

*COMITATO RESIDENTIFIERA*

Progetto di riqualificazione del quartiere Fiera

Incontro con Assessore all'Urbanistica e allo Sviluppo del Territorio,  
Carlo Masseroli

Milano, 12 luglio 2006

## *COMITATO RESIDENTIFIERA*

### **IL NOSTRO ITER AD OGGI**

Come gruppo di cittadini residenti nel quartiere attorno alla Fiera, abbiamo deciso di attivarci per capire a fondo le implicazioni di un progetto così importante per la vita del nostro quartiere e della nostra città.

Abbiamo scelto la strada del dialogo costruttivo, pensando che portare le aspettative e le considerazioni nate dal buon senso della gente che dovrà vivere la nuova realtà potesse rappresentare un contributo utile per un'amministrazione che cercasse onestamente il consenso. Abbiamo scritto documenti, effettuato un sondaggio tra i residenti, approfondito le principali problematiche in incontri con Citylife/Fiera Milano e il Comune, proposto soluzioni.

Il risultato del nostro impegno sono state le osservazioni depositate in Comune il 22 novembre: una sintesi delle problematiche concrete ancora aperte che, se resteranno irrisolte, rischiano, al di là dei bei proclami di facciata che nascondono i grandissimi interessi economici in gioco, di sconvolgere la qualità della vita della gente di questa zona.

Il 23 dicembre la Giunta ha deliberato l'adozione del progetto, respingendo tutte le osservazioni dei cittadini.

Profondamente delusi dal comportamento di questa amministrazione, abbiamo deciso di adottare fino in fondo ogni possibile iniziativa per ottenere risposte ai problemi evidenziati. Ci siamo rivolti ad un legale, che il 28 febbraio ha depositato un ricorso al T.A.R.

**LE CRITICITA' DEL PROGETTO E LE RICHIESTE DEI RESIDENTI PIU' SIGNIFICATIVE**

**1. Inserimento del quartiere nella città esistente**

I pareri di molti noti urbanisti e architetti apparsi sulla stampa in questi mesi concordano nel considerare il progetto Citylife un'operazione chiusa in se stessa, che non entra in relazione con il tessuto edilizio esistente, con il rischio di creare un quartiere autoreferenziale (residenze e servizi immersi nel verde senza i disagi creati dal traffico veicolare), un'isola che si impone sul tessuto esistente e che non si "dispone" ad offrire i suoi spazi al resto della città.

L'introversione del progetto e la sua estraneità con il contesto è sottolineata, oltre che dal disegno urbanistico, dall'assenza di assi di attraversamento, assenza che destina al tessuto circostante ed in particolare agli assi viari che aggirano il quartiere una funzione di barriera a supporto della "pedonalizzazione" del nuovo quartiere (vedi progetto planivolumetrico).

Diversa era la concezione del progetto di Piano, che aveva raccolto i maggiori consensi tra i cittadini in occasione dell'esposizione alla Triennale.

Questa proposta progettuale si discosta in questo da un approccio urbanistico sempre più diffuso di riutilizzo di aree dismesse come occasione per un progetto di città, opportunità per operazioni di recupero e di "riammagliamento" (si veda Barcellona o Berlino, ad esempio).

## 2. Verde e spazi pubblici

- **Le aspettative dei cittadini generate dalla promessa di un "Central Park" milanese sono state fortemente deluse:**

nell'ex quartiere fieristico saranno riconvertiti a verde pubblico e piazze 127.845 mq, di cui

- ▶ **solo 86.373 mq. destinati a parco** (contro i 3 milioni dell'area newyorkese).
- ▶ **30.000 mq sopra i parcheggi** (no alberi ad alto fusto).

La superficie di altri giardini milanesi:

Parco Sempione	300.000 mq
Giardini pubblici Montanelli	172.000 mq
Giardini Pallavicino	88.000 mq
Parco Solari	43.000 mq
Parco delle Cave	1.350.000 mq
Parco Lambro	930.000 mq
Boscoincittà	800.000 mq
Parco di Trenno	590.000 mq
Parco Forlanini	543.000 mq
Montestella	311.000 mq

## COMITATO RESIDENTIFIERA

- Il PII presenta delle migliorie rispetto al progetto iniziale, ma:
  - ▶ nonostante l'ampliamento degli accessi **il verde resta sostanzialmente "chiuso" all'interno delle nuove residenze, confermando il carattere principalmente speculativo dell'operazione.** Tra l'altro a nord delle nuove abitazioni (ombra). Diversa la concezione del parco nel progetto di Piano, uno spazio verde "aperto" verso l'esterno, che si offriva all'utilizzo di tutti i cittadini.
  - ▶ le nuove aree incluse sono **demaniali e già in parte a verde** (piazza 6 Febbraio, Arduino, Giulio Cesare, viale Boezio e Cassiodoro)
- **Superficie limitata = opportunità persa per la città**

L'area ex fiera costituisce un anello critico di congiunzione tra Parco Sempione / Giardini Pallavicino e Montestella / San Siro per l'attivazione di una rete ecologica nel settore centro-ovest della città

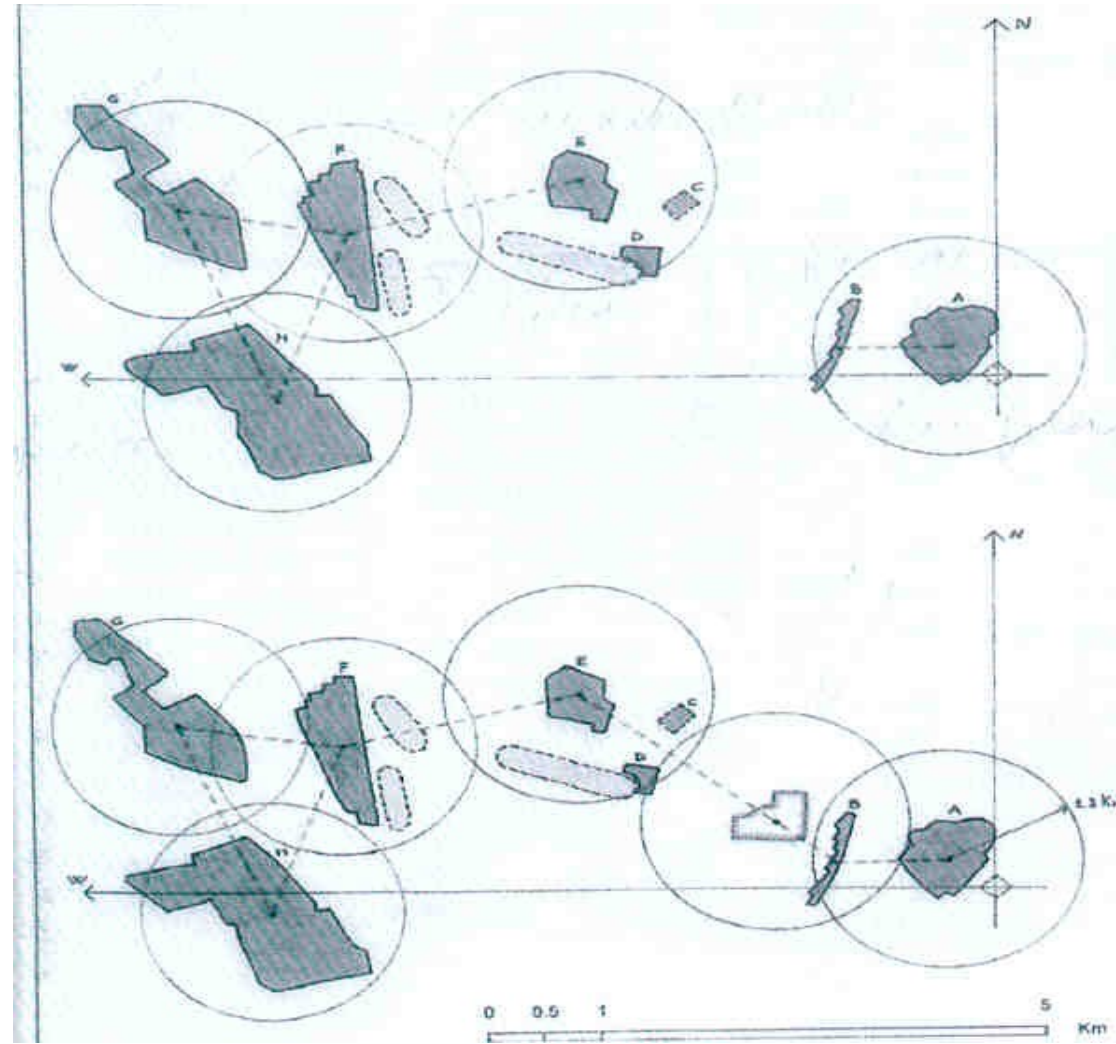
  - ▶ impatto su inquinamento dell'aria e cappa di calore estivo

## COMITATO RESIDENTIFIERA



**Planimetria verde PII**

## COMITATO RESIDENTIFIERA



### Rete ecologica centro – ovest Milano

Fonte - Criteri di progettazione, valutazione e controllo di un sistema di verde urbano: l'esempio del nuovo quartiere fiero (Vittorio Ingegnoli)

## COMITATO RESIDENTIFIERA

- **Le richieste dei residenti (nostro sondaggio maggio-giugno 2005):**

In generale, in una città che soffoca nelle polveri sottili, la **richiesta di ampi spazi verdi è condivisa da tutta la popolazione.**

In particolare:

- **accessi ampi e aperti** (84,4% dei residenti)
- **piazze alberate** (92,6% dei residenti)
- **recinzione del parco pubblico** (80,6% dei residenti);
- **parco giochi per bambini** (87% dei residenti) e **spazi per attività sportive all'aperto** (70% dei residenti);
- **raccordo con le piste ciclabili esistenti** (79,5% dei residenti) nell'ambito della realizzazione di una reale efficiente rete cittadina;
- **coerenza con la simmetria del disegno architettonico di Piazzale Giulio Cesare nella realizzazione della lingua verde di accesso al parco e tutela ambientale** di quella che è una delle più belle piazze di Milano (vedi foto epoca e proposta di sistemazione).

Riteniamo **vitale, nella fase di realizzazione, il rispetto dei parametri di efficacia ecologica** fissati dall'Ing. Vittorio Ingegnoli, consulente del sistema di verde urbano (aree a bosco, piante autoctone e biotipi, strade e piazze interne alberate ...) per ottimizzare la capacità biologica complessiva.

## COMITATO RESIDENTIFIERA

### 2. Viabilità – flussi di traffico

- **Costante congestione di traffico: 15.000 nuove presenze** tra residenti e utenti degli uffici e dei servizi graviteranno su **un'isola pedonale senza alcun asse di attraversamento viario**, riversandosi sul quartiere circostante e generando ogni sera un **incremento di traffico sostanzialmente pari ai picchi che in precedenza si verificavano solo nei giorni di fiera** (3.037 veicoli contro i 3307 dei giorni di fiera).

<b>Traffico veicolare generato ed attratto per punto di immissione in rete</b>				
Ingresso	<b>Ore di punta mattino</b>		<b>Ore di punta sera</b>	
	generato	attratto	generato	attratto
P.le Arduino	73	<b>300</b>	<b>514</b>	<b>317</b>
Via Spinola	105	0	0	90
Largo Africa	137	0	0	117
Via Senofonte	156	0	0	133
Largo Domodossola	49	<b>400</b>	<b>686</b>	<b>380</b>
P.le Carlo Magno	37	<b>300</b>	<b>514</b>	<b>286</b>
Totale	557	1000	1714	1323
<b>TOTALE</b>	<b>1.557</b>		<b>3.037</b>	

Fonte: "Studio di impatto sulla mobilità", par. 2.2 "Ipotesi di distribuzione", pag. 18

## COMITATO RESIDENTIFIERA

- L'analisi presentata nella riunione sul tema del traffico con Citylife/Fiera Milano dimostrava una **capacità di assorbimento teorica, in quanto svincolata dai sistemi di regolamentazione dei flussi di traffico (sistema semaforico)**. Simulazione poco rappresentativa della situazione reale che verrà a crearsi.
- Il nuovo tunnel a 4 corsie da P.le Kennedy a Viale Teodorico sgraverà probabilmente Viale Scarampo, ma **porterà come somma globale ancora più auto verso il centro**. Per ora si tratta peraltro di un tunnel monco, in quanto è prevista solo una "garanzia di salvaguardare l'eventuale proseguimento del tunnel in via Gattamelata" fino a Largo Domodossola.
- **Le richieste dei residenti:**
  - **Integrazione del sistema viario "perimetrale"** attualmente previsto dal progetto **con un asse di attraversamento sotterraneo e/o in superficie**.

Oltre ad inserire più realisticamente il nuovo quartiere nel tessuto circostante, la presenza di un asse di attraversamento garantirebbe un miglior deflusso del traffico indotto dal nuovo quartiere, contribuendo a diminuire la pressione del nuovo insediamento sul contesto esistente.
  - **Integrazione delle simulazioni effettuate**, con ipotesi più realistiche di regolamentazione dei flussi di traffico **e con un confronto con i possibili scenari futuri** (situazione quotidiana, situazione con fiera, situazione con fiera e particolare evento/mostra).
  - **Soluzioni attentamente studiate per evitare la possibile congestione negli accessi più critici** in termini di concentrazione di traffico (Piazzale Arduino, Largo Domodossola e Piazzale Carlo Magno). Valutazione dei flussi di traffico anche in Piazzale Giulio Cesare.

## COMITATO RESIDENTIFIERA

### 3. Parcheggi

- **Sosta selvaggia: impatto minimo di 1500 nuove auto sui parcheggi del quartiere circostante già saturo = 7,5 km di auto in più.**

Il progetto prevede box sotterranei per la funzione residenziale dimensionati secondo un parametro di 2,4 posti auto ad unità abitativa.

Non sono previste strade perimetrali in superficie di servizio alle nuove residenze. Con gli stessi diritti di tutti i cittadini milanesi i nuovi residenti pretenderanno di parcheggiare almeno una delle loro auto in aree di sosta gratuite, senza essere obbligati all'acquisto di tanti box quante sono le auto possedute.

Tale situazione se non adeguatamente regolamentata comporterà un trasferimento della criticità nelle aree circostanti che fungeranno da bacino parcheggi gratuiti per i residenti anche del nuovo quartiere.

- La realizzazione delle alberature, il sistema dei flussi di traffico e il dimensionamento delle carreggiate previsto per le vie di accesso veicolari al nuovo quartiere (vie Senofonte e Spinola, vie Cassiodoro e Boezio) riducono le attuali disponibilità di posti auto aggravando quanto espresso al punto precedente.
- **Le richieste dei residenti:**
  - creazione nei parcheggi sotterranei di un sistema assimilabile alle "righe gialle"
  - previsione di un sistema di viabilità in superficie all'interno del nuovo quartiere (anche ad uso esclusivo dei nuovi residenti) con possibilità di parcheggio laterale alle nuove residenze.

## COMITATO RESIDENTIFIERA

- mantenere l'attuale possibilità di parcheggio in tutte le vie limitrofe al nuovo quartiere.

### 4. Mezzi pubblici

#### *Metropolitana Milanese*

- L'obiettivo di incremento della capacità di trasporto, basato sulla maggiore frequenza dei convogli (fino a 90 secondi) con un recupero di 7.500 passeggeri/ora nel ramo Molino Dorino, appare assolutamente inadeguato, anche considerando la situazione attuale della linea 1 (una linea vecchia di 40 anni) già prossima al collasso.  
La simulazione, inoltre, non tiene conto dell'incremento di passeggeri generato dal nuovo polo fieristico di Rho-Pero e dall'hinterland che gravita intorno a quella zona.
- **Le richieste dei residenti:**
  - verifica delle reali capacità della linea a fronteggiare un aumento della frequenza;
  - integrazione delle analisi con dati che considerano anche l'incremento di passeggeri generato dal nuovo polo fieristico di Rho-Pero.
  - concretizzazione e tempificazione del progetto di raccordo MM, con fermata sotto le tre torri (attualmente prevista solo la salvaguardia dello spazio sotterraneo)

#### *Mezzi di Superficie*

- **Non esiste alcuna previsione di potenziamento dei mezzi di superficie.**
- **Le richieste dei residenti:**  
avvio di un confronto e definizione di un accordo con l'Azienda dei Trasporti e/o l'Azienda Milanese Mobilità e Ambiente nel quale si definiscano le misure da adottare e gli interventi da attuare al fine di **garantire un soddisfacente servizio pubblico e scoraggiare l'utilizzo dell'auto.**  
**Anche dall'hinterland milanese.**



## COMITATO RESIDENTIFIERA

**Esempio virtuoso:** progetto di Renzo Piano nel cuore di Londra – 15.00 utenti, 45 parcheggi (per disabili ed emergenze): servito solo dai mezzi pubblici

### 5. Altezze degli edifici

L'ambito interessato dall'intervento si colloca in un'area fortemente urbanizzata, con edifici mediamente di 6 – 7 piani, a prevalente destinazione residenziale.

**L'indice di edificabilità** approvato dalla variante al PII (1.15 rispetto a 0,60) è **assolutamente fuori norma: è mancato il ruolo di tutela degli interessi dei cittadini che dovrebbe essere normalmente svolto dall'amministrazione comunale.**

Area edificabile totale è di 292.909 mq.:

- Residenza        148.407 mq
- Terziario        101.000 mq
- Commerciale    20.000 mq
- Servizi           19.472 mq

Il progetto prevede la realizzazione di tre torri con funzioni prevalentemente terziarie che raggiungono 48 piani, nella torre A, 33 piani più 3 di basamento nella torre B e 32 piani nella torre C.

Le altezze sono elevate anche nel caso degli edifici perimetrali destinati alla residenza suddivisi in sei comparti con tipologie diversificate e con altezze che raggiungono anche i 27 piani nel caso del comparto D, i 23 piani nel comparto A, 18 nel comparto E e 14 piani nel comparto B.

## COMITATO RESIDENTIFIERA

### Criticità:

- Tipologie in **netto contrasto con il tessuto architettonico circostante**.
- Disposizione ed altezze degli edifici che, come evidenziato dallo studio delle ombre (in particolare Tavola D.9.2 "Studio delle ombre. Data 22 dicembre. Solstizio d'inverno"), **lasceranno in ombra** nei pomeriggi invernali molti degli attuali edifici residenziali (e parte dei nuovi).

Questo secondo punto rappresenta un danno gravissimo sia per la qualità della vita dei cittadini, che per il **valore dei loro immobili**, ed è come tale inaccettabile da parte dell'Amministrazione Comunale.

- **Le richieste dei residenti:**

- **diminuzione delle altezze degli edifici perimetrali**, che permetta un più equilibrato inserimento nel contesto (controbilanciato da una diminuzione degli oneri di urbanizzazione = **segnale forte della nuova giunta rispetto ai reali bisogni della città**); **idealmente diversa dislocazione, a nord del parco**.

- limitazione dell'effetto negativo delle ombre sugli attuali edifici.

- necessità di studio di fattibilità ed omogeneizzazione ambientale:

si ritiene fondamentale la verifica della omogeneizzazione ambientale per garantire che la notevole volumetria e densità edilizia che si verrà a creare sia conforme agli aspetti ambientali rispetto alla disposizione degli edifici, alla aerazione degli stessi, al soleggiamento, al loro impatto ed incidenza rispetto alla ventilazione generale degli edifici dei vicini, per evitare sgradevoli formazioni di cappe, ristagni e microclimi indesiderati anche nei confronti del comparto limitrofo,

## *COMITATO RESIDENTIFIERA*

anche in considerazione delle caratteristiche climatiche tipiche del territorio della pianura padana, che sono storicamente statiche ed inquinanti.

### **7. Verifica degli oneri di urbanizzazione e degli standards rispetto ai limiti di densità edilizia**

Le opere di urbanizzazione primaria sono state individuate al di fuori del perimetro dell'ex area fiera. Come è noto la superficie fondiaria è la superficie edificabile dedotte le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Oltre ad arrecare un grave pregiudizio all'interesse pubblico, ciò consente la realizzazione di una maggior volumetria, rispetto a quella che sarebbe consentita sulla base di una corretta determinazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq), cioè del volume costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria

### **8. Realizzazione degli interventi:**

- **8 – 10 anni di lavori in un'area vastissima. Quali garanzie di impatto ambientale per i cittadini?**

#### **Le richieste dei residenti:**

- Data la complessità del progetto e il suo attuarsi in diverse fasi, chiediamo la predisposizione di un sistema di monitoraggio, cioè la creazione di un **Osservatorio** come strumento per garantire il rispetto dei requisiti progettuali e della programmazione dei lavori, della qualità dei lavori e dei parametri di sostenibilità ambientale (dai flussi di traffico, all'impatto sulla rete viaria e del trasporto pubblico, al verde, all'emissione di sostanze inquinanti, ecc.).  
Partecipazione dei comitati di cittadini.

## *COMITATO RESIDENTIFIERA*

L'attivazione di tale strumento dovrà essere esplicitamente prevista nella bozza di convenzione.

- Oltre ad una recinzione e ad un sistema di vigilanza, chiediamo che venga predisposto un piano per la gestione del cantiere che vada oltre le norme di sicurezza per rispondere all'obiettivo della limitazione dei disagi (sul traffico, inquinamento atmosferico ed acustico, ecc,) derivanti dall'apertura dei cantieri. Coinvolgimento dei comitati.

## **LA VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE DELLA REGIONE**

Il 15 dicembre 2005 la Regione ha completato la procedura VIA del progetto con un giudizio positivo.

Tuttavia ha indicato una serie di **importanti prescrizioni**, che dovrebbero essere attuate nello sviluppo del progetto esecutivo, nella fase di costruzione e in quella di gestione a lavori ultimati.

L'ottemperanza di queste condizioni è **critica** per la **tutela della qualità della vita dei cittadini che abitano nella zona**, anche in considerazione della **lunghissima durata dei lavori (8 – 10 anni)**.

Riguardano infatti alcuni temi critici:

- Livelli di rumore.
- Qualità dell'aria.
- Mezzi di cantiere.
- Smaltimento demolizioni.
- Bonifica sostanze inquinanti.
- Osservatorio ambientale.

**Inoltre alcune prescrizioni**, se rispettate dai progetti edilizi che saranno presentati in Comune con la richiesta del permesso di costruire, risolveranno alcuni dei temi critici sollevati dai residenti.

## COMITATO RESIDENTIFIERA

### **In particolare:**

#### **Aspetti problematici evidenziati, componente paesaggio**

- L'intervento proposto non sembra configurarsi nei termini della "discontinuità coerente" auspicata dal Committente in contrapposizione dialettica con un "conformismo artificioso"; dovrebbe quantomeno essere affermata con più chiarezza l'auspicata funzione di polo;
- dovrebbero essere più efficacemente valorizzati i caratteri di storicità ed emblematicità del sito esistente e delle sue architetture, con particolare riferimento:
  - all'ingresso monumentale alla Fiera da piazza Giulio Cesare, sottolineato dalla fontana, dalle assialità esistenti e dalla simmetria dell'edificato perimetrale;
  - all'identificazione del luogo Fiera come recinto chiuso, accessibile solo attraverso porte, alcune delle quali connotate come soglia urbana di qualità;
  - alla prevalente orizzontalità complessiva del sito, così come viene percepito dall'esterno.
- appare importante attenuare la disomogeneità figurativa riscontrabile all'interno del polo, con particolare riferimento al complesso delle tre torri; nella funzione iconica ad esse assegnata dovrebbe rinvenirsi più nitidamente una strutturazione unitaria del segno simbolico, seppure sottoarticolata in linguaggi diversi;

## *COMITATO RESIDENTIFIERA*

- dovrebbe essere affinato il rapporto tra polo e contesto, specie nella definizione del nuovo margine, contrastando l'impoverimento dell'identità gradualmente acquisita dal luogo, pur non senza contraddizioni, nel corso del XX secolo;
  
- dovrebbe essere minimizzata la perdita delle assialità fondamentali preesistenti, da compensarsi mediante segni equivalenti.

Gli aspetti problematici rilevati in merito alla componente paesaggio potranno trovare composizione ad esito degli specifici adempimenti prescritti nella parte dispositiva del presente provvedimento, che saranno oggetto di apposita verifica prima della richiesta dei titoli abilitativi alla realizzazione delle opere.

### **Prescrizioni riferite alla fase di progettazione esecutiva**

- **Il progetto di sistemazione di Largo Africa dovrà essere accuratamente rivisitato**; il nuovo assetto morfologico e la sistemazione del verde dovranno considerare gli elementi vegetali quali "materiali" per costruire uno spazio in grado di armonizzare e raccordare il parco con le specifiche esigenze di natura prospettica e visiva a base del vincolo esistente;
- dovrà essere perseguita una **maggiore integrazione con il sistema del trasporto pubblico locale**;
- dovrà essere valutata, sulla base delle provenienze dei principali flussi di traffico, la possibilità di **garantire l'accesso ad alcuni parcheggi tramite lo sfalsamento dei livelli**; in particolare, per ridurre le interferenze con il traffico di attraversamento sembra

## COMITATO RESIDENTIFIERA

indispensabile adottare tale soluzione almeno per **l'accesso di Piazzale Arduino** (direttrice Eginardo – ingresso parcheggi);

- **per assicurare la funzione ecologica ed ambientale del parco in progetto, così come prevista nello S.I.A., occorrerà garantire una più consistente densità della**
- **piantumazione; il numero di esemplari** da mettere a dimora dovrà quindi risultare **almeno doppio** di quello attualmente previsto, al fine di intensificare la piantumazione nei comparti arborati mantenendo le previste situazioni prative; ciò anche in coerenza con i parametri medi della piantumazione prevista per i rimboschimenti (circa 1600 piante/ettaro); si suggerisce altresì di **incrementare la superficie a verde idonea alla crescita di piante di prima grandezza, anche in relazione agli effetti della vegetazione sul clima urbano;**
- il progetto esecutivo del **"corso d'acqua"**, inserito in un parco che dovrà acquisire una **forte valenza naturalistica, paesistica e di fruizione pubblica, dovrà garantire la massima naturalità dell'intervento lungo l'intero percorso**, ad eccezione dei punti nei quali viene a contatto diretto con gli edifici adibiti a residenza;

### Prescrizioni riferite alla fase di cantierizzazione, componente paesaggio

**Prima del rilascio dei titoli abilitativi alla realizzazione delle opere,** il Committente dovrà **evolvere la proposta progettuale al fine di perseguire un migliore inserimento paesaggistico dell'intervento,** operando sulla base delle seguenti indicazioni:

## *COMITATO RESIDENTIFIERA*

- **ricercare per i tre grattacieli e per l'area centrale una matrice riconoscibile e di connettività**, nell'ambito della quale far emergere i caratteri peculiari dei singoli oggetti ed alla quale correlare le diverse architetture dello "arcipelago residenziale";
  
- **affinare l'interazione - fisica o simbolica - dei nuovi interventi con i caratteri di storicità ed emblematicità dell'area di trasformazione**, come consolidati nella percezione e nella memoria collettiva;
- verificare la possibilità di **riproporre alcune assialità fondamentali di raccordo tra polo e contorno, con particolare riferimento alla prospettiva disegnata da via Buonarroti, piazza Giulio Cesare, ingresso principale Fiera**, con riguardo sia ai coni visuali che agli indirizzi di tutela formulati nei provvedimenti di vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/04;

Le risultanze di tale processo dovranno essere adeguatamente documentate in appositi elaborati, da sottoporsi alla valutazione del Comune di Milano.

## *COMITATO RESIDENTIFIERA*