

## VISIT REPORT - MILANO-PORTO DI MARE -18 April 2013

Representative for the City of Milano: Franco Zinna, *architect, Director of Thematic Planning Office and Development Areas*; Martina Magnani *architect, urbanism office*; Matteo Colombo *architect-planner, Thematic Planning Office and Development Areas*, Elisa Bellavita, Loredana Bigatti, *Chairman of the Council- Zone 4*, Renato Rovere, *Consorzio Canale Milano-Cremona-Po*; Simonetta D'Amico, *President of the Commission, Territory, Public and Private Buildings, Urban Planning, PGT, District Contracts, State Property - Zone 4*.

For European Italia: Rosalia M. Vesco, *architect, national secretary of European Italia*; Virginia Giandelli, *architect, member of CdIE coop and Tutor of the site*.

### Itinerary

#### Step 1: departure from Metro Porto di Mare towards Via Fabio Massimo (by walking)

The site is part of Decentralization Zone n. 4, very large, with over 150,000 inhabitants.

Loredana Bigatti (she is resident from birth) perceives the south Milan as airy, green, with wide open spaces, suitable for living in, adjacent to a country with pre-existing historical and artistic as important as the Cascine and the Abbey of Chiaravalle. To the north of the site the District Mazzini/Corvetto is another historical preexistence, popular settlement built in the years 1926-1929 on peripheral areas and now integrated to the city: 48 buildings of four/five floors composing a set of four blocks with 2,320 housing where there are nearly 2,000 mixed families, shops, some art and craft activities, recreational clubs, associations and other places of public interest services. The "Contratto di Quartiere" Mazzini/Corvetto is in progress, with a *bottom up* approach, which involved the inhabitants in the rehabilitation strategy and project. The Quarter has been restored by the new uses of the subceilings and the construction of housing for students, helping to renew itself. The other residences are far and physically separated by the roadway.

The underground MM3 *Porto di Mare* has two exit, respectively East and West of Via Marocchetti: it is a fast road connection with the Autostrada del Sole and bypasses of Milan. It represents a break, and has a high noise (it will be closed at night, due to the request of the inhabitants). The exit to the east has a number of services, hotels and shops, linked to the railway station Rogoredo. The West exit (toward the Site), gives the impression of a marginal access, towards Via Fabio Massimo. It's a one-way road, and is traversed from vehicles of AMSA directed to landfill.

#### Point 2: the Nightclub (by walk)

The central part of the area has been managed until now by the Consorzio Canale Milano-Cremona-Po.

The nightclub has been equipped with temporary and scenic buildings that recreate specific environments (a village, a castle, with ponds and bridges) in poor maintenance conditions; access is by a large parking lot around which there are traditional settlements (coachwork, mechanical deposits) in precarious buildings.

#### Point 3: Piazza Rosa (by bus)

Through via Osimo, you can see the Remote Heating Tower of Mazzini's district and the typical public buildings of the twentieth century, with green equipment and services.

#### Point 4: Along the perimeter of the area along Via San Dionigi and Sant'Arialdo, to the Abbey of Chiaravalle.

The short stop is interesting to perceive the agricultural environment and natural, rich in existing historical, which characterizes the site.

#### Point 5: via San Dionigi

Along the road, at the edge of a landfill by AMSA, there are some activities of selling building materials, pallets collection and production of paper and cardboard.

This landfill is composed mainly of aggregates and now appears as a hill for pedestrian and bicycle walking. Along the southern margin of the site is a disused railway. Along via San Dionigi the Centro di equitazione Ambrosiano located in the farmhouses Carpana and Carpanino, restored and equipped for use.

#### Step 6: Nomad settlement

Further inland, on the edge of a fountain there is the settlement of two gypsy camps, (one of the two is well maintained), equipped with water and electricity, with stable families (located from eighties) and integrated into the life of the area, who live in shacks built of wood and recycled materials (windows, doors,...), with

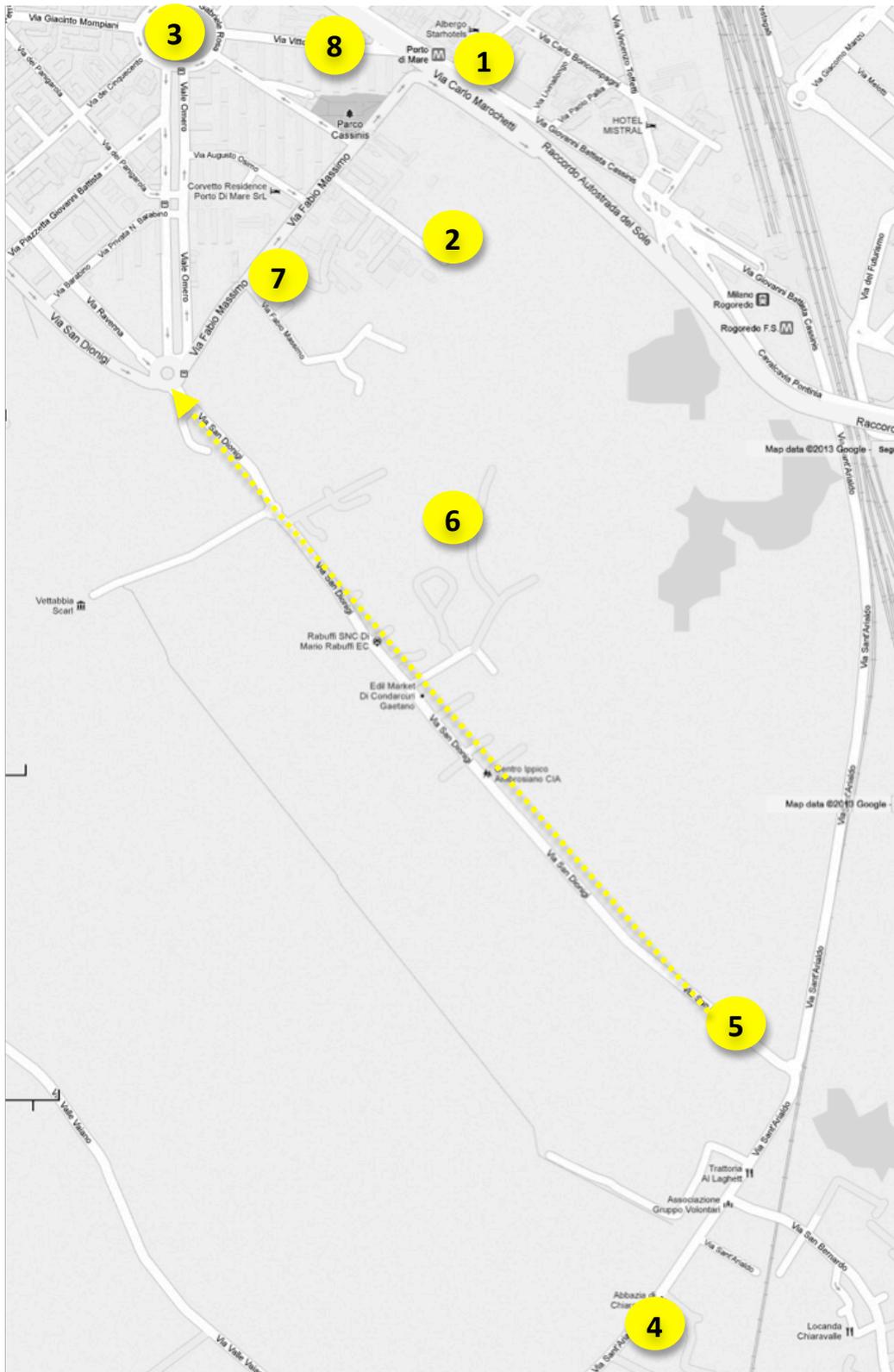
many children who attend public school. The second field, more problematic and more inside, is not open to visitors and inhabitants of the area are nomads.

Point 7: via Fabio Massimo - direction to Porto di Mare MM3 stop

Along Via Fabio Massimo is possible to visit another farmhouse, of little architectural value, partially inhabited illegally, where cohabit, houses, depots, crafts, in a decay state.

Point 8: via Barzoni

Loredana Bigatti shows the row houses with gardens, dating back to World War II, owned by the Municipality which was scheduled the demolition and replacement with four Tower buildings. The inhabitants (with the help of facilitators of the Politecnico di Milano and thank to the experience of Contratto di Quartiere Mazzini) opposed to the project and suggested to realize only two towers, safeguarding and recovering a part of this row houses. It is important to take into account the settlement capacity and type of users of the new buildings that will be implemented.





## MEETING AT CONFERENCE ROOM OF THE ROYAL PALACE OF MILAN - 18/04/2013

Present for the City of Milan: Ada Lucia De Cesaris, *Deputy Mayor, Head of Urbanism*; Franco Zinna, *architect, Director of thematic planning office and development areas*; Martina Magnani *architect, urbanism office*; Matteo Colombo *architect - planner, thematic planning office and development areas*.  
For European Italia: Rosalia M. Vesco, *architect, national secretary of European Italia*; Virginia Giandelli, *architect, member of CdIE coop and Tutor of the site*.

**De Cesaris:** The area of Porto di Mare is a "legend" for the Milan territory: for several years, this site has been abandoned and, from the second half of the years '90s different functions have been planned for the area, with several proposals and ideas, the latter of which was the "Citadel of Justice". In fact, it has never been done a very careful analysis of the local situation, an assessment of the place compared to what surrounds it, of what that place is now, including a series of environmental problems.

The first problem concerns the owner of the area, it is in fact partially public and will become, shortly, totally public, after a very complicated process. In these years the Consorzio has managed the area allowing to establish and illegal business activities, many of them without a rental contract. It's certain that an operational reality, free of any kind of control scheme, has established: this is the second problem. Now a communication with all people who live and work on this area will be necessary. With some of them to treat the relocation, with others (e.g. sporting activities), to consolidate its presence.

Porto di Mare is very interesting from urbanistic and territorial point of view: it is an area where coexist together a protected park - a large part of Parco Agricolo Sud - and an agricultural area still active, a typical feature of this area of Milan; sports activities ; some manufacturing activity ; residential function. The area of Porto di Mare is adjacent to one of the oldest neighborhoods of Milan, which has been a bit separated from the city. Redevelop the area could mean giving a sign of renewal also to the district Mazzini/Corvetto.

Porto di Mare is an area with interesting accessibility. For this reason, the activities to be placed you are definitely attractive. The sport activities have a connection with the park for not only indoor activities, there are green areas agricultural, everything is easily accessible through the subway network, with not only local users.

Other ideas for new locations relate to the BIC (Business Innovation Center) and small businesses, commercial and craft functions; the social housing providing housing also for middle-income, that need a housing, but without the ability to access the free market in Milan.

The drawing of the area is currently complicated: there are small groups of rural origin to be kept, because it characterizes the history of the site: despite the complex situation, those small groups, where are located commercial activity, are also much loved by the city. They are calling place in the evenings or on weekends and holidays. This context, however, it needs a new design to understand how it can be lived, raised, retrained while keeping the story.

One of the most interesting aspects, which is an important challenge, is the relationship between this part of the city to be redeveloped and the South Park where you can't build.

This part of the Park is very critical because over the years there was located a dump, controlled by AMSA. The municipality is doing investigations and safety interventions which require important financial resources and introduce limits on the possibilities of use, although it is not dangerous wastes but only inert material: This means taking account of "artificial hillock" and you will have to imagine the activities that you can maintain.

Like all local public Administration, the city of Milan is in a severe crisis and also the participation in European is a commitment, but we did it willingly because we like the idea to put in place one of the most difficult areas of Milan, but also the most important for the future of a new Milan. We were hoping to get funding to regenerate the area through the participation to the "Piano Nazionale delle città", but nevertheless several private economic operators have already declared interest to finance intervention: that's why we want interesting projects.

One last note about the Roma camps: I know that you went to visit one of the fields, which is a sign of cohesion and integration project, as the inhabitants are now "settled", with the children attending the schools. You may have seen, however, that there are other realities, a sign of lack of control of the territory, improperly occupied.

This has jeopardized even the cohesion and integration project. Of course the goal is to eliminate any abuse and illegality. For the camp visited today, the intent is to put it in more general design, managing and improving its quality. But this project is not only physical: the Administration needs to build a path to conduct the actors of the area to return it and participate in a redeveloped design.

## QUESTIONS

-In the documents and in the visit highlighted that there are some constraints (e.g. on the landscapes) and the presence of the manifold. What is the manifold?

**Zinna:** the manifold represents a plan constraint because it is an underground infrastructure that connects directly to the wastewater treatment plant of Nosedo. In the map is identified in green.

- How we are to deal with sports facilities and housing, how much is the cubic volume of this residential function?

**De Cesaris:** Regarding the residence, the numbers derived from PGT laying 127,000 square meters. Also, keep in mind that in the PGT the business incubator not generate SLP, because it is rconsidered a service. This is a maximum, which is the existing computation and a measure to ensure the sustainability for an investor. Of course, is a maximum index, then it is not mandatory to use it all.

It could be suggested a place that needs lower density. Some parts of SLP may go to support sports activities but not all sports are SLP. Constraints are these: in the Park do not build; we ask you to consider the connection between the existing and planned urban and Park, Neighborhood connections, access and respect for still productive agricultural areas. In the rules tab of the PGT we find constraints, dimensions, and green services.

**Zinna:** what is not SLP on the other hand is service. You must keep in mind the sports vocation. We are extending all that is sport giving the right to the surface, because the actors wish they had prospects of long-term investment. These operators would be in a position to invest on the site. The right of surface between 20 and 50 years ensure to operators the business perspective and to the Municipality to have a dialogue with stable actors and then establish agreements with them, qualifying their activities as services. What are operators construct does not fall in the share of SLP. PGT services catalogue helps to understand what the types of service are not considered SLP.

-There is also a master scheme that illustrates the objectives and clarifies the meaning that the project will have to make.

In which measure we are bound by this scheme? We must adhere faithfully to this scheme or is a conceptual indication?

**De Cesaris:** the master scheme collects the required and their placement and represents the basic idea. There are certain requirements: the Park poses constraints, agricultural activities that you can't move. There is a connection problem and maintain a minimum level of protection between residence and public and private spaces. The reste is a hypothesis that can be improved, ideas are welcome. In connection with the park or within the green areas we considered more compatible sports or similar activities.

-With regard to the traffic plan, we could exit the site and rethink the viability in a more large interest area, for example with bike path?

**De Cesaris:** Yes, it is possible even if you have to take into account the short time you have available. In return, we will give you indications relative to the situation around. The MM3 provides access, the rest is a bit closed, the streets surrounding the site have different hierarchies. Inside the Park and green areas it is conceivable a cycle-pedestrian area. Most likely you need a means of communication between the existing urban fabric and the future urban situation.

-It is possible to realize interchange parking for access to Milan?

**De Cesaris:** Digging in the area is complicated from an environmental point of view, and it will make the already planned reclamation. It is also possible to construct a surface parking lot. It might be useful to think of it (in reference to the law on appurtenant parking), because a parking is a builder of order. It is important

to remember that a project that includes a parking space can be purposeful but not have to remove character to the project because the goal of rehabilitation of Porto di Mare is to give a new soul to the area while parking usually take it off. In general, parking must have a reason to exist and be aware that in the area there is a security problem.

-There is a problem of the motorway belt in parting with via Cassinis. The construction of a footbridge is a mistake? Although it involves a cost problem and in consideration that in Milan are carrying out operations on bike paths.

**De Cesaris:** The construction of a footbridge will obviously cost. The proposed infrastructure carry all costs and sustainability concerns mainly projects for their overall design. That said I do not exclude the hypothesis of a footbridge as it could be the means to connect and accessibility and thus increase the number of visitors.

Considered that the Park cannot be the subject of actions, you can think about how can be this park?

Councillor De Cesaris: South Park is an agricultural Park, if you want to imagine the design must take account of the rules which govern it. South Park is not simply an urban park. In another area, named Monlué, we obtained an area of urban park posted in South Park that continues in the agricultural area. However it should be noted that this is a delicate process. We have been encouraged because we returned an area that was previously denied to the usability of the citizens. We recall that the rules are strict, and it is impossible to build. You can make propositions but it remains an Agricultural Park.

The arch. Giandelli adds that the limit from an administrative point of view is that it is impossible to make a project unless it takes into account the context, making choices. It is a delicate area for its connections. My advice is not to create the conditions for the change of the surrounding areas that limit the implementation of the project: European ask projects to be implemented as well as the administration of Milan.

-Another clarification on parking: do not go below the level of the ground level?

**Zinna:** the law requires the construction of appurtenant parking. But the area is complicated and the land could easily be identified as waste. It is necessary to assess the costs and benefits of the service that you offer. This can raise costs, the low is complicated, the presence of groundwater at high altitudes is another problem.

-Is it permitted to connect to the existing Remote Heating system?

**Giandelli:** this plant serves the Mazzini district. You could propose it, but it is important to take account of the objectives of sustainability (even energetics) throughout the project.

-What do you mean for DIY (Doit yourself)?

**De Cesaris:** The idea may promote, integrate and involve in the project the reality of Roma and Sinti, who are used to DIY. It is complicated but if successful it would be better. Basically the idea is to overcome the camps and provide buildings and houses by themselves. The DIY can be made by anyone but we thought the Roma, who are "historically" allocatend in place and want to live in the city. It is a bet!

- What is the current state of water?

**Zinna:** The verification of the status of water will be done together with the verification of the soil. When we're going to characterize both the soil and the water, which ultimately will present conditions similar to those of the Milan territory. This is the irrigation plain of Lombardy, the zone of fountains and springs waters.

- In most places there is the ascent of the aquifer, the microclimate is set favored the presence of frogs and aquatic animals. A small lake can be characterizing?

**De Cesaris:** in our contexts lakes are not qualifying. If the water was contaminated we should reclaim. Water can be used for geothermal energy, reuse project. In the case of contamination will make a barrier. I would like to remind you that generally, in the city, the water created by artificial fountains involves problems of management and maintenance.

-The program on the site refers that the depuration plant is considered as a qualified infrastructure. How do you consider it an important resource in terms of technical and plant engineering?

**De Cesaris:** Nosedo gives much to the territory and reach the objective of depuration. It cooperate with the DAM (agricultural district of Milan), involved in projects that see beyond the typical function of depuration. It is a really important presence also from the point of view of the impact.

-Having regard to the preponderance of the environmental theme, the composition of the project team could involve the agronomists?

**Giandelli:** Yes, certainly, but also, for example, a landscape architect because the green is a predominant element especially for the presence of the agricultural Park, the green areas and the artificial hill.

- How it is expected to maintain current activities?

**De Cesaris:** In the current context you should reflect on the situation and on the concentration of productive activities categorized by the (so you can identify what type of activities have been conducted in the area and the impact that has resulted in the area and on the ground). The type of activity also shows how the area has been detected from the hydrogeological point of view.

In fact the activities have produced the damage. The reading should then consider this situation. In relation to groundwater, we consider the idea of creating a new sustainable settlement. The use of groundwater for the different uses it is accepted. Geothermal energy is appropriate, and you can make several solutions proposed by experts.

The "Contratto di Quartiere Mazzini" establishes a relationship with the residents that has allowed us to better identify the desired functions by those who lived the degradation of this area.

We don't have worked in the office but we reasoned listening to citizens and representatives of those who normally attend the workshop.

In one of the farm that you have not visited there's Nocetum: a really small residence with 10 lodgings where the sisters accommodate mothers with children.

There is also another farm on the other side, owned by the city, managed, until now, by the Consorzio, but abandoned. The administration's intention is to intervene in project financing with the aim to recover it with service functions (equal opportunities and other social functions, such as rehabilitation). We believe that this element can also be useful for your criteria approach to the proposal.

Compared to all the area I wanted to also point out that Mazzini district has a district agreement that establishes a relationship with the residents by establishing a permanent relationship that has allowed us to better identify the features you like to who for years has been forced to endure the degradation linked to this part of town. The idea that I would like to convey is that we developed in the Office behind closed doors, but we thought listening to citizens and representatives of those who normally attended the workshop.

In a farm that you haven't visited there is Nocetum: a little reality that has 10 rooms where the sisters are mothers with children. The situation exemplifies the hospitality and help. There is also another country alongside, municipal property, managed by the Consortium so far, but abandoned by the body. The intention of the Administration is to intervene in project financing in order to retrieve its service functions (equal opportunities and other social functions, such as rehabilitation). We believe that this element can be useful for your approach to your project.

-The disused railway can be reused for pedestrian-cycle path?

**De Cesaris:** is an idea, there are no constraints.

- There are three groups of the buildings highlighted. These buildings have some value?

**De Cesaris and Zinna:** Two buildings are constrained by the Superintendent, the other two no have constraints. It's foreseen to think to their rehabilitation in the context of knowing that they are protected and represent another historical part of connection with rural agricultural Park that exists.

- Is some scheme about?

**De Cesaris:** No, there is a generic constraint on the building. The Superintendent aim to a restoration that takes into account the nature of the farm and keeping the place, even if there are parts that may be more modern, not contemporary.

- Are some businesses activities legal and others not?

**Colombo:** we must try a relationship with them for eventual relocation. In the Business Incubator we can put existing or new business activities. We don't know how much you can keep business activities, for the most part of them we should relocate because we don't know how they can live with the redevelopment project.

**Giandelli:** some activities (car body) can also be polluting and is not enough to check how much they are lawful. Others have occupied the area because they need space (cartons, pallets). A priori we can say that in the program we talk about urban functionality integrated with crafts with less impact.

**Colombo:** In the technical rules of the PGT, was foreseen a school complex that not appear in the sheet: this also depends on the residential urban functions integrated into the project: If you need a school complex, it would be permissible. The proposals contained in the notice, it highlights the need to promote integrated urban areas, give a new centrality to MM3 and improving the station's connection compared to the area and its potential. In the urban integrated functions all activities are located along the main street together with residence, social housing, commercial services, etc. The social housing is not intended as a low-quality construction or for particularly disadvantaged categories, but you have to consider that there is a slice of the population that become poor and there is a request of residence to rent that the city wants to build in an area that increases their quality and where is also nice to live. We must understand what kind of social residence propose, because the project should have a mix of functions that should ensure in a long-term sustainability.

- Why the city of Milan has come to European: it is first time?

**De Cesaris:** this is not the first time for Milan, this is the first time after a period of absence. When the idea to participate to European 12 was presented to the Administration, I immediately, with great enthusiasm, thought of Porto di Mare because it is a challenge for anyone who wish to draw parts of the city that require regeneration: for the Administration will be a large knowledge of ideas and we will be able to find new ways of realization.

**Zinna:** the Administration has taken much time in the redevelopment and it is not always easy that public and political go hand in hand. When I signed the preliminary for acquisition of the area I shared everything with the administration, the purchase will be completed at the end of June. The structure that I run is very enthusiastic. Believe it you also.

**De Cesaris:** the area is big with many elements. Think to an overall design but imagine that you can do step by step, to understand what are some general actions needed and how you can think of a processus of realization that is not an eternal construction site, but it's a work in progress, in autonomy and in a civil context. Times of crisis they impose that, without limitation to the project. Difficult?

**Giandelli:** Difficult but challenging: the sustainability is verify step by step. Many projects were pharaonic from the beginning and that's why they are stopped: today we must take this into account. Limited economic resources, implementation by phase and involvement of private to maximize resources by making sure that everything is achievable.

## **RELAZIONE SOPRALLUOGO - MILANO-PORTO DI MARE -18 April 2013**

Presenti per il Comune di Milano: Franco Zinna, *architetto, Dirigente Settore Pianificazione Tematica e Valorizzazione Aree*; Martina Magnani, *architetto, ufficio urbanistica*; Matteo Colombo, *architetto pianificatore, Settore Pianificazione Tematica e Valorizzazione Aree*; Elisa Bellavita, Loredana Bigatti, *Presidente Consiglio Zona 4*; Renato Rovere, *geometra, Consorzio Canale Milano-Cremona-Po*; Simonetta D'Amico, *Presidente della Commissione Territorio, Edilizia pubblica, Edilizia privata, Urbanistica, PGT, Contratti di quartiere, Demanio Zona 4*.

Per European Italia: Rosalia M. Vesco, *architetto, segretario nazionale european italia*; Virginia Giandelli, *membro del CdIE coop e Tutor del sito*.

### **Itinerario**

#### **Punto 1: partenza dalla Metro Porto di mare verso via Fabio Massimo (percorso a piedi)**

Il sito è parte della Zona di decentramento 4 molto ampia, con oltre 150.000 abitanti.

Loredana Bigatti, residente dalla nascita percepisce il sud Milano come arioso, verde, con ampi spazi aperti, adatto per viverci, limitrofo ad una campagna con preesistenze storiche ed artistiche importanti come le Cascine e l'Abbazia di Chiaravalle. A nord del sito il Quartiere Mazzini/ Corvetto è un'altra preesistenza storica, insediamento popolare costruito negli anni 1926-1929 su aree allora periferiche ed oggi parte integrante della città: 48 fabbricati di quattro/cinque piani disposti a comporre un insieme di quattro isolati urbani per complessivi 2.320 alloggi dove risiedono circa oltre 2000 famiglie di varia composizione, negozi, alcune attività artigianali, circoli ricreativi, sedi di associazioni e altri servizi di interesse pubblico. Il Contratto di quartiere per il recupero del Mazzini/Corvetto è in corso, con un approccio *bottom up*, che ha previsto la partecipazione degli abitanti alla strategia di recupero e di progetto. Il quartiere è stato oggetto di interventi di recupero dei sottotetti e sede di un importante intervento di costruzione di alloggi per studenti, contribuendo a rinnovarsi. Le altre residenze, sono lontane e separate fisicamente da barriere viabilistiche e cesure insormontabili.

La fermata della MM3 Porto di Mare ha due uscite, rispettivamente ad est ed ovest di via Marocchetti, altrimenti invalicabile: si tratta di una strada a scorrimento veloce di raccordo con l'Autostrada del Sole e le tangenziali milanesi, è una cesura, con un alto inquinamento acustico (verrà chiusa la notte, su richiesta degli abitanti). L'uscita ad est ha una serie di servizi, hotel e negozi, legati alla Stazione ferroviaria di Rogoredo, quella verso il sito, punto di partenza dell'itinerario, dà l'impressione di un accesso marginale, verso via Fabio Massimo, a senso unico e percorsa da mezzi AMSA diretti in discarica.

#### **Punto 2: Discoteca (percorso a piedi)**

La zona centrale dell'area è stata gestita fino ad ora dal Consorzio Canale Milano-Cremona-Po.

La Discoteca è stata attrezzata con costruzioni effimere e scenografiche che ricreano ambienti particolari (un borgo, un castello, con laghetti e ponti) in pessime condizioni manutentive; l'accesso avviene da un ampio parcheggio intorno al quale vi sono insediamenti artigianali (carrozzerie, depositi, meccanici) in costruzioni precarie.

#### **Punto 3: P.zza Rosa (inizio percorso in bus)**

Attraverso via Osimo, all'interno del Quartiere Mazzini si notano la torre del teleriscaldamento del quartiere e le tipologie tipiche dell'edilizia pubblica del novecento, con dotazioni di verde e servizi.

#### **Punto 4: Percorrendo il perimetro dell'area lungo tutta via San Dionigi e via Sant'Arialdo, fino all'Abbazia di Chiaravalle.**

La breve sosta è interessante per percepire l'ambiente agricolo e naturalistico, ricco di preesistenze storiche, che caratterizza il sito.

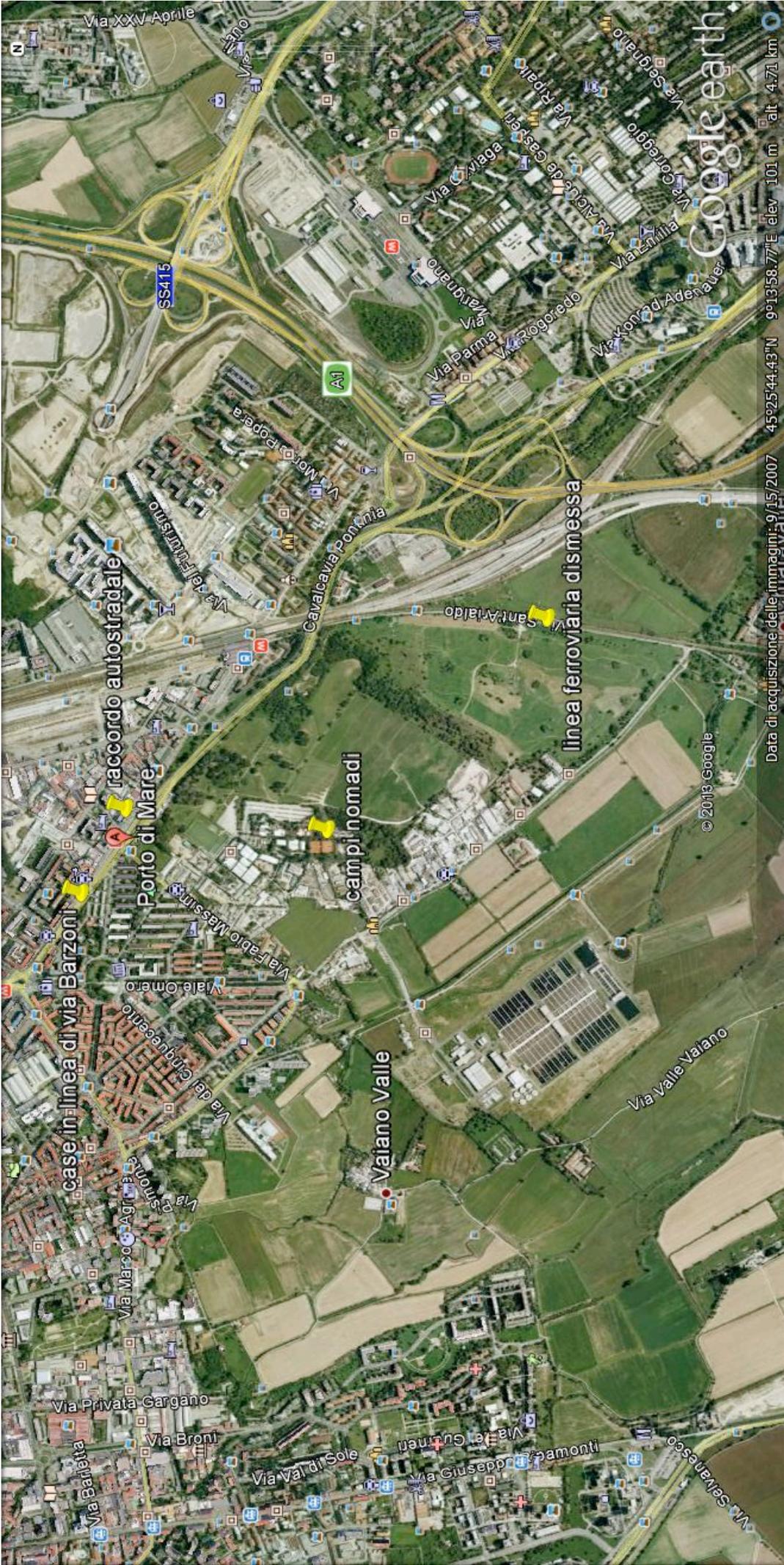
#### **Punto 5: via San Dionigi**

Lungo la via si trovano una serie di attività sull'area legate ai materiali per edilizia, alla raccolta di pallets, alla produzione e raccolta di carte e cartoni, il tutto ai margini di una discarica controllata AMSA, composta prevalentemente di inerti e rinaturalizzata in una collinetta percorribile a piedi ed in bicicletta. Lungo il margine sud del sito è presente una ferrovia dismessa. Lungo via San Dionigi ha sede il Centro Ippico ambrosiano ubicato nelle cascine Carpana e Carpanino, ristrutturate ed adattate all'uso.

#### **Punto 6: Campo nomadi piccolo**

Più all'interno, ai margini di un fontanile vi è l'insediamento di due campi nomadi, uno meglio tenuto, che è possibile visitare, dotato di acqua e luce, con famiglie stanziali ed inserite nella vita della zona, che abitano baracche auto costruite in legno e materiali di recupero (finestre, vetrate, porte) e sono stanziali dagli anni 80, con molti bambini che frequentano la scuola pubblica. Il secondo campo, più problematico e più interno, non è visitabile e gli abitanti del campo sono nomadi.





case in linea di via Barzoni

Porto di Mare

raccordo autostradale

Campi nomadi

linea ferroviaria dismessa

Vaiano Valle

Via Valle Vaiano

Google earth

Data di acquisizione delle immagini: 9/15/2007 45°25'44.43"N 9°13'58.77"E elev. 101 m alt. 4.71 km

## **INCONTRO IN SALA CONFERENZE - PALAZZO REALE DI MILANO - 18.04.2013**

Presenti per il Comune di Milano: Ada Lucia De Cesaris, Assessore all'Urbanistica; Franco Zinna, architetto, Dirigente Settore Pianificazione Tematica e Valorizzazione Aree, Martina Magnani, architetto, ufficio urbanistica; Matteo Colombo, architetto pianificatore, Settore Pianificazione Tematica e Valorizzazione Aree.

Per European Italia: Rosalia M. Vesco, architetto, segretario nazionale european italia; Virginia Giandelli, membro del CdIE coop e tutor del sito.

**De Cesaris.** Lieta per la partecipazione ad European, spiega che l'area di Porto di Mare è una "leggenda" per il territorio milanese: per anni, infatti, questo sito è stato lasciato a se stesso e, dalla seconda metà degli anni '90 si è cominciato a collocare su Porto di Mare, tutte le possibili destinazioni, con una successione di proposte ed idee, l'ultima delle quali è stata la "cittadella della giustizia". In realtà, non si è mai fatta una analisi veramente attenta della situazione territoriale, una valutazione del luogo rispetto a ciò che lo circonda, di quello che quel luogo rappresenta o ha espresso in questi anni, comprese una serie di criticità ambientali.

La prima criticità riguarda il soggetto proprietario dell'area, essa è infatti parzialmente pubblica e lo diventerà totalmente, a breve, dopo un percorso molto complicato, che vede il Comune acquirente dei terreni dal Consorzio Navigabile, che per anni ha gestito l'area con la "mano sinistra" e cioè lasciando che su quell'area si localizzassero o comunque continuassero a localizzarsi attività imprenditoriali più o meno lecite, molte delle quali addirittura senza contratto. Quello che è certo è che si è consolidata una realtà operativa priva però di qualsiasi tipo di regime e controllo: questa è la seconda criticità, infatti, adesso sarà necessario avviare una comunicazione con tutti i soggetti che vivono ed operano su quest'area, con alcuni per trattarne la delocalizzazione, con altri (ad es. le attività sportive), per consolidarne e connotarne la presenza.

Porto di Mare è molto interessante dal punto di vista urbanistico e territoriale: è un area dove insieme convivono un parco tutelato - un pezzo consistente del Parco Agricolo Sud Milano- e un area agricola ancora attiva, caratteristica tipica di questa zona di Milano; attività sportive; qualche destinazione produttiva; la destinazione residenziale. L'area di Porto di Mare è limitrofa ad uno dei più antichi quartieri popolari di Milano che è rimasto un po' separato dalla città, quindi riqualificare l'area potrebbe significare dare un segno di rinnovamento anche al quartiere Mazzini/Corvetto. Porto di Mare è un'area con un'accessibilità interessante, per questo le attività da collocarvi sono sicuramente attrattive: lo sport ha una connessione con il parco per attività non solo indoor, vi sono aree verdi agricole, tutto si raggiunge facilmente attraverso la rete metropolitana, con un bacino d'utenti non solo locali.

Altre idee di nuove localizzazioni riguardano il BIC (Business Innovation Center) e piccole realtà imprenditoriali, commerciali e artigianali; le residenze sociali che prevedono edilizia popolare per redditi anche medi, con bisogno di casa, ma senza la capacità di accedere a Milano al libero mercato, che "fanno quartiere" e i servizi.

Il disegno dell'area è attualmente complicato: ci sono piccoli nuclei di origine rurale che vanno conservati, perché caratterizzano la storia del sito: ora, nonostante la situazione complessa, quei piccoli nuclei dove si esercitano anche attività commerciali sono molto amati dalla città sono luogo di approdo nelle sere o nei giorni festivi. Questo contesto ha bisogno però di un nuovo disegno per capire in che modo può essere vissuto, rilanciato, riqualificato pur mantenendone la storia.

Uno degli aspetti più interessanti, che è una sfida importante, è il rapporto tra questa parte di città da riqualificare e il Parco Sud dove non si può edificare; questa parte di Parco è molto critica perché negli anni vi è stata localizzata una discarica, controllata da AMSA. Il Comune sta facendo accertamenti ed interventi di messa in sicurezza che richiederanno risorse economiche importanti ed introdurranno limiti alla possibilità di utilizzo, anche se non si tratta di rifiuti pericolosi ma di inerti: questo però significa tener conto della "collinetta artificiale" e bisognerà immaginarsi le attività che sarà possibile mantenere.

Come è noto il comune di Milano versa in una condizione di grave crisi economica, comune a tutti gli enti locali e anche la partecipazione ad European è un impegno, ma l'abbiamo fatto molto volentieri perché ci piace l'idea di mettere in gioco quella che è una delle aree milanesi più difficili, ma anche più rappresentative per il futuro di una Milano diversa. Speravamo di prendere finanziamenti per il recupero area nell'ambito del Piano Città, ma comunque diversi operatori economici privati che hanno già dichiarato interesse ad intervenire: per questo vogliamo progetti interessanti.

Un'ultima nota riguarda i campi ROM: so che siete andati a visitare uno dei campi, che è un segno di un progetto di coesione ed integrazione, essendo gli abitanti ormai "stanziali", con i figli che frequentano le scuole. Avrete visto però che ci sono altre realtà, segno di mancanza di presidio del territorio, dove si è ammessa l'occupazione in modo poco consona. Questo ha messo in crisi anche il progetto di coesione e

integrazione. Naturalmente l'obiettivo è di eliminare qualsiasi abuso e illegittimità. Per il campo visitato oggi, l'intento è di ricollocarlo nell'ambito della progettazione più generale, gestendo e migliorandone la qualità della , ma per questo il progetto non è solo fisico, l'amministrazione deve costruire un percorso per accompagnare i soggetti dell'area a restituirla ed a partecipare ad una progettazione riqualificata.

## DOMANDE

- Nel materiale e nella visita è emerso che ci sono vincoli (ad esempio paesaggistici) ed è emersa la presenza del collettore. Che cos'è il collettore?

**Zinna:** il collettore rappresenta vincolo progettuale perché è un'infrastruttura sotterranea che si collega direttamente al depuratore di Nosedo. In mappa è individuato in verde.

- Visto che dovremo occuparci di impianti sportivi, e come fine ultimo anche di residenziale, quanto è la cubatura di questo residenziale?

**De Cesaris:** Per quanto riguarda la residenza, i numeri derivano dal PGT che stabilisce 127.000 mq. Inoltre, tenete presente che nel PGT di Milano l'incubatore di imprese non è SLP, perché è considerato servizio. Questa è una misura massima, che è il computo dell'esistente e una misura per garantire la sostenibilità di un'impresa, ovviamente è un indice massimo, quindi non è obbligatorio utilizzarlo tutto. Si può ipotizzare un luogo che abbia bisogno di minor densità; alcune parti di SLP potrebbero andare a sostegno di attività sport ma non tutte le attività sportive fanno SLP. I vincoli sono questi: nel Parco non si costruisce; vi chiediamo di considerare la connessione tra parte urbana esistente ed in progetto ed il Parco, le connessioni al Quartiere, l'accesso ed il rispetto delle aree agricole, tuttora produttive. Nella scheda e nelle norme del PGT trovate vincoli, dimensioni, verde e servizi.

**Zinna:** ciò che non fa SLP è servizio. Si deve tenere presente la vocazione di Città dello sport, tutto ciò che è sport tenderemo a convenzionarlo dando il diritto di superficie, perché i soggetti che operano vorrebbero avere prospettive d'investimento a lunga durata. Gli operatori presenti vorrebbero essere nella condizione di poter fare investimenti. Dare un diritto di superficie tra i 20 e i 50 anni garantisce agli operatori la prospettiva e all'amministrazione di avere un'interlocuzione con soggetti certi e quindi stabilire convenzioni con loro, qualificando le loro attività come servizi. Ciò che realizzano gli operatori non rientra in SLP. Il catalogo servizi PGT aiuta a capire quali sono per Milano le tipologie di servizio che non rientrano in SLP.

- C'è anche uno schema direttore che illustra gli obiettivi e chiarisce il significato che il progetto dovrà apportare, quanto siamo vincolati a questo schema? Ossia, dobbiamo attenerci fedelmente a questo schema o è un'indicazione concettuale?

**De Cesaris:** lo schema direttore raccoglie i desiderata e la loro collocazione e rappresenta l'idea di base. Ci sono alcuni obblighi: il parco, che pone dei vincoli, le attività agricole che non è possibile spostare. C'è un problema di connessione e di mantenere un minimo di tutela e spazio tra residenza e spazio pubblico e privato. La parte restante è una nostra ipotesi che può essere migliorata, le idee sono ben accette. Sicuramente in connessione con il parco o comunque nell'ambito delle aree a verde abbiamo considerato più compatibili lo sport o attività simili.

- Per quanto riguarda il piano del traffico, è ipotizzabile uscire dall'area di progettazione e ripensare la viabilità in un'area di interesse più ampia, ad esempio con piste ciclabili?

**De Cesaris:** Sì, è possibile anche se dovete tenere conto del poco tempo che avete a disposizione. In compenso, noi vi daremo indicazioni rispetto alla situazione intorno. La MM consente l'accesso, il resto è un po' chiuso, le strade che circondano il sito hanno gerarchie diverse. All'interno del parco e nelle aree verdi è ipotizzabile un'area ciclopedonale. Molto probabilmente è necessaria una via di comunicazione tra l'urbanizzato esistente e l'urbanizzato futuro.

- È possibile realizzare un parcheggio di interscambio per i flussi di accesso a Milano?

**De Cesaris:** Scavare nell'area è complicato dal punto di vista ambientale, e occorrerà effettuare delle bonifiche già previste. È ipotizzabile anche la costruzione di un parcheggio in superficie. Potrebbe essere utile pensarlo (anche in riferimento alla Legge dello Stato Italiano sui parcheggi pertinenziali), perché la realizzazione di un parcheggio costituisce un motivo di ordine. È importante ricordare che un progetto che include un parcheggio può proporre ma non togliere carattere al progetto, perché l'obiettivo della riqualificazione Porto di Mare è di

ridonare un'anima all'area mentre i parcheggi di solito la tolgono. In generale, il parcheggio deve avere un senso e peraltro è opportuno considerare che nell'area c'è un problema di sicurezza.

- Si riscontra un problema della cintura autostradale in separazione con via Cassinis. La costruzione di una passerella è un errore? Anche se comporta un problema di costi e alla luce del fatto che a Milano si stanno realizzando interventi su piste ciclabili.

**De Cesaris:** La realizzazione di una passerella comporta ovviamente dei costi. Le infrastrutture proposte comportano tutte dei costi e la sostenibilità riguarda anche i progetti soprattutto per il loro disegno complessivo. Ciò detto non escludo l'ipotesi di una passerella poiché potrebbe essere il mezzo per la connessione e l'accessibilità e quindi costituire un ritorno per il pubblico.

- Fermo considerato che il Parco non può essere oggetto di interventi, si può pensare a come può essere questo parco?

**De Cesaris:** Il Parco Sud è un parco agricolo, se si vuole immaginare il disegno si dovrà tenere conto delle norme che lo regolano. Il Parco Sud non è semplicemente un parco urbano. In un'altra area a Monluè abbiamo ricavato un'area limitata di parco urbano inserito nel Parco Sud che continua in area agricola. Tuttavia occorre precisare che si tratta di un processo delicato. Siamo stati incoraggiati poiché abbiamo restituito un'area che prima era negata alla fruibilità dei cittadini. Ricordiamo che le regole sono rigide ed è impossibile edificare. Si possono fare delle ipotesi ma rimane comunque un Parco Agricolo.

**Giandelli** precisa che il limite dal punto di vista amministrativo è che non è possibile fare un disegno se non si tiene in considerazione il contesto, facendo scelte. È area delicata per le sue connessioni. Il mio consiglio è di non creare condizioni per il mutamento delle aree circostanti che limitino l'attuazione del progetto stesso: d'altra parte European chiede progetti concretamente realizzabili, e l'amministrazione di Milano, pure.

- Chiarimento ancora sui parcheggi: è sconsigliato andare sotto quota di campagna?

**Zinna:** La legge obbliga la realizzazione di parcheggi di pertinenza. Ma l'area è complicata e la terra potrebbe essere facilmente identificata come rifiuto. Occorre valutare costi e benefici del servizio che poi si offrirebbe. Tutto ciò può elevare i costi, inoltre la normativa è complicata e la presenza dell'acqua di falda a quote alte è un ulteriore problema.

- All'impianto di teleriscaldamento esistente ci si può allacciare?

**Giandelli:** l'impianto serve il quartiere Mazzini, proponetelo, ma l'importante è tenere conto degli obiettivi di sostenibilità (anche energetica) di tutto il progetto.

- Cosa intendete per autocostruzione?

**De Cesaris:** L'idea può favorire, integrare e coinvolgere nel progetto le realtà di rom e sinti, abituati all'autocostruzione, è complicato ma se si riesce tanto meglio. In sostanza l'idea è quella di superare il campo e prevedere costruzioni e case realizzate da loro stessi. L'autocostruzione può essere fatta da chiunque ma noi pensavamo ai rom, che sono "storicamente" sul posto e vogliono vivere nella città. E' una scommessa, anche questa.

- Qual è lo stato delle acque?

**Zinna:** La verifica dello stato delle acque verrà fatta insieme alla verifica del suolo. Quando andremo a caratterizzare faremo sia il suolo che le acque, che in fin dei conti presenteranno condizioni simili a quelle del Milanese. Questa è la piana irrigua lombarda, la zona dei fontanili e delle risorgive.

- In più punti c'è la risalita della falda, il microclima che si è impostato ha favorito la presenza di rane e animali del caso. Un laghetto può essere caratterizzante?

**De Cesaris:** Nei nostri contesti i laghetti non sono qualificanti. Se l'acqua fosse contaminata la dovremmo bonificare. L'acqua può essere utilizzata per geotermia, progetto di riuso. Nel caso verificassimo una contaminazione, faremo un intervento di sbarramento. Vorrei ricordarvi che l'acqua in città in generale comporta problemi di gestione e manutenzione di fontane e bacini idrici creati.

- Il bando fa riferimento al depuratore come infrastruttura eccezionale, all'interno dell'area e nel contesto non è una cosa da poco, in che modo la ritenete una risorsa importante dal punto di vista impiantistico-tecnico?

**De Cesaris:** Il depuratore di Nosedo ridà molto al territorio, raggiunge l'obiettivo della depurazione ed è un presenza che collabora con il DAM (Distretto Agricolo Milanese), coinvolto in progetti che vanno oltre la funzione tipica della depurazione. E una realtà importante anche dal punto di vista dell'impatto.

- Vista la preponderanza del tema ambientale, nella composizione del team di progetto è possibile coinvolgere gli agronomi?

**Giandelli:** Sì, certamente, ma anche, per esempio, un paesaggista perché il verde è un elemento preponderante e particolare per la presenza del parco agricolo, le aree verdi e la collinetta artificiale.

- Come è previsto il mantenimento delle attività attuali?

**Zinna:** Nello stato attuale dovrete riflettere sulla situazione e sulla concentrazione delle attività produttive catalogate dall'amministrazione (così potete identificare che tipo di attività si sia svolta nell'area e l'impatto che ha comportato sul territorio e sulla terra). Dal tipo di attività si comprende anche come sia stata rilevata l'area dal punto di vista idrogeologico. Di fatto le attività hanno prodotto dei danni. La lettura deve quindi considerare lo stato di fatto. In relazione all'acqua di falda, teniamo in considerazione l'idea di creare un insediamento nuovo sostenibile. L'utilizzo dell'acqua di falda per i diversi usi è accettato. La geotermia è consona ed è possibile avanzare diverse soluzioni proposte da esperti.

Rispetto a tutta l'area volevo inoltre sottolineare che il Quartiere Mazzini ha un contratto di quartiere, che sancisce un rapporto con i cittadini residenti, stabilendo una relazione permanente che ha permesso di individuare meglio le funzioni gradite a chi per anni è stato costretto a subire il degrado legato a questa parte di città. L'idea che vorrei trasmettervi è che non l'abbiamo elaborato in ufficio a porte chiuse, ma abbiamo ragionato ascoltando i cittadini e i rappresentanti di chi normalmente frequenta il laboratorio.

In una della cascina che non avete visitato c'è Nocetum: una realtà piccola che dispone di 10 alloggi dove le suore ospitano le madri con figli. La realtà esemplifica l'ospitalità e l'aiuto sul territorio. Vi è inoltre un'altra cascina a fianco, di proprietà comunale, finora gestita dal Consorzio, ma abbandonata dall'ente. L'intenzione dell'amministrazione è di intervenire in *project financing* con l'obiettivo di recuperarla a funzioni di servizio (pari opportunità e altre funzioni sociali, ad esempio di riabilitazione). Riteniamo che anche questo elemento può essere utile per i vostri criteri di approccio alla proposta.

-La Ferrovia dismessa, può essere riusata per pista ciclo pedonale?

**De Cesaris:** è un'idea, non ci sono imposizioni.

-Ancora una domanda in merito all'approccio con l'esistente: esistono tre gruppi di fabbricati evidenziati. Rappresentano un valore o interesse?

**De Cesaris e Zinna:** due fabbricati sono vincolati dalla Soprintendenza mentre gli altri due no. Sono invariati, bisogna ripensare ad una loro riqualificazione nel contesto sapendo che sono tutelati e rappresentano un'altra parte storica di connessione con il parco agricolo rurale che esiste.

- Esiste una schedatura in merito?

**De Cesaris:** No, esiste un vincolo generico sull'edificio. La Soprintendenza ama molto un restauro che tenga conto del carattere mantenendo la natura della cascina e del luogo, anche se ci sono parti che possono essere più moderne, non coeve e ve sarete resi conto.

- Sul rapporto con le attività imprenditoriali: alcune sono lecite altre no?

**Colombo:** bisogna cercare un rapporto con esse per eventuali delocalizzazioni. L'Incubatore d'impresa non fa SLP, è servizio ed è un incubatore dove possiamo mettere attività esistenti o attività nuove. Non sappiamo quanto è possibile conservare delle attività imprenditoriali, per la più parte dovremmo delocalizzare perché non sappiamo quanto possano convivere con il progetto di riqualificazione.

**Giandelli:** una serie di attività (carrozzerie) possono essere anche inquinanti e non basta quindi verificare solo quanto siano lecite. Altre invece hanno occupato l'area perché avevano bisogno di spazio (cartoni, pallets). A priori si può dire che nelle richieste si parla di funzionalità urbane integrate con artigianato, si tratta comunque di qualcosa con meno impatto. Si tratta di vedere caso per caso, anche rispetto al consumo e all'uso dell'area.

**Colombo** precisa che nelle norme tecniche del piano, era previsto un plesso scolastico. Mentre non compare nelle schede: anche questo dipende dalle funzioni residenziali urbane integrate nel progetto: se vi fosse bisogno di un plesso scolastico, esso sarebbe ammissibile. Nelle proposte contenute nel bando, si evidenzia la

necessità di valorizzare le zone urbane integrate, ridonare una nuova centralità della MM3 nella riqualificazione e migliorare il collegamento della stazione e rispetto all'area e alle sue potenzialità. Nelle funzioni urbane integrate è tutto localizzato lungo la via principale e c'è residenza, residenza sociale, terziario, commerciale etc. ... Occorre ribadire che la residenza sociale non è intesa come edilizia di bassa qualità o per categorie particolarmente sfavorite, ma bisogna considerare che c'è una fetta di popolazione che si sta impoverendo e c'è una domanda di residenza in affitto che il Comune vorrebbe realizzare in una zona che aumenta la propria qualità e dove fine è anche bello vivere. Occorre capire quale tipo di residenza sociale proporre, perché la verità è che il progetto deve avere un mix di funzionalità che ne deve garantire la sostenibilità nel tempo.

**Zinna:** In merito ai servizi, forniremo una carta di ciò che c'è attorno all'area in termini di servizi per valutare appropriatamente il progetto in un ambito più esteso.

**De Cesaris** ribadisce la disponibilità ad intermediare per un'occasione di incontro con i responsabili del contratto di quartiere, organizzando per tempo un confronto.

*Come la città di Milano è arrivata ad Europan: è prima volta?*

**De Cesaris:** Non è la prima volta per Milano, è la prima volta dopo un periodo di assenza. L'Italia è rimasta fuori da Europan. Quando il progetto è stato presentato, con grande entusiasmo, all'Amministrazione, ho subito pensato a Porto di Mare perché mi è sembrato una bella sfida che qualcuno abbia voglia di disegnare pezzi di città che richiedono riqualificazione per mettere in moto progetti che prendano vita: per l'amministrazione sarà un grande bagaglio di idee da cui attingere, ma potremo sperimentare modalità nuove di realizzazione.

**Zinna:** L'Amministrazione ha impiegato tanto nella riqualificazione e non è sempre facile che pubblico e politico vadano di pari passo. Quando ho firmato il preliminare d'acquisto dell'area ho condiviso tutto con l'amministrazione, l'acquisto sarà perfezionato a fine Giugno. La struttura che dirigo è molto entusiasta. Credeteci anche voi.

**De Cesaris:** l'area è ampia, con tanti elementi. Pensate ad un disegno complessivo ma immaginate che si possa fare per fasi, per capire quali sono alcuni interventi generali necessari e come si possa pensare a un percorso di realizzazione del progetto che non sia un eterno cantiere, ma che sia un intervento in evoluzione, in autonomia e in un contesto civile. I tempi di crisi ce lo impongono, senza voler limitare il progetto. Difficile?

**Giandelli:** Difficile ma stimolante, la sostenibilità si verifica per fasi. Molti progetti sono stati faraonici dall'inizio e per questo si sono arenati: oggi dobbiamo tenerne conto. Disponibilità economiche scarse, possibilità di realizzare per fasi e immaginare il coinvolgimento di altri privati per ottimizzare le risorse facendo in modo che tutto sia realizzabile.