

Quartiere Valsesia: come è stato modificato il più grande Piano Integrato di Intervento di Milano



Coordinamento Comitati Milanesi

Copyright © 2019 Coordinamento Comitati Milanesi

www.cocomi.it

Gli eventuali marchi citati appartengono ai loro legittimi proprietari. Le immagini, ove non diversamente indicato, sono state fornite dai Comitati di quartiere protagonisti dell'opuscolo o realizzate dal Coordinamento Comitati Milanesi.

Questo documento può essere liberamente riprodotto e distribuito, purché in forma integrale e gratuita e a condizione che ogni copia riporti copyright e note accluse.

PRESENTAZIONE

Nel 2004 fu approvato il Piano Integrato di Intervento «Parri Fontanili», allora l'intervento edilizio più importante a Milano.

«Non potete più fare niente. Tutto è già stato deciso e approvato». Con queste parole si esprimevano alcuni componenti dell'Amministrazione comunale, all'epoca della seconda giunta Albertini quando, nel 2004, il Comitato di Quartiere Valsesia chiese di discutere del nuovo Piano Integrato di Intervento Parri Fontanili, l'intervento edilizio più importanti in città. Ed effettivamente era vero, il progetto era già stato esaminato e approvato dalla Commissione Edilizia del Comune e dal Consiglio di Zona 7 (oggi Municipio 7).

I tempi per fare qualcosa erano scaduti. Ma il progetto presentava tali e così numerose criticità che, proprio come Comitato di Quartiere Valsesia, non potevamo assistere passivamente a un'edificazione che avrebbe causato tanti problemi sia a chi già abitava il quartiere sia a chi ci sarebbe venuto ad abitare accanto.

Ci siamo pertanto mossi subito, anche se scenario era del tutto sfavorevole, non con eclatanti contrapposizioni ma con atteggiamento propositivo, tenendo sempre ben presenti e rispettando i ruoli di tutti i soggetti coinvolti: Amministrazione comunale, Costruttore e Cittadini. E ricordando che «le Amministrazioni cambiano, i Costruttori vanno poi a lavorare altrove e i Cittadini restano».

Il percorso non è stato né semplice né rapido, ma alla fine siamo riusciti a raggiungere una soluzione accettabile.

Questa vicenda insegna che confrontarsi intelligentemente con la controparte è la miglior ricetta per fare in modo che i Cittadini ottengano risultati ritenuti all'inizio impossibili. Smentendo chi dice «il solito NIMBY (*Not In My Back Yard*), lo fanno solo per difendere i loro interessi contro quelli di tutti gli altri!»

Salvatore Crapanzano
Presidente Comitato di Quartiere Valsesia

Comitato di Quartiere Valsesia
Sito web: www.cocomi.it/qt-valsesia/
E-mail: quartiere.valsesia@gmail.com
Facebook: www.facebook.com/ComitatoQuartiereValsesia

IL PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO «PARRI FONTANILI»

Del Piano Integrato di Intervento (P.I.I.) «Parri Fontanili» si iniziò a parlare nel 2004, sotto l'amministrazione Albertini. Il P.I.I. interveniva, con una proposta di progetto urbanistico in variante al P.R.G. vigente, su un'ampia zona dell'ovest di Milano, a cavallo della via Parri. L'area, di complessivi 302.931 m², comprendeva terreni di proprietà privata (280.671 m²), inseriti dal P.R.G. in zona B1 con prevalente destinazione VC (verde comunale) e la restante parte di proprietà pubblica (12.280 m²) ricompresa nel P.I.I. per permettere il completamento di alcune opere di urbanizzazione primaria e secondaria. La proposta prevedeva la cessione di circa 200.040 m² di terreni, pari ai 2/3 delle aree.

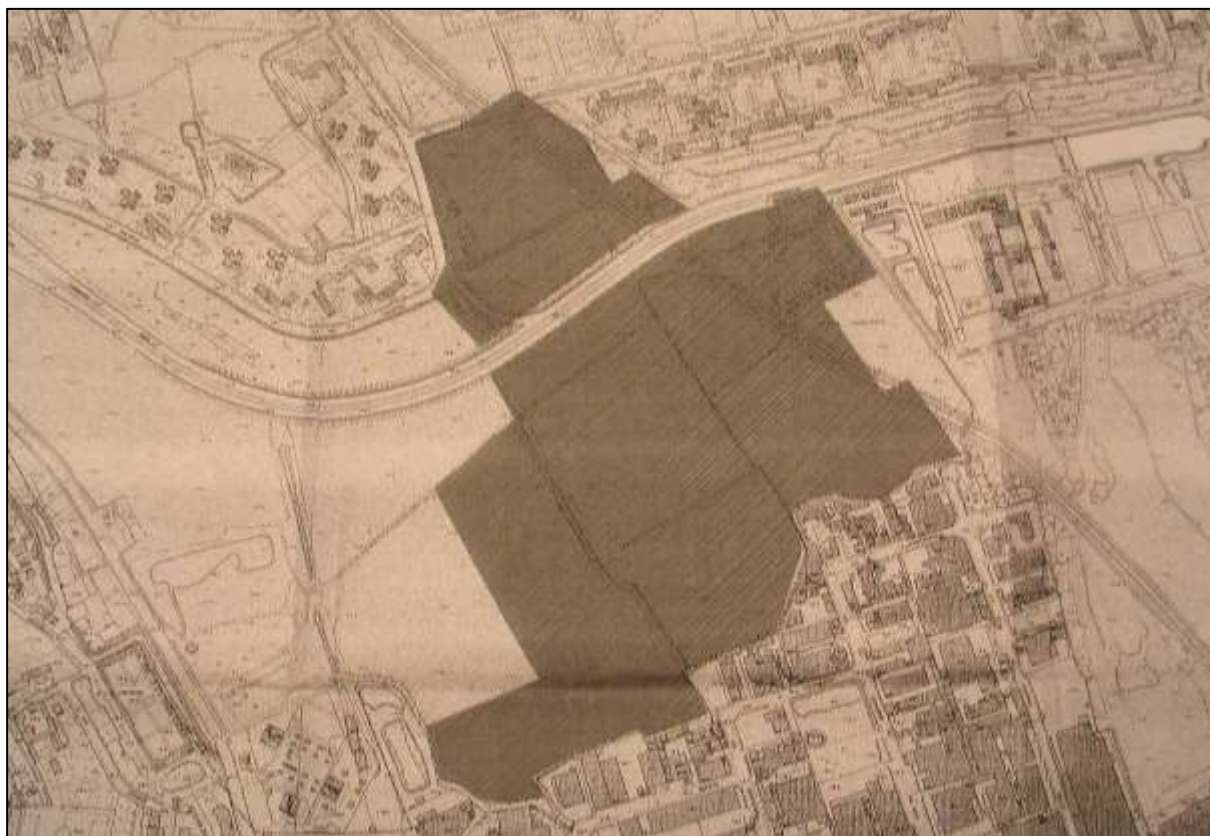


Figura 1 - L'area interessata dal PII Parri Fontanili

L'intervento doveva essere realizzato in un contesto dove esistevano zone abitate (via Valsesia e via Lucca, nella figura 1 in alto rispettivamente a sinistra e a destra dell'area di intervento), parchi esistenti o in fase di realizzazione, la Cascina Cassinazza vicino al carcere minorile «Beccaria». A sud, oltre il confine comunale, si estende l'area industriale di Corsico.

Il costo dell'intera operazione sarebbe stato a completo carico dei privati che, in cambio della possibilità di edificare in variante al PRG vigente, avrebbero riqualificato il territorio con nuove infrastrutture e servizi.

IL RUOLO DEL COMITATO DI QUARTIERE

Il P.I.I. «Parri Fontanili», che nel 2004 era pronto a partire, era allora il più grande intervento urbanistico a Milano e doveva sorgere accanto al Quartiere Valsesia. Tutto era già stato deciso.

Dato che il P.I.I. interessava in pieno le aree del quartiere e il progetto iniziale presentava – a chi conosceva bene quel territorio – tenti errori e criticità, il Comitato di Quartiere Valsesia iniziò un lungo confronto con l'Amministrazione e il Costruttore Borio Mangiarotti per giungere a un risultato accettabile sia a chi già viveva nel quartiere sia per chi ci sarebbe arrivato. Questa costante attenzione fece sì che, nel corso del tempo, si sviluppassero quattro proposte molto diverse prima di arrivare all'edificazione attuale. Il Comitato cercò sempre di collaborare, senza atteggiamenti di contrapposizione preconcepiuti, senza imporre soluzioni progettuali, ma limitandosi sempre a evidenziare quelle che considerava criticità o veri e propri errori dei singoli progetti, lasciando poi ai progettisti e all'Amministrazione comunale l'onere di trovare le soluzioni più appropriate.

Quattro progetti e quattro anni dopo l'obiettivo venne raggiunto.

Senza scopi celebrativi, si vuole ora lasciare una corretta ricostruzione dei fatti e possibilmente aiutare altri a fare altrettanto.

IL PRIMO PROGETTO «URBANISTICO»

Il primo progetto (Figura 2) venne reso noto all'inizio del 2005. Tutte le edificazioni a nord della via Parri e, a parte il recupero della Cascina Cassinazza, non c'era alcuna decisione sul futuro delle aree a sud della via Parri. Cedute al Comune, senza sapere quando sarebbe stato realizzato l'auspicato parco e con che soldi, era chiaro che, più facilmente, sarebbero poi arrivate altre costruzioni!

Gli edifici previsti a nord della via Parri erano del tutto inaccettabili: due torri residenziali di 20 piani, alte 61 metri, e tre torri di 15 piani, alte 45 metri. Un'altra torre di 13 piani, alta 39 metri, era destinata a residenza universitaria. Completavano l'edificio un centro commerciale di 4.000 m² e un centro sportivo con piscina e locale fitness. Le rimanenti aree dell'area a nord erano destinate a verde pubblico e parcheggi.

La superficie fondiaria era di 26.222 m², tutti a nord, e la superficie lorda di pavimento (S.L.P.) era di 40.000 m², anch'essa esclusivamente a nord.

Le principali critiche del Quartiere Valsesia al progetto furono:

- l'eccessiva altezza e concentrazione dei nuovi edifici, che contrastavano in modo dirompente con quelli esistenti in via Valsesia, già alti ma notevolmente più bassi;
- l'ubicazione dei parcheggi dei centri commerciale e sportivo;
- la viabilità, tortuosa e di intralcio anche ai mezzi pubblici;
- la decisione di stralciare dall'intervento l'importante area verde a sud della via Parri che, ceduta al Comune, avrebbe potuto ospitare non solo l'auspicato parco ma anche nuove costruzioni.



Figura 2-Il primo progetto urbanistico

COME SALTÒ IL PROGETTO «GIÀ APPROVATO DA TUTTI»

L'allora Assessore all'Edilizia, Gianni Verga, accettò di presentare il progetto urbanistico già approvato dalla Commissione edilizia del Comune e dal Consiglio di Zona 7 (oggi Municipio 7) in un'assemblea del Quartiere Valsesia.

Dopo le slide del Comune, il Comitato di Quartiere usò altre slide per spiegare le sue critiche al progetto. Le ragioni del «no» furono così tante e così ben motivate che il Comune decise di annullare le approvazioni date. Da questo momento, si svilupparono in quattro anni quattro proposte molto diverse, prima di arrivare a decidere l'assetto edificatorio attuale.

IL SECONDO PROGETTO «URBANISTICO»

Nel maggio 2005 venne presentata una proposta del tutto diversa. Il progetto (Figura 3) prevedeva indicazioni precise su tutta l'area del P.I.I., evitando per prima cosa il pericolo che l'area a sud, che nel precedente progetto era genericamente destinata a verde pubblico, potesse successivamente trasformarsi in altra edificazione e che il parco rimanesse una previsione, senza vedere mai la luce.

La superficie fondiaria quasi raddoppiò, ma con edifici più bassi, analoghi a quelli già esistenti nelle vicinanze, distribuiti a nord e sud della via Parri: quattro edifici con pianta arcuata a nord e undici edifici a sud, di cui quattro a pianta arcuata.

La superficie lorda di pavimento (S.L.P.) privata passò dai 40.000 m², esclusivamente a nord, a 55.514 m², di cui solo 14.325 m² a nord. Sparì il centro commerciale e si aggiunse la previsione di una S.L.P. pubblica per residenza (case popolari) di 7.400 m². Il centro sportivo – piscina, locale fitness, campo di basket coperto, campi di tennis e calcetto – venne spostato a sud.

Novità importanti del nuovo progetto furono la sicura realizzazione del Parco dei Fontanili a carico dell'Operatore e la copertura del tratto del deviatore del fiume Olona all'interno del parco stesso. Gli oneri di urbanizzazione più che triplicarono, passando da 4.682.120 € a 14.602.302 €.



Figura 3 - Il secondo progetto urbanistico

Le principali obiezioni del Comitato di Quartiere al progetto furono:

- un eccessivo consumo di territorio, perché una moltitudine di edifici bassi frammentava il verde pubblico;
- i fabbricati di edilizia popolare non inseriti armonicamente nel progetto;
- le previsioni viabilistiche, che creavano problemi coi flussi di traffico, e la riapparizione, sulla carta, di un collegamento tra via Valsesia e l'esistente rotonda sulla via Parri che negli anni precedenti era stato bloccato grazie all'intervento del Comitato di Quartiere;
- la necessità di modificare le fondamenta della passerella ciclopeditonale, per non ostacolare il prolungamento della metropolitana, a meno di doverla poi ricostruire, con spreco di risorse.

IL TERZO PROGETTO «URBANISTICO»

Poco dopo, a fine luglio 2005, giunse all'attenzione del Comitato la terza versione del progetto (Figura 4) che presentava una modifica sostanziale.

La S.L.P. rimaneva di 55.514 m², ma tutto l'edificato, formato ora da meno costruzioni tutte di forma lineare, diventava di appartamenti di edilizia convenzionata: una decisione importantissima che rispondeva all'esigenza di quanti a Milano non potevano accedere ad alloggi a prezzi di mercato.

Si aveva una minore frammentazione delle aree a verde pubblico e c'era la previsione di un giardino con giochi dei bambini. Erano confermati il completamento del Parco dei Fontanili, la parte sud del Parco lineare del Deviatore dell'Olona, il centro sportivo e, nella Cascina Cassinazza, il centro polifunzionale.

Ora si trattava di approfondire molte questioni considerate di dettaglio rispetto agli obiettivi raggiunti.

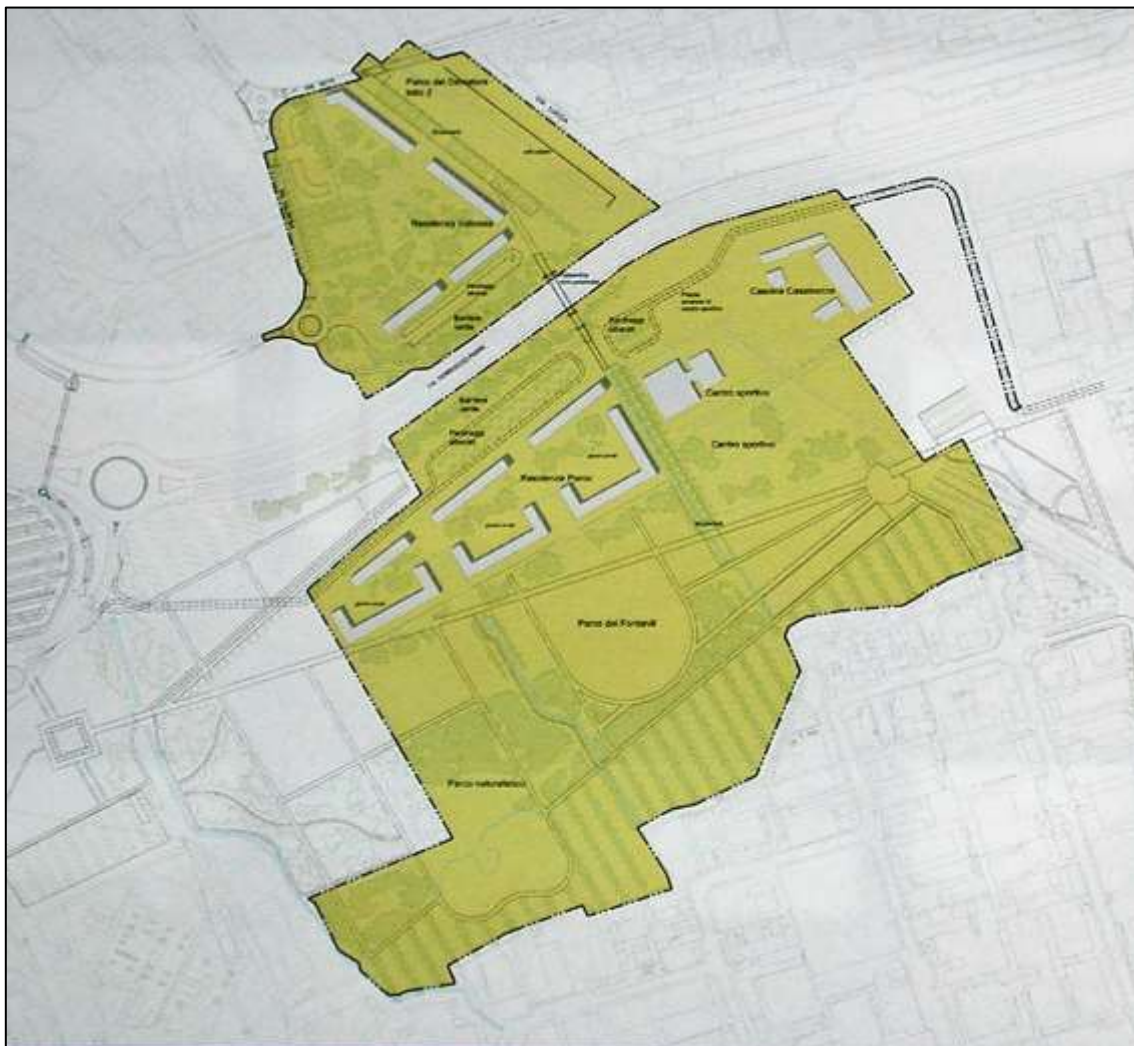


Figura 4 - Il terzo progetto urbanistico

IL QUARTO PROGETTO «URBANISTICO»

Nel febbraio 2006 arrivò la quarta versione del progetto (Figura 5).

Si confermava il numero e la posizione degli edifici residenziali. Solo due edifici a nord cambiavano forma mentre si aggiungeva la previsione di una residenza per studenti, accanto alla Cascina Cassinazza.

Il centro sportivo, costituito da una piscina e una palestra, vedeva ora due edifici distinti separati tra loro da una strada. Quest'ultima soluzione sarà foriera di problemi in futuro.



Figura 5- Il quarto progetto urbanistico

Ma anche quest'ultimo progetto era destinato a non essere realizzato.

Infatti nel 2007 l'intero Quartiere Valsesia sarebbe stato protetto dal vincolo paesaggistico ambientale e questo cambiamento richiese un'ulteriore progettazione, per rispettare gli obblighi che ne scaturivano.

IL VINCOLO PAESAGGISTICO AMBIENTALE

Il 28 maggio 2007 la Commissione Provinciale per l'individuazione dei beni paesaggistici di Milano, con il verbale n. 3/07, pose l'intero Quartiere Valsesia sotto vincolo paesaggistico ambientale, ai sensi delle lettere *c* e *d* dell'art. 136 del D. Lgs. 42/2004, nell'area delimitata dalla via Bagarotti, dal tracciato del deviatore del fiume Olona, da via Parri e da via Gozzoli.

Il Quartiere Valsesia era stato giudicato meritevole di tutela in quanto rappresenta un pezzo di città moderna che conserva, sotto il profilo architettonico, una significativa coerenza stilistica: forme, materiali e colori. Dal punto di vista urbanistico e paesaggistico si assiste, inoltre, a un felice connubio tra edificato e sistema del verde. Come scritto dalla Commissione: «la evidente coerenza architettonica, le connotazioni cromatiche, la particolare organizzazione planivolumetrica e la forte permeabilità del sistema del verde rendono inoltre questo insediamento fortemente riconoscibile all'interno del contesto della periferia urbana sud-ovest di Milano e questi caratteri, insieme all'elevata fruibilità degli spazi pubblici, l'hanno di fatto elevato a riferimento identitario della zona».

Tra le conseguenze del vincolo fu necessario che le nuove edificazioni garantissero sia la salvaguardia di una fascia di 100 metri a verde lungo la via Valsesia, sia adeguati coni visuali sul quartiere Valsesia per chi percorreva la via Parri.

LA RACCOLTA DEI NOMINATIVI DEI POTENZIALI ACQUIRENTI

Nel corso degli anni, il Comitato di quartiere tenne parecchie assemblee pubbliche in cui vennero invitati Amministratori e funzionari del Comune, insieme al Costruttore e ai progettisti. Così gli abitanti del quartiere potevano essere informati direttamente sugli sviluppi del P.I.I.

Questi incontri erano utili anche ai progettisti, che potevano raccogliere opinioni ed esigenze da quelli che potevano essere i futuri acquirenti. Infatti molti abitanti di via Valsesia erano interessati ad acquistare i nuovi appartamenti, o per i figli o per trasferirsi loro stessi lasciando al figlio l'appartamento esistente. Una delle modifiche apportate fu l'impianto gas della cucina, che in un primo momento non era previsto dato che i progettisti avevano pensato ai soli piani di cottura a induzione.

Nell'autunno del 2007, il presidente del Comitato di quartiere firma con l'ing. Claudio De Albertis, titolare dell'impresa costruttrice Borio Mangiarotti, un documento che dava il diritto di prelazione sulla scelta e l'acquisto dei nuovi appartamenti da parte degli abitanti del quartiere.

Il Comitato si fece poi carico di raccogliere, in modo trasparente e gratuito, le varie richieste per poi passarle al costruttore. Questo accordo si rivelò vantaggioso per entrambe le parti: gli abitanti di via Valsesia scelsero per primi gli appartamenti migliori, il costruttore ricevette i nominativi di centinaia di persone realmente interessate, che poi in gran parte procedettero all'acquisto.

IL PROGETTO DEFINITIVO

Nel maggio 2008 si arriva al progetto definitivo (Figura 6), ben diverso da quello che era stato presentato tre anni prima.



Figura 6 - Il quinto progetto urbanistico

Gli edifici cambiavano ulteriormente forma; a nord della via Parri anche per rispettare il vincolo paesaggistico ambientale.

I CANTIERI E L'EDIFICAZIONE

L'8 luglio 2008 il costruttore firmò la convenzione con il Comune di Milano. La convenzione sarebbe poi stata integrata il 4 novembre 2013.

Per il lotto a nord della via Parri ci fu la dichiarazione di inizio attività a fine dicembre 2009. Si allestì il cantiere e a fine agosto 2010 iniziò la costruzione degli edifici. I primi appartamenti furono rogitati nel novembre 2013.

A sud i lavori ebbero uno scostamento temporale di un anno circa. Sostanzialmente, quando una specifica fase di costruzione era terminata a nord l'impresa spostava le relative attrezzature e maestranze nell'altro cantiere.

IL COMPLETAMENTO DEL P.I.I.

Terminata la costruzione degli edifici fu ancora necessaria l'opera del Comitato di quartiere perché l'intero progetto fosse portato a compimento.

Gli aspetti negativi di questo intervento urbanistico così ampio e complesso sono facili da evidenziare:

- Alcune opere di urbanizzazione sono arrivate in ritardo rispetto agli appartamenti già abitati.
- Il centro sportivo – un'area di 14.212 m² che comprende una piscina coperta (Figura 7) con vasca di 25 metri, una palestra per il fitness, un campo coperto di pallacanestro/pallavolo e campi da calcetto – pur completato da anni a fine 2019 non è stato ancora aperto al pubblico. La causa principale è da attribuire alla difficoltà di trovare un gestore. Eppure il Comitato di quartiere aveva proposto fin dall'inizio di fare una gara per la costruzione e gestione.
- La mancata concretizzazione della proposta di collocare alcuni negozi a nord della via Parri, che avrebbero potuto costituire un punto di servizio e aggregazione.



Figura 7- La piscina, ancora chiusa, situata a sud di via Parri

È altrettanto doveroso ricordare le difficoltà intercorse, anche successivamente, che il Comitato di quartiere ha aiutato a risolvere:

- Approfondendo l'esame dei singoli problemi, si scoprì che alcuni terreni su cui esistevano da anni aree a verde comunali e vie importanti, come via Parri, erano rimaste di proprietà dei privati, non essendo mai state espropriate.
- Quando il P.I.I. «Calchi Taeggi e Bisceglie» ebbe difficoltà a proseguire, si riuscì a evitare che parte delle volumetrie venissero spostate su alcune aree prossime al nuovo edificato.
- Dopo la consegna degli appartamenti, il Comitato fece in modo che il Costruttore provvedesse al taglio dell'erba nel nuovo parco tra via Prato e via Valsesia e nelle aree di verde pubblico attorno a via Prato finché il Comune non si fosse fatto carico dell'impegno.
- Far effettuare un taglio uniforme dell'erba sul Deviatore dell'Olona (Figura 8). La copertura del deviatore è di AIPO (Agenzia Interregionale per il fiume Po) mentre i prati superiori sono del Comune, quindi l'erba veniva tagliata con ritmi e in momenti diversi. Ora il taglio dell'erba è compito del solo Comune di Milano.
- Fare posare dei cestini per i rifiuti nelle aree verdi. Anche in questo caso il Costruttore e il Comune/AMSA si rimpallavano la responsabilità dell'acquisto e della collocazione dei cestini e dei cestoni.



Figura 8 - La copertura del deviatore; a destra edifici della nuova edificazione a nord della Parri

Infine, e forse è ancora più importante, occorre tenere in debito conto il complesso dei risultati raggiunti:

- Il completamento del Parco dei Fontanili, che sarà sempre più connesso al sistema del verde dell'Ovest milanese.
- L'esistenza in zona di CN l'Hub (Figura 9), un importante centro polifunzionale integrato, con spazi per la prevenzione del disagio giovanile, l'accoglienza familiare e la formazione professionale gestito dalla Cooperativa sociale Comunità Nuova di don Gino Rigoldi.
- La realizzazione di barriere di mitigazione dei rumori lungo la via Parri.



Figura 9 - Il complesso del CN l'Hub, visto dalla passerella ciclopedonale

NOTE

Il Coordinamento Comitati Milanesi (CCM) si è costituito quasi trent'anni fa per collegare e dare più forza all'attività di denuncia e proposta di molti comitati sorti spontaneamente in Città. È un'associazione di natura confederativa, apartitica, aconfessionale e senza fini di lucro, formata da Comitati e Associazioni.

Gli scopi del CCM sono la promozione di iniziative atte a migliorare la qualità della vita e la sicurezza dei Cittadini, la diffusione dei valori civici, la tutela dei diritti dei Cittadini e lo sviluppo civile, lo stimolo e il controllo dell'operato delle Istituzioni, la creazione di canali di collegamento e di confronto con le altre forze vive della Città, la crescita tra i Cittadini di una sempre maggiore sensibilità e partecipazione alla vita sociale, politica e culturale della Città, la protezione del territorio e dell'ambiente.

Questo opuscolo fa parte di una collana che raccoglie gli esempi di buone pratiche dal basso che i Cittadini possono mettere in atto per migliorare il quartiere dove abitano.