



Spettabile

Ufficio di Protocollo  
Area Pianificazione Urbanistica  
Generale del Comune di Milano  
via G.B. Pirelli n. 30, Milano

Oggetto: Suggerimenti e Proposte per l'area ex Piazza D'armi di Milano - Baggio a cura dell'Associazione Parco Piazza d'Armi - le Giardiniere (a seguito della deliberazione di Giunta Comunale n° 2282 del 29/12/16)

L'associazione **Parco Piazza d'Armi - le Giardiniere**, da tempo impegnata per la rigenerazione dell'area della Piazza d'Armi, presenta, in vista della imminente redazione del nuovo Documento di Piano, la seguente proposta per la revisione della scheda 8-A ( ATU piazza d'Armi).

### **1. Inquadramento storico e attuale situazione proprietaria dell'area denominata Piazza d'Armi**

L' ATU Piazza D'Armi è un ampio ambito urbano di quasi 60 ettari che comprende l'area delle esercitazioni militari, cioè la Piazza d'armi vera e propria (circa 35 ettari), i Magazzini militari di Baggio (circa 6 ettari) e il complesso della Caserma Santa Barbara-Perrucchetti (circa 20 ettari).

Quest'area nei primi anni del '900 fu scelta come sede della prima fabbrica italiana di dirigibili: l'Officina Leonardo da Vinci dell'Ing. Forlanini. In seguito divenne "Aerodromo di Baggio" e fu teatro dei primi voli dei dirigibili (da qui nel 1928 partì il Gen. Nobile con l'aeronave Italia). Nel 1917 l'aviatore Guido Minetti vi sperimentò il primo volo aereo in picchiata. Dal 1930 fu destinata ad ospitare la caserma Santa Barbara con la Piazza d'armi e i Magazzini militari. L'area delle esercitazioni viene dismessa alla fine degli anni 80.

Nell'agosto 2014 il sito è diventato oggetto di un Protocollo d'Intesa tra Comune, Agenzia del Demanio e Ministero della Difesa per essere "valorizzato", Nel 2015 l'area passa al Demanio Civile che predispone le operazioni preliminari per la bonifica.

Successivamente nel luglio 2016 il Demanio incarica INVIMIT Sgr (società del Ministero delle Finanze) della valorizzazione dell'area; la società, come da art. 33 del Dls 98/2011, inserisce l'area nel "Fondo chiuso I3 Sviluppo Italia" e ne promuove la vendita attraverso il sito <http://www.investinitalyrealestate.com> nel quale si legge che si "*prevede di edificare una notevole volumetria residenziale oltre terziario e commerciale*".

## 2. Le Attuali Condizioni Ambientali e D'uso

### 2.1 La Piazza d'Armi

Ormai in disuso da fine anni '80, **l'area delle esercitazioni militari detta Piazza d'armi** è stata ricolonizzata dalla natura e trasformata in boschetti di latifoglie miste alternati ad aree umide e praterie dalle vivaci fioriture. L'insieme è oasi pregevole rifugio di specie protette: 35 specie di avifauna protette dalla Direttiva 79/409/CEE "Uccelli", 3 specie di Anfibi rigorosamente protetti dalla Legge Regionale n. 10 del 31/3/2008 e dalla Direttiva Habitat 92/43/CEE, 1 specie di flora, presente sul elenco rosso IUCN e riconosciuta dalla Legge Regionale n. 10 del 31/3/2008 come "specie di flora spontanea con raccolta regolamentata". **E' quindi ora unanimemente riconosciuta come un oasi di biodiversità formatasi spontaneamente.**

Dal dopoguerra, in porzioni dell'area, sono presenti orti urbani, un'attività di apicoltura e dal 2010 un campo di Polo/Equitazione (Milano Polo Club), conosciuto a livello internazionale e un campo sportivo gestito dalla società sportiva U.S. Visconti.

Recentemente il luogo è stato inserito nei Luoghi del Cuore FAI, a seguito della raccolta di più di 3000 firme a sostegno della sua conservazione integrale come parco urbano.

### 2.2 L'area dei Magazzini Militari

L'area dei Magazzini Militari è un complesso edilizio costituito da una trentina di edifici sorti prevalentemente intorno agli anni 1930 /40 come contenitori logistici al servizio della vicina Caserma Santa Barbara. Essi si possono suddividere in due tipologie edilizie:

- una tipologia mista ad uffici e residenza che si sviluppa lungo la via Olivieri e Forze Armate cui va aggiunta la Palazzina Comando situata ad Est con accesso dal viale interno parallelo alla via Olivieri
- una tipologia a capannone situata al centro e sul lato Est del complesso coeva agli edifici sopradescritti

Vi è poi una terza tipologia di minore interesse, databile prevalentemente a partire dagli anni settanta, costituita da alcuni capannoni a elementi prefabbricati con accesso dalla via Olivieri.

Come già detto, i Magazzini Militari occupano una superficie di circa 6 ettari e si presentano come un complesso stilisticamente unitario tipico del periodo 1930/40 e non privo di valore storico-architettonico. Infatti la Soprintendenza ha già vincolato la Palazzina di Comando e ha recentemente manifestato interesse per altri edifici del complesso situati sulle via Olivieri e Forze Armate. Pur non essendo possibile visitare il complesso causa divieti tuttora in vigore, è possibile affermare che lo stato di conservazione dei singoli edifici sia sostanzialmente integro per quanto riguarda le parti strutturali, mentre le finiture necessitano di un piano manutentivo diffuso.

Le palazzine collocate lungo la via Olivieri e Forze Armate sono composte da due piani fuori terra e da un seminterrato e presentano caratteristiche costruttive e distributive in grado di accogliere funzioni di vario tipo come uffici, residenza, istruzione, relazione ecc., mentre i capannoni si prestano facilmente ad essere frazionati e ad accogliere funzioni artigianali/produktive e museali, mostre, spazi di relazione, per l'istruzione, convitti ecc.

### 2.3 Il complesso della Caserma Santa Barbara-Perrucchetti

Si tratta di un complesso edificato di notevoli dimensioni (circa 20 ettari) sorto negli anni 1930/40 come vera e propria cittadella militare. Oltre ad una Palazzina comando ospita tre grandi edifici destinati all'alloggiamento di truppa e numerosi altri edifici accessori tra cui un maneggio coperto, magazzini, rimessaggi per mezzi militari, scuderie ecc. Ad oggi risulta ancora utilizzata dall'Esercito Italiano.

### 3. Cosa prevede l'attuale PGT

L'attuale PGT identifica il sito come ATU 8-A all'interno del Comparto Sistema Caserme con i seguenti dati identificativi:

- Sup. Territoriale: 618.075 mq
- S.l.p. massima accoglibile: 432.652 mq (coeff. 0,70)
- Spazi di interesse pubblico generale > 50% ST
- Spazi a parco permeabili > 50% ST
- Vocazione: Sport e spettacolo

#### **N.B.**

Poiché la Caserma S. Barbara è ancora utilizzata dal Ministero della Difesa, la Sup. Territoriale del comparto si riduce a circa 416.000 mq generando una S.l.p massima accoglibile di circa 290.000 mq (equivalente a un nuovo quartiere di dimensioni pari a quello di City Life).

### 4. Le nostre osservazioni sulla previsioni insediative del PGT sull'ATU 8-A

La previsione insediativa di mq. 432.652 **non trova alcuna giustificazione in quanto:**

a - nelle tendenze attuali del mercato immobiliare cittadino sia per quanto riguarda le funzioni residenziali che per quelle terziario/commerciali si registra, da vari anni, un forte rallentamento. In particolare per la residenza le cause di ciò sono individuabili nella scarsa accessibilità ai prezzi di vendita a mq del nuovo e nelle ingenti quantità di alloggi esistenti vuoti in città (stimati in circa 60.000). Per quanto riguarda il terziario/commerciale la sostanziale stasi degli investimenti ha fatto sì che crescesse la quantità di superfici vuote poste sul mercato della vendita e dell'affitto (fonte CRESME a Milano 30% delle superfici terziario/comm. sfitte o invendute).

b - Milano e l'area metropolitana hanno altissime percentuali di urbanizzazione delle aree con conseguente scarsità di aree permeabili. Prevedere di utilizzare, anche solo parzialmente, aree verdi inedificate, come la Piazza d'Armi, per nuovi insediamenti è una scelta che gravemente comprometterebbe le funzioni ecosistemiche (drenaggio delle acque pluviali, contenimento della bolla di calore, stoccaggio di CO<sub>2</sub>, depurazione delle acque, contenimento delle frane, impollinazione) che il suolo permeabile offre naturalmente. Una stima del prof. Stefano Salata del Politecnico di Milano valuta in € 1.100.000 per anno il costo per la collettività qualora queste funzioni fossero cancellate in parte o del tutto dalla cementificazione della Piazza d'Armi.

c - sull'area insistono già delle parti edificate che, grazie alla loro duttilità distributiva e tipologica, potrebbero essere ristrutturate e riutilizzate per usi diversi, **senza ricorrere a nuove edificazioni e senza occupare terreno permeabile**. In particolare si osserva che le attuali superfici edificate dei Magazzini militari occupano complessivamente un sedime di circa 25.000 mq. **Esse potrebbero ragionevolmente ospitare, in caso di ristrutturazione, senza aumentare le volumetrie attuali, un mix funzionale di significativa consistenza, stimabile in circa 50.000 mq. di Slp.**

Facciamo notare che le osservazioni di cui ai punti a, b, c sono perfettamente in linea con le recenti norme regionali e comunali e in particolare con:

- **la legge della Regione Lombardia n°31 del 24 novembre 2014** “Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradata”, all’art.2 comma 3 recita: “*gli strumenti comunali di governo del territorio prevedono consumo di suolo esclusivamente nei casi in cui il documento di piano abbia dimostrato l’insostenibilità tecnica ed economica di riqualificare e rigenerare aree già edificate, prioritariamente mediante l’utilizzo di edilizia esistente inutilizzata o il recupero di aree dismesse nell’ambito del tessuto urbano consolidato o su aree libere interstiziali. Sono comunque garantite le misure compensative di riqualificazione urbana previste dal piano dei servizi. In ogni caso, gli strumenti comunali di governo del territorio non possono disporre nuove previsioni comportanti ulteriore consumo del suolo sino a che non siano state del tutto attuate le previsioni di espansione e trasformazione vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge*”.

- **la legge della Regione Lombardia n° 12/2005 art.1 comma 3 bis** : “*La Regione promuove il perseguimento, negli strumenti di governo del territorio, dell’obiettivo prioritario della riduzione di consumo di suolo e della rigenerazione urbana, da attuarsi in collaborazione con i comuni, la città metropolitana e le province, il recupero e la riqualificazione delle aree degradate o dismesse, che possono compromettere la sostenibilità e la compatibilità urbanistica, la tutela dell’ambiente e gli aspetti socio-economici.*(comma aggiunto dalla legge reg. n. 4 del 2008, poi così modificato dall’ art. 3, comma 1, legge reg. n. 31 del 2014).

- **l’allegato 8 “Dizionario dei concetti e dei Temi” del Piano dei Servizi del PGT** stabilisce che gli obiettivi per l’attuazione della sostenibilità sono:

- *Rigenerare a parco fruibile 4.500.000 mq di aree degradate.*
- *Bonificare tutto il territorio contaminato per restituire alla città nuovi spazi aperti.*
- *Rinnovo del patrimonio edilizio per sostenere la politica ambientale “20-20-20” (20% di fonti rinnovabili, 20% di risparmio energetico e 20% riduzione CO2).*

## **5. Le nostre osservazioni sulla vocazione funzionale dell’area**

La vocazione che l’attuale PGT attribuisce all’area, cioè “Sport e Spettacolo”, è da ritenersi riduttiva.

**Infatti l’area non edificata (quella un tempo utilizzata per esercitazioni militari) ha ormai assunto connotati naturalistico/boschivi di tale pregio che la dovrebbero più coerentemente collocare, per affinità naturalistica, nel vicino sistema delle aree verdi della cintura periurbana, come il parco delle Cave e il parco Sud, soggette a tutela come ATP.**

**Inoltre, in considerazione dell’alta qualità naturalistica dell’area, anche la attuale classe di attribuzione della Sensibilità Paesaggistica che il Piano delle Regole definisce “Bassa” andrebbe modificata portandola al livello “Alta”.**

## **6. La nostra Proposta**

In occasione della revisione del Documento di Piano, si chiede di introdurre un pacchetto normativo per la Piazza d’armi al fine di garantire la sua destinazione principale a Parco Urbano tale che:

a) sia tutelata integralmente l'area centrale boschiva pianiziale (**il Bosco della Piazza d'Armi**), in quanto area pregiata di biodiversità locale vegetale ed animale e faccia di tale area il connotato principale di una vasta area verde di rilevanza almeno cittadina

b) sia sede di attività di agricoltura urbana rivolte alla valorizzazione e produzione delle varietà vegetali locali, di allevamenti compatibili con l'ambiente urbano, di attività che promuovano la tutela delle biodiversità e del capitale naturale, l'educazione all'alimentazione ecc.

c) possa ospitare attività ludico-ricreative, sportive e riabilitative, di sostegno e tutela del mondo animale che siano compatibili con la vocazione a parco dell'area

d) preveda la ristrutturazione (senza aumenti volumetrici) e il riuso del Complesso dei Magazzini militari con una triplice finalità:

d1) ospitare funzioni connesse con le attività del Parco, prevedendo per esse ambienti per seminari scientifico/didattici, mostre, agriturismo, commercio a Km 0 e funzioni connesse con la conservazione e divulgazione della sua storia civile e militare

d2) ospitare funzioni a carattere sociale non direttamente legate alla presenza del parco ma che traggano vantaggio dalla sua prossimità, quali housing sociale, residenze per studenti, spazi per categorie svantaggiate, servizi al territorio (anche come modello in divenire di community welfare )

d3) ospitare laboratori artigianali caratterizzati dall'attenzione al riuso e al riciclo e laboratori di trasformazione dei prodotti agricoli locali

e) sia interconnesso, mediante una efficiente rete di percorsi ciclo-pedonali, ai sistemi verdi limitrofi: Parco della Cave, Bosco in Città, Cascina Linterno, ecc.

Indicazioni e suggerimenti più dettagliati sono contenuti nella brochure RIMANI, al sito [www.leggiardinieremilano.it](http://www.leggiardinieremilano.it).

La nostra proposta, come sopra descritta ed articolata, offre pienamente l'opportunità di realizzare un progetto innovativo in linea con l'Accordo Quadro di Sviluppo Territoriale (AQST) "Milano Metropoli Rurale " (dicembre 2013) e con il "Milan Urban Food Policy Pact" sottoscritto dal Sindaco del Comune di Milano nell'ottobre 2015.

**Pertanto si chiede che tale progetto sia annoverato tra i Grandi progetti di Interesse pubblico (Al. 04 del DDP- progetto Strategico).**

Essa è inoltre in piena coerenza con le 5 "linee di indirizzo" per la revisione del PGT contenute nella Delibera di Giunta del 29/12/2016, ovvero 1 Attrattività e Inclusione, 2 Rigenerazione Urbana, 3 Resilienza, 4 Qualità degli Spazi e dei Servizi per rilanciare le Periferie, 5 Semplificazione e Partecipazione.

**In estrema sintesi si propone pertanto:**

**- di vincolare a parco permeabile l'attuale intera area verde (35 ettari circa) della Piazza d'Armi**

**- di modificare le previsioni insediative dell'area limitando la S.I.p. consentita a quella esistente, cioè a quella dei Magazzini Militari**

- di vincolare il complesso degli ex Magazzini Militari a un piano di conservazione e ristrutturazione con destinazione ad usi sociali, culturali, ricreativi e/o ad usi a supporto delle attività del parco.

Sottoscrivono questa proposta

***FAI Lombardia, WWF Lombardia, Legambiente Lombardia, Lipu Milano, Italia Nostra sezione di Milano, AIAB Lombardia, Salviamo il paesaggio, prof. Daniele Bassi (facoltà di Agraria), prof. Osvaldo Failla (facoltà di Agraria), prof. Roberto Comolli (Università Bicocca), Coldiretti Milano-Lodi e Monza Brianza, Ass. Parco Sud Milano, Ass. Quarto Paesaggio, Luca Mercalli, coop sociale la Cordata, coop Onlus Koinè, Ass. Vivai ProNatura, Apicoltore Minniti, Azienda agricola Corbari, Azienda agricola Mizzi, Ass. Ciclofficina Balenga, Ass. Giacimenti urbani, Milano Polo Club, Anire Associazione Nazionale Italiana Riabilitazione Equestre, Ass. Impronte amiche, Ass. Mylandog, Ass. Officina Gabetti 15***

Allegati

1- tavola sintetica

2- relazione storica del prof. Uberti

3- scheda fotografica