

PROPOSTA DI VARIANTE AI P.R.G. VIGENTI DI MILANO E DI RHO RELATIVA ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 34 D. LGS. 18.08.2000 N. 267 PROMOSSO DAL SINDACO DI MILANO IN DATA 17 OTTOBRE 2008, TRA IL COMUNE DI MILANO, LA REGIONE LOMBARDIA, LA PROVINCIA DI MILANO, IL COMUNE DI RHO E LA SOCIETA' POSTE ITALIANE S.P.A., AL FINE DI CONSENTIRE LA REALIZZAZIONE DELL'ESPOSIZIONE UNIVERSALE 2015 ATTRAVERSO LA DEFINIZIONE DELL'IDONEA DISCIPLINA URBANISTICA E LA RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA SUCCESSIVAMENTE ALLO SVOLGIMENTO DELL'EVENTO.

Relazione illustrativa

Premessa

La presente variante agli strumenti urbanistici dei Comuni di Milano e Rho interviene nell'ambito della procedura di Accordo di Programma promossa dal Sindaco di Milano il 17 ottobre 2008 sulla base di un percorso amministrativo e di presupposti meglio indicati nell'ampia narrativa posta a premessa dell'accordo di programma. Nel rimandare alla lettura del testo dell'accordo di programma per una disamina più approfondita dei presupposti e del percorso amministrativo in questione, è opportuno ricordare, in questa relazione illustrativa, che il 31 marzo 2008 la città di Milano è stata prescelta dal Bureau International des Expositions (B.I.E.) per ospitare l'Esposizione Universale dell'anno 2015. Il tema ("Nutrire il Pianeta, Energia per la Vita") e il luogo di svolgimento dell'evento espositivo erano stati precedentemente individuati da un Comitato (Comitato di Candidatura) appositamente costituito da Comune di Milano, Provincia di Milano, Regione Lombardia, Camera di Commercio di Milano e Ente Autonomo Fiera Internazionale di Milano per promuovere la città di Milano quale sede ospitante dell'Esposizione Universale 2015.

Nel dossier di candidatura trasmesso al B.I.E. la scelta del luogo di svolgimento dell'Esposizione Universale – coincidente con le aree di Milano e Rho oggetto della presente variante urbanistica e con altre aree comprese entro il perimetro del polo esterno della Fiera - è stata motivata in ragione della sua buona accessibilità, garantita da importanti infrastrutture stradali, autostradali, ferroviarie, della sua equidistanza dagli aeroporti milanesi, dell'inserimento in un comprensorio territoriale dinamico, conurbato lungo la cd. "*diretrice del Sempione*", che tuttavia richiede radicali interventi di riorganizzazione morfologica e funzionale per esprimere pienamente le sue potenzialità di sviluppo in un quadro di maggiore sostenibilità ambientale. Tali ragioni costituiscono il sostrato motivazionale delle scelte urbanistiche compiute nell'accordo di programma che, assunte a conferma di precedenti ipotesi localizzative formulate nel dossier di candidatura e confermate nel dossier di registrazione (citato nel seguito di questa relazione), sono orientate a cogliere le opportunità connesse alla celebrazione dell'evento espositivo per contribuire - mediante il rinnovamento della disciplina urbanistica di un ambito di dimensioni significative e dotato rilevanza strategica nel contesto urbano e metropolitano - all'attuazione di strategie di ampio respiro concordemente enunciate, alle opportune scale di riferimento, negli atti di pianificazione sovraordinata nonché, in ultimo e per quanto di rispettiva competenza, nel piano di governo del territorio del Comune di Milano recentemente adottato dall'Amministrazione Comunale milanese.

Per dare attuazione a tali obiettivi, nel corso della procedura di accordo di programma le Amministrazioni Comunali di Milano e Rho hanno congiuntamente avviato il procedimento di variante in data 18 novembre 2009. L'adozione di una variante ai piani regolatori di Milano e Rho si è resa necessaria per aggiornare la disciplina urbanistica delle aree prescelte per ospitare l'Esposizione Universale 2015 in modo da consentire la realizzazione di consistenti opere di infrastrutturazione e di urbanizzazione, necessarie a garantire il corretto svolgimento dell'evento espositivo. Inoltre, in coerenza con le indicazioni contenute nel dossier di registrazione presentato il 25 maggio 2010 al Comitato Esecutivo del B.I.E. e in ottemperanza al diritto-dovere degli enti territoriali, *in primis* dei comuni, di pianificare gli assetti e le trasformazioni dei rispettivi territori, la variante è chiamata a definire la disciplina urbanistica di quelle stesse aree a conclusione dell'evento espositivo, ovvero a promuovere un loro riutilizzo di carattere permanente, da definire secondo gli indirizzi della programmazione comunale e sovracomunale, tenendo conto del contesto urbano di riferimento, del suo livello di accessibilità e di infrastrutturazione nonché dell'eredità di spazi, opere e infrastrutture permanenti che rimarranno, al termine della manifestazione internazionale, a beneficio della città e dell'intorno. Per questo motivo, presupposto fondamentale per la realizzazione dell'Esposizione Universale 2015 è l'attribuzione, alle aree prescelte per ospitare l'evento internazionale, di una disciplina urbanistica organica che consenta la costruzione degli spazi, strutture, infrastrutture e servizi necessari al corretto svolgimento della manifestazione, e favorisca il successivo sviluppo di quegli stessi suoli, nella prospettiva di una loro riqualificazione ambientale e urbanistica con effetti duraturi, da considerare quale lascito positivo dell'Esposizione.

Pertanto, il provvedimento di variante definirà sostanzialmente le regole urbanistiche valide per le aree prescelte per l'Esposizione Universale 2015 (congiuntamente denominate *ambito EXPO*) sia nel periodo di preparazione e di svolgimento dell'evento espositivo (*"periodo Expo"*), decorrente dalla data di assunzione di efficacia della variante alla data ufficiale di conclusione dell'evento, sia nel periodo successivo (*"periodo post-Expo"*), decorrente dal giorno successivo alla chiusura dell'evento e dedicato alla rimozione delle sistemazioni e manufatti provvisori approntati per la manifestazione e alla successiva realizzazione di interventi urbanistici di definitiva sistemazione delle aree.

Obiettivo della Variante

La presente variante opera una modifica sostanziale della disciplina urbanistica vigente per l'ambito EXPO che, al momento, oltre a risultare incoerente rispetto all'obiettivo espresso dalle pubbliche amministrazioni di celebrare l'Esposizione Universale 2015 e di riqualificare successivamente il sito espositivo per favorire l'insediamento di nuove funzioni urbane, risulta significativamente discordante nelle sue specifiche declinazioni territoriali. Infatti, se da un lato il P.R.G. vigente del Comune di Milano destina la parte dell'ambito compresa nel territorio comunale milanese alla realizzazione di parchi pubblici nei quali è ammesso l'esercizio dell'attività agricola (come meglio specificato nel seguito di questa relazione) e la realizzazione di manufatti esclusivamente orientati a detta attività, l'altra parte dell'ambito, compresa nel territorio comunale di Rho e regolamentata dall'analogo strumento urbanistico di quello stesso Comune (come modificato dall'accordo di programma per la qualificazione e lo sviluppo del sistema fieristico lombardo) è destinata ad attività produttive, ad attrezzature pubbliche connesse all'industria e a servizi tecnologici pubblici.

Così come formulata negli elaborati tecnici e normativi allegati, la variante consente di superare queste discrasie in favore di una disciplina organica che fornisca una regolamentazione omogenea dell'intero ambito EXPO, a prescindere dall'appartenenza delle sue singole parti ai territori comunali milanese o rhodense, consenta in quadro di chiarezza e di certezza normativa l'esecuzione delle opere funzionali all'Esposizione Universale e individui i gli strumenti urbanistici attuativi adeguati per pervenire, al termine della manifestazione internazionale, all'attuazione di un progetto condiviso di riqualificazione e di riutilizzo del sito espositivo.

Inquadramento territoriale

Circa l'85% dell'ambito EXPO si colloca in territorio comunale milanese, in prossimità del settore nord-ovest della città, in una zona periferica, al confine con i Comuni di Rho e di Bollate, chiaramente delimitata da alcune importanti infrastrutture collegamento viabilistiche e ferroviarie, come l'Autostrada A4 Torino-Venezia, l'Autostrada A8 Milano-Laghi e il tratto congiunto delle ferrovie Milano-Torino e Milano - Sempione. La restante porzione dell'ambito, localizzata nel territorio comunale di Rho, è prossima alla stazione ferroviaria di Rho-Fiera FS, ad alcuni dei parcheggi in uso al Polo fieristico ed al collegamento stradale tra la S.S. 33 del Sempione e la S.P. 46 Rho-Monza.

La parte di ambito posta in territorio milanese – nella quale l'uso agricolo del suolo non appare predominante – si presenta, oggi, come un'ampia superficie ineditata. Fanno eccezione, la presenza di una delle più importanti strutture logistiche di Poste Italiane S.p.A. (Centro di Meccanizzazione Postale di Milano Roserio) ed alcuni fabbricati della storica Cascina Triulza, un esempio della tradizionale architettura rurale lombarda.

Questa stessa parte è attraversata, per tutto il suo sviluppo longitudinale, dalla viabilità locale rappresentata dalla Via Cristina di Belgioioso, strada che connette il settore urbano milanese di Roserio e di Via Stephenson con l'area industriale di Mazzo di Rho e la Casa di Reclusione di Bollate.

La parte di ambito compresa in territorio rhodense è destinata alla viabilità, alla sosta veicolare (parcheggio pubblico di Via Risorgimento e parcheggi remoti 'P5' e 'P6' di Fiera Milano) oppure occupata da alcuni capannoni industriali facenti parte del settore di Mazzo di Rho.

Inquadramento urbanistico dell'ambito EXPO

L'ambito EXPO si inserisce idealmente in un grande comprensorio – il cd. asse di nord-ovest – che si è venuto progressivamente a formare mediante processi concorrenti di riorganizzazione urbana che hanno inizialmente interessato alcune zone semicentrali della città, rimaste per anni irrisolte e prive di una specifica funzione, per poi irradiarsi in zone più periferiche, comunque collocate lungo - o ai margini - di questo asse, che nel frattempo sono state abbandonate, o sono in procinto di esserlo, dalle attività originariamente ospitate. Ne sono un chiaro esempio, i già avviati progetti milanesi di "Porta Nuova" (Garibaldi-Repubblica), "CityLife" (ex-Fiera di Milano), "Portello" e "Bovisa", ma anche il prossimo recupero di alcune aree ferroviarie dismesse (ex-scalo Farini) o la previsione di nuovi quartieri come, ad esempio, quello di Cascina Merlata.

Se questi interventi contribuiscono a consolidare un'importante direttrice di sviluppo cittadina, fortemente caratterizzata per l'impronta innovativa dei progetti in fase di esecuzione e i loro evidenti riflessi sulla morfologia del tessuto urbano, l'ambito EXPO, per la sua posizione ai limiti del territorio comunale milanese, è destinato a diventare il caposaldo di questo sistema lineare, ma anche il punto di sua relazione privilegiata con il sistema

lineare che prosegue nell'area metropolitana lungo il cd. asse del Sempione. L'ambito dovrà rivestire questo ruolo non solo nel periodo transitorio, relativamente breve, di svolgimento dell'Esposizione Universale, nel quale si confida possa diventare polo attrattivo di pubblico e luogo privilegiato di passaggio degli itinerari turistici che toccano la città, ma anche stabilmente nel periodo successivo alla conclusione della manifestazione internazionale, mediante interventi urbanistici funzionali al raggiungimento di un elevato livello di qualità urbana, data principalmente da una qualificante presenza di funzioni d'interesse pubblico o generale, da una progettazione attenta degli edifici e degli spazi aperti, dall'utilizzo di soluzioni tecnologiche e impiantistiche a basso impatto ambientale, da un massiccio sviluppo di aree verdi disegnate in simbiosi con gli specchi d'acqua e le altre opere pubbliche permanenti lasciate in eredità dall'Esposizione Universale. Così conformato, l'ambito EXPO si potrà proporre come elemento di cerniera tra i sistemi edificati e il verde della prima cintura milanese.

Individuazione dell'area per lo svolgimento dell'Esposizione Universale 2015

L'ambito EXPO presenta dimensioni e conformazione adeguate rispetto ai requisiti richiesti dal Bureau International des Expositions (B.I.E.) per i siti destinati ad ospitare le esposizioni universali. Esso, inoltre, si presenta in stato di prevalente inedificazione e ciò dovrebbe consentire - quantomeno in via di principio - di operare con maggiore libertà progettuale e organizzativa nella ideazione e nella realizzazione delle strutture e degli spazi a servizio della manifestazione internazionale.

La scelta di quest'ambito, compiuta dal Comitato di Candidatura prima della designazione di Milano quale sede dell'Esposizione Universale 2015 e confermata nel dossier di registrazione presentato al B.I.E. il 25 maggio 2010, ha tenuto conto della sua notevole estensione territoriale, significativa nel contesto dell'area metropolitana milanese (dove sono relativamente scarse le aree di grandi dimensioni non ancora compromesse dall'edificazione), e della sua morfologia allungata, adatta ad assecondare l'itinerario tipico di un percorso espositivo. Peraltro, a favore della decisione del Comitato hanno deposto anche altre ragioni, essenzialmente rappresentate dalla prossimità dell'ambito EXPO al polo esterno della Fiera - che potrebbe consentire virtuose sinergie con strutture fieristiche istituzionalmente destinate ad ospitare eventi di grande richiamo - e la consistente dotazione di infrastrutture viabilistiche e di trasporto pubblico presenti nella zona, che dovrebbero garantire l'accessibilità al sito espositivo senza pregiudicare i collegamenti cittadini e metropolitani nel periodo di svolgimento della manifestazione internazionale. Grazie allo sviluppo autostradale esistente (tangenziali comprese), alla recente realizzazione della stazione della linea ferroviaria Alta Velocità/Alta Capacità e all'attestazione del capolinea della linea metropolitana M1, l'ambito EXPO può dirsi facilmente collegato anche al sistema aeroportuale degli scali di Malpensa, Linate ed Orio al Serio.

Queste ragioni, ancorché assunte a sostegno di una scelta compiuta dal Comitato di Candidatura, vengono ribadite - e di seguito ulteriormente specificate - a fondamento delle previsioni e prescrizioni contenute nella presente variante urbanistica.

Accessibilità dell'area

L'ambito EXPO è facilmente raggiungibile dalle principali vie di comunicazione stradale e autostradale e dai terminal del trasporto pubblico di breve e lungo raggio. Contribuiscono a questa sua positiva qualificazione, la vicinanza della tangenziale ovest e delle autostrade A 4 Torino-Venezia e A 8 del Laghi - che sono collegate all'ambito mediante bretelle e svincoli in buona parte già realizzati per garantire le connessioni del polo esterno della Fiera - nonché la vicinanza del capolinea della linea 1 della metropolitana e della nuova stazione FS di Rho-Fiera. La nuova stazione, in particolare, sarà a breve punto di fermata dei treni dell'alta velocità sulla linea Milano-Torino, mentre risulta già funzionante per i treni del servizio ferroviario regionale dell'area nord-occidentale (Piemonte) e per i treni del servizio suburbano passante (linee S), che collegano con intervalli regolari e una buona frequenza la città e il suo hinterland. Con l'operatività della nuova stazione, i convogli transitanti per Rho-Fiera, oltre che un servizio diretto verso le destinazioni volute, svolgono una funzione navetta verso altre stazioni milanesi, in particolare verso la stazione Centrale, nodo di convergenza di numerose linee di trasporto ferroviario a lunga percorrenza. Per migliorare il servizio, in termini di efficienza e di regolarità, sono in progetto o in atto importanti lavori di ammodernamento dell'infrastruttura ferroviaria, quali, ad esempio, il potenziamento della linea Rho-Gallarate per la connessione ferroviaria diretta tra Stazione Centrale di Milano, quella di Rho-Fiera e l'Aeroporto di Malpensa.

A garantire l'accessibilità dell'ambito EXPO contribuiranno, come già accennato, la rete urbana di trasporto pubblico che verrà potenziata con la costruzione di due nuove linee di metropolitana: la linea M4 e la linea M5. L'ambito, infatti, già situato nei pressi del capolinea della linea metropolitana M1, sarà reso ulteriormente accessibile grazie a progetti di miglioramento del servizio che consentiranno di raddoppiare l'attuale capacità di carico con l'estensione del servizio (fino alle ore 02:00) e l'aumento numero della frequenza dei treni (uno ogni 3'). Verrà, quindi, pienamente soddisfatta la domanda di visitatori dell'Esposizione Universale, anche nei periodi di punta, senza pregiudicare i fabbisogni ordinari di trasporto pubblico, soprattutto quelli connessi a ragioni di lavoro.

Inoltre, è allo studio un sistema di trasporto rapido pensato per collegare il parcheggio di interscambio di Molino Dorino M1, il nuovo quartiere di Cascina Merlata, il Sito espositivo, l'Ospedale Sacco e la Stazione FNM di Quarto Oggiaro.

Per quanto riguarda le infrastrutture viabilistiche, l'ambito EXPO si colloca in prossimità del punto di incrocio delle maggiori direttrici stradali del nord Italia: l'Autostrada A4 Torino-Venezia, l'Autostrada A8 Milano-Laghi, la Tangenziale Nord di Milano (A52) e la Tangenziale Ovest (A50). Entro la data di inaugurazione dell'Esposizione Universale saranno realizzate la Brescia-Bergamo-Milano (Bre-Be-Mi) e la Pedemontana, due importanti infrastrutture del sistema metropolitano e regionale che, con la Tangenziale Est Esterna di Milano (TEM) - in fase avanzata di progettazione - sono destinate a conferire maggiore efficienza al sistema autostradale lombardo, soprattutto nei suoi tratti passanti o convergenti sul nodo milanese.

Sono, poi, previsti alcuni progetti sulla rete stradale che si sviluppa nei pressi dell'ambito EXPO: il collegamento Variante S.S. 11 da Molino Dorino all'Autostrada dei Laghi, la S.P. 46 Rho-Monza, l'interconnessione nord-sud tra la S.S. 11 e l'Autostrada A4 Torino-Milano (viabilità di Cascina Merlata, stralcio gamma), il collegamento tra la S.S. 33 e la S.S. 11 (Via Gallarate, P.I.I. Cascina Merlata) oltre a lavori sulla S.S. 233 Varesina (tratto Nord).

Stato dei vincoli esistenti e delle interferenze

L'ambito EXPO è caratterizzato dalla presenza di elementi naturali ed artificiali che, in qualche modo, possono limitare i possibili utilizzi di quest'area senza tuttavia compromettere la possibilità di realizzarvi l'Esposizione Universale secondo il progetto allegato al dossier di registrazione presentato al B.I.E. Si tratta, invero, di presenze assai comuni in un'area metropolitana densa e fortemente infrastrutturata come quella milanese, dove spesso si incorre nella presenza di condutture, sottoservizi, elettrodotti, impianti tecnologici, parcheggi, viabilità che devono essere opportunamente considerati nella progettazione degli interventi urbanistici e, in alcuni casi, devono essere deviati, rimodellati, rimossi nel corso dell'attuazione degli interventi stessi, se ciò è funzionale ad esigenze sopravvenute.

Per quanto riguarda l'ambito EXPO, alcuni elementi "di disturbo" si configurano come: (A) limiti fisici sostanzialmente immutabili – in quanto costituiscono presenze stabili e difficilmente modificabili che segnano il perimetro dell'ambito costituendone i confini – altri elementi, invece, appaiono come (B) interferenze che attraversano il territorio dell'ambito stesso condizionandolo, sia da un punto di vista morfologico che normativo (per la sussistenza, ad esempio, di distanze di rispetto connesse alla loro presenza), ma pur presentando un carattere sostanziale di stabilità, possono essere soggette a cambiamenti di tracciato, interramenti, trasferimenti o sostituzioni.

(A) I limiti fisici prima descritti sono rappresentati da quattro importanti sistemi infrastrutturali:

- a nord l'Autostrada A8 Milano-Varese (Autostrada dei Laghi);
- a sud-est l'Autostrada A4 Milano-Torino;
- a sud-ovest la linea ferroviaria Milano-Domodossola e la linea ferroviaria ad Alta Velocità Torino-Milano;
- ad ovest la viabilità del complesso fieristico.

Dalla presenza delle strade, in particolare a quelle classificate di tipo A (autostrade), il Codice della Strada ed il D.Lgs. 495/92, Titolo II, art. 26 fanno discendere le seguenti fasce di rispetto:

- piantumazioni = 6 metri,
- inedificabilità = 60 metri.

Per quanto concerne, invece, il tracciato ferroviario, il D.P.R. 753 del 11 luglio 1980 definisce la seguente fascia di rispetto:

- inedificabilità = 30 metri.

(B) L'ambito EXPO è altresì attraversato, procedendo da nord-ovest verso sud-est, dalle seguenti interferenze:

- la via Cristina di Belgioioso;
- tre linee elettriche aeree da 132 Kw;
- una linea elettrica aerea da 220 Kw.

Per quanto riguarda gli elettrodotti aerei, il D.P.R. 23 aprile 1992, art. 5, definisce le seguenti fasce di rispetto:

- linea a 132 Kw = 10 metri,
- linea a 220 Kw = 18 metri,
- linea a 380 Kw = 28 metri.

Sono inoltre presenti alcuni corsi d'acqua appartenenti a due categorie, il Reticolo Idrico Principale e il Reticolo Idrico Minore:

- il Torrente Fugone (detto anche Nirone, Merlata o Guisa), individuato nell'Allegato A della D.G.R. 25 gennaio 2002 n. 7/7868 e s.m.i.;

- il Fontanile Taiolo/Vaiolo/Tosolo e il Fontanile Viviani/Triulza, entrambi appartenenti al Reticolo Idrico Minore.

Per i suddetti corsi d'acqua, il R.D. 523 del 25 luglio 1904 (T.U. sulle opere idrauliche), definiva le seguenti fasce di rispetto:

- piantumazioni = 4 metri,
- inedificabilità = 10 metri.

Per il Torrente Fugone, inoltre, in quanto appartenente al Reticolo Idrico Principale, il D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c), prevede la seguente tutela:

- area di tutela paesistica = 150 metri.

Per quanto riguarda i corsi d'acqua appartenenti al Reticolo Idrico Minore, la presente Variante pone una specifica disciplina sia per quanto attiene l'individuazione della fascia di rispetto minima sia relativamente allo spostamento degli alvei, ammesso previo parere dell'ente gestore.

Inoltre, per tutti i corsi d'acqua – sia afferenti al reticolo idrico maggiore che a quello minore – in caso di modifica dell'alveo (eventuale spostamento ma senza possibilità di tombinatura dello stesso) è necessaria una richiesta di Autorizzazione Paesaggistica, cui allegare uno studio di carattere idraulico, e l'avvio della procedura di sdemanializzazione dell'alveo abbandonato dal fluire delle acque.

Infine, occorre considerare le interferenze rappresentate dai parcheggi 'P5' e 'P6' a servizio della Fiera e dalla sottostazione che trasforma e fornisce energia elettrica al Polo fieristico esterno. Si tratta, invero, di interferenze da considerare con estrema attenzione perché, una volta assodato che la permanenza *in loco* di queste strutture risulti incompatibile con il progetto di allestimento del sito espositivo (la qual cosa è ancora in dubbio per la sola sottostazione elettrica) sarà necessario provvedere al loro trasferimento su altre aree esterne all'ambito EXPO, anche in via provvisoria, adottando soluzioni localizzative e progettuali che rispondano sia alle esigenze di funzionamento del Polo esterno della Fiera, sia alle esigenze di una corretta organizzazione territoriale, evitando di generare, su questo fronte, sofferenze derivanti dalla contiguità con insediamenti sensibili (ad esempio, con insediamenti residenziali), dall'impropria occupazione di aree destinate a salvaguardia o a riqualificazione ambientale, dal congestionamento delle principali arterie di comunicazione stradale a servizio della zona.

Nell'adozione delle scelte connesse alla rilocalizzazione dei parcheggi e, se del caso, della sottostazione elettrica – che non attengono alla presente variante urbanistica – dovrà essere ulteriormente incoraggiata, nelle opportune sedi negoziali, una proficua interlocuzione con le amministrazioni comunali interessate e con gli uffici della Fondazione Fiera e della Società Sviluppo Fiera, per giungere in tempi brevi a soluzioni condivise che, tra l'altro, regolino anche gli aspetti tecnici e operativi del processo di rilocalizzazione, considerato che la funzionalità delle strutture a servizio del polo fieristico dovrà essere garantita con continuità, per non pregiudicare lo svolgimento delle attività previste nella grande struttura espositiva. La rilevanza di questa questione è stata sottolineata, oltre che nell'accordo di programma cui la presente variante urbanistica è allegata, anche in una disposizione di carattere programmatico contenuta nelle norme tecniche di variante, che rimarca la necessità di giungere all'adozione di atti condivisi che definiscano il tema in maniera organica ed esaustiva.

Destinazioni urbanistiche vigenti

Allo stato attuale, l'ambito EXPO è sommariamente classificato, dai P.R.G. dei Comuni di Milano e Rho, in parte come area a verde agricolo, in parte come area industriale.

Più precisamente, circa 925.000 mq. di superficie in Comune di Milano sono destinati a verde agricolo compresi nei parchi pubblici urbani e territoriali (Art. 41 n.t.a.) e su di essi ricadono una zona di salvaguardia ambientale (Art. 50 n.t.a.) e due ambiti destinati a parcheggi del Polo esterno Fiera che, attualmente, risultano realizzati in posizione difforme rispetto a quella indicata nella cartografia del piano regolatore.

Inoltre, sempre nella parte di ambito sita in Comune di Milano, sono presenti una residua porzione d'area a destinazione industriale (Art. 32 n.t.a.) e alcune parti di territorio destinate a fascia di rispetto stradale (Art. 47 n.t.a.).

Si riportano, qui di seguito, i principali contenuti delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente del Comune di Milano:

Aree a verde agricolo comprese nei parchi pubblici urbani e territoriali (VA)

- le aree V.A. sono destinate alla formazione di Parchi pubblici di particolare valore agronomico dove è consentito l'esercizio dell'attività agricola;
- qualsiasi alterazione naturale del terreno, pur se giustificata da obiettive esigenze, deve comunque tendere al miglioramento ed al ripristino dell'ambiente naturale preesistente;
- è vietato alterare il deflusso naturale dei corsi d'acqua superficiali;

- è vietata la costruzione di attrezzature che modifichino le caratteristiche naturali dell'area;
- è ammessa la sola realizzazione di edifici necessari allo svolgimento dell'attività agricola.

Aree di salvaguardia ambientale (*)

- nelle aree di salvaguardia ambientale gli interventi edilizi ammessi devono tendere a salvaguardare ed a valorizzare l'ambiente storico, paesistico e naturale nel quale sono inseriti;
- gli interventi di ristrutturazione, interni all'involucro edilizio preesistente, devono riproporre le caratteristiche tipologiche originarie delle dimore agricole tipiche del paesaggio lombardo;
- devono essere fissati precisi criteri per il rispetto, la difesa e il ripristino del verde e del paesaggio naturale.

Aree di rispetto stradale (SR)

- le aree di rispetto stradale sono destinate ad eventuali ampliamenti della viabilità esistente, a nuove strade o corsie di servizio, a parcheggi pubblici, a percorsi pedonali e ciclabili ed alla piantumazione e sistemazione a verde;
- sono aree inedificabili, salva la temporanea concessione per impianti di distribuzione del carburante e per cabine di trasformazione dell'energia elettrica.

Zone industriali e artigianali (I)

- tali zone sono destinate alle attività produttive, nonché alle relative aree ed impianti di servizio;
- sono ammesse – oltre alle destinazioni d'uso industriali, artigianali, depositi e servizi aziendali – funzioni compatibili come la residenza di custodia, uffici amministrativi e tecnici, attività di ricerca e di laboratorio, attività espositive e di vendita.

La parte dell'ambito EXPO situata nel Comune di Rho si estende per circa 175.000 mq. e si suddivide tra diverse destinazioni urbanistiche. Una sua porzione è destinata ad attività produttive (art. 26 n.t.a.), un'altra ad attrezzature pubbliche connesse all'industria (art. 35 n.t.a.), altre ancora a servizi tecnologici pubblici quali opere di regimentazione idraulica e vasche volano (art. 42 n.t.a.). Infine, è presente un ambito – di dimensioni non trascurabili – che risulta già interessato dal vigente Accordo di programma per la riqualificazione del sistema fieristico lombardo (art. 58 n.t.a.), sul quale è prevista la realizzazione di un parcheggio d'interscambio.

Si riportano, qui di seguito, i principali contenuti delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente del Comune di Rho:

Zone per attività produttive (Bd)

- queste zone risultano destinate ad attività produttive del settore secondario che, per il raggiunto equilibrio insediativo, sono confermate nella loro attuale conformazione;
- in queste aree sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso compatibili: servizi di interesse collettivo per i lavoratori, locali di ristoro, attività terziarie, residenza di pertinenza dell'attività produttiva, impianti di distribuzione del carburante.

Zone per servizi tecnologici d'interesse generale

- all'interno di queste aree possono essere realizzati edifici per servizi d'interesse generale di carattere tecnologico, come impianti di depurazione e trattamento rifiuti, centrali telefoniche, centrali elettriche;
- sono inoltre ammesse le attrezzature di servizio per il personale addetto, la residenza ad uso del custode e gli uffici strettamente inerenti le funzioni svolte dall'impianto.

Zone per attrezzature pubbliche connesse alla residenza, all'industria ed al terziario

- queste zone sono riservate alla realizzazione delle attrezzature pubbliche secondo quanto indicato nella Tavola di azionamento ovvero, nel caso in questione, a verde forestale o di protezione degli insediamenti.

Zone a disciplina speciale

- sono individuate come aree soggette a speciale disciplina, le parti del territorio comunale destinate al Polo esterno della Fiera che, in ragione della particolarità e della rilevanza degli insediamenti esistenti o previsti, sono regolate da strumenti che vedono la partecipazione di altri Enti pubblici.

Valutazione Ambientale Strategica ed EXPO 2015

La procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), in quanto processo finalizzato ad integrare la dimensione ambientale nelle scelte strategiche di redazione dei piani ed i programmi urbanistici, si rivela più che mai opportuna per la presente variante urbanistica, che è preordinata a consentire lo svolgimento dell'Esposizione Universale 2015, cioè di una manifestazione orientata a perseguire un elevato livello di attenzione e di protezione dell'ambiente.

Questa particolare sensibilità dell'EXPO 2015 per i temi ambientali, che dovrebbe rappresentare un tratto distintivo della manifestazione, ha avuto ampio risalto nei documenti preparatori dell'evento, a partire dallo stesso Masterplan del sito espositivo, annesso al dossier di registrazione presentato al B.I.E., che si propone di superare l'originario concetto delle esposizioni universali, spesso organizzate come momenti di ostentazione dei progressi della scienza e della tecnologia, nelle quali l'enfasi celebrativa veniva spesso esaltata da imponenti architetture, inutilmente monumentali, che in alcuni casi hanno tramandato un lascito positivo (si pensi alla Tour Eiffel di Parigi, che è divenuta un elemento caratterizzante dello skyline cittadino) in altri, invece, una pesante eredità, costituita da manufatti tanto costosi quanto effimeri o difficilmente riutilizzabili.

Il masterplan dell'Esposizione Universale 2015 vuole dichiaratamente evitare il degrado dell'ambiente ed ha l'ambizione di restituire alla città un ambito di grande qualità urbana, caratterizzato dai più avanzati principi di sostenibilità ambientale (riduzione dei consumi energetici, produzione di energia da fonti rinnovabili, riduzione delle emissioni in atmosfera, ecc.).

La procedura di VAS avviata dall'Amministrazione comunale di Milano nel novembre 2009, viene sviluppata parallelamente all'iter della variante ed è possibile conoscerne i contenuti facendo riferimento al documento di Rapporto Ambientale allegato.

La proposta di Variante

L'attuale disciplina urbanistica delle aree, in Comune di Milano, che saranno interessate dalla realizzazione del sito EXPO, vieta – espressamente – la costruzione di attrezzature che modifichino le caratteristiche dell'area, ma anche la costruzione di edifici diversi da quelli destinati all'esercizio dell'attività agricola.

Per quanto concerne il Comune di Rho, invece, la normativa vigente conferma la forte connotazione industriale della porzione di aree (circa il 15%) interne al perimetro di Variante.

La nuova disciplina urbanistica dovrà, pertanto, consentire – sui due diversi territori comunali – la realizzazione delle opere permanenti e temporanee necessarie allo svolgimento dell'evento.

Inoltre, per la particolare funzione collettiva che l'area andrà ad ospitare nel corso dei 6 mesi di durata della manifestazione, su tutte le aree dovrà essere affermato – come prevalente – l'interesse pubblico. Per questo motivo, la nuova proposta normativa, considererà predominante la realizzazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, dove le aree libere a verde (maggiori del 50% dell'intero ambito territoriale) costituiranno l'elemento caratterizzante.

La particolarità della variante consiste pertanto in una disciplina idonea allo svolgimento di un evento di interesse pubblico destinato a concludersi nell'ottobre 2015 e, successivamente, in una disciplina atta a configurare un assetto duraturo per l'area.

La prima fase (EXPO) prevede un consistente investimento pubblico nella infrastrutturazione e urbanizzazione, che costituisce una delle premesse per la riqualificazione dell'area di cui tenere conto nella quantificazione dei contributi relativi agli interventi urbanistici.

Questo specifico aspetto è regolato dalle norme tecniche attuative della variante ed è definito più puntualmente, soprattutto per quanto riguarda gli aspetti di natura propriamente contrattuale, nel testo dell'accordo di programma.

Possibili scenari per il post-EXPO

L'Esposizione Universale del 2015 rappresenta la principale occasione per poter riconsegnare alla vita della città un ambito (l'ambito EXPO) oggi senza particolari qualità urbane. Infatti, pur trattandosi di un'area pressoché libera da costruzioni – vi è presente solo la storica Cascina Triulza – e tuttavia percorsa da strade e sottoservizi, questa risulta completamente separata dall'ambiente urbano circostante a causa della sua interclusione tra importanti infrastrutture di collegamento. Né può dirsi, in concreto, un'area propriamente agricola perché, a dispetto della destinazione impressa dal piano regolatore di Milano (che viene ora radicalmente modificata dal piano di governo del territorio adottato dall'Amministrazione Comunale milanese), per la presenza delle infrastrutture limitrofe e a causa di una sua progressiva occupazione con parcheggi, impianti e sottoservizi, ha ormai perso, almeno in parte, la sua originaria vocazione alla pratica colturale, non essendo più idonea all'esercizio di un'agricoltura improntata secondo gli standard imprenditoriali e di remuneratività propri di questo settore.

Grazie all'evento espositivo, quest'area – proprio per la sua particolare collocazione – potrà diventare una nuova porzione di territorio in grado di avvicinare il tessuto urbano milanese al nuovo, ma periferico, Polo fieristico di Rho-Pero.

L'obiettivo è quello di interpretare il disegno del Masterplan come ad una sorta di prima "griglia strutturale", ovvero come un elemento ordinatore da considerare nella progettazione del futuro sviluppo urbanistico dell'area. Infatti, da un lato, le costruzioni permanenti realizzate per l'Esposizione Universale 2015 sulla base di quella griglia (ad es.: Centro di Sviluppo Sostenibile, Palazzo Italia, Auditorium/Performing Center, serre per gli agro-ecosistemi, ecc.) continueranno a rappresentare importanti punti di riferimento nell'organizzazione del nuovo sistema urbano, sia che mantengano le loro funzioni originarie di interesse pubblico o generale (anche di livello sovracomunale), sia che vengano riconvertite ad altre attività o servizi (ad es.: attività di intrattenimento, culturali, sportive, espositive o il nuovo Centro di produzione RAI) previa verifica della loro sostenibilità economica e gestionale. Dall'altro, tutto il nuovo sistema dell'accessibilità pubblica, dei percorsi pedonali, delle opere di carattere ambientale (canale d'acqua e Parco) e di quelle di urbanizzazione, costituiranno il reticolo funzionale di un nuovo ambito cittadino caratterizzato dalla presenza di un mix funzionale (residenza, terziario, commercio) tipicamente urbano.

Allegato istruttorio alla Relazione illustrativa

Controdeduzioni alle osservazioni pervenute

In data 25 novembre 2009 veniva pubblicato dal Comune di Milano e dal Comune di Rho, nei modi di rito, avviso di avvio del procedimento preordinato all'approvazione di variante urbanistica sull'ambito in questione mediante procedura di Accordo di Programma; gli elaborati progettuali sono stati depositati presso gli uffici delle predette amministrazioni comunali dal 25 novembre al 24 dicembre 2009.

Entro il suddetto termine sono pervenute n. 3 osservazioni (osservazioni nn. 1, 2 e 3).

I Comuni di Milano e Rho, in ragione dei contenuti della variante, hanno altresì provveduto a comunicare, ai sensi dell'art. 11 del D.P.R. n. 327/2001, l'avvio del procedimento relativo all'apposizione di vincolo preordinato all'esproprio ai seguenti soggetti proprietari:

Per il Comune di Milano:

- Signor **FROSS Roberto**
- **ANAS**
- Signor **MULAS Luigi Vittorio**
- Signora **PICHIRI Natalina**
- Signori **SELLA Augusto - BALLARE' Bruna**
- Signor **SELLA Giorgio**
- Signor **SELLA Sergio**
- Signor **ARIOLI Alessandro**
- Signor **ARIOLI Ambrogio**
- Signor **ARIOLI Pietro**
- Signora **BANFI Rita**
- Signora **CORNAGLIA Annamaria**
- Signora **MIGLIAVACCA Clementina**
- **IMMOBILIARE AREA S.p.A.** - Sesto San Giovanni
- Signor **MIGLIORINI Gian Antonio**
- **GIEMME S.r.l.** - Gestioni Immobiliari e Mobiliari
- **ECOLTECNICA ITALIANA S.p.A.**

Per il Comune di RHO:

- **EDIL STEFFILA DI DE GASPERI ALESSANDRO**
- **IMMOBILIARE CINQUE S.r.l.**
- **IMPECO S.p.A.**

In esito a tali comunicazioni, sono pervenute n. 5 osservazioni (osservazioni nn. 4, 5, 6, 7 e 8).

Osservazione n. 1

Prot.: 60785 del 23/12/2009 – Comune di Rho

Proponente: Comitato No Expo – Centro Sociale Fornace

Sintesi dell'osservazione

La prima parte delle osservazioni è di natura metodologico-procedurale, e rileva che lo strumento dell'Accordo di Programma è inadeguato alla complessità del rapporto tra programmazione territoriale, pianificazione economica e valutazioni ambientali-trasportistiche. In ogni caso l'Accordo di Programma dovrebbe considerare elementi di maggiore complessità, quali ad esempio un'analisi socio-territoriale.

Si fanno quindi considerazioni sull'*assenza di un inquadramento complessivo*, e in particolare sulla relazione con il PGT. Non si comprende la necessità di una variante specifica che anticipa di qualche mese il piano generale.

Circa le *osservazioni di merito* sono disaggregate in quattro punti:

2A) *la destinazione a verde coerente con il sistema circostante*

2B) *in assenza di bonifica, l'area non è funzionale alla destinazione d'uso*

Si fa in particolare riferimento alla necessità di indagini per verificare lo stato dei suoli e del sottosuolo in considerazione della presenza della raffineria AGIP fino a pochi anni fa sulla vicina area oggi occupata dal Polo fieristico

2C) l'accessibilità al sito ne compromette la destinazione

Si esprimono perplessità sull'impatto del traffico, aggravato dalla possibile compresenza delle attività fieristiche con quelle dell'Esposizione Universale

2D) perdita di un'area strategica per l'eco-sistema del Nord-Ovest

Infine si esprimono proposte sulla destinazione d'uso dell'area, con richiesta di ritirare la variante ovvero, nella necessità di dover realizzare sull'area l'Expo 2015, di concretizzarlo attraverso un uso temporaneo previa bonifica e a condizione di sospendere qualsiasi manifestazione fieristica, per poi restituire l'area all'attuale destinazione agricola e alla riqualificazione per uso pubblico.

Proposta di controdeduzione

Per quanto riguarda la prima parte dell'osservazione, di ordine metodologico-procedurale, si precisa che l'Accordo di Programma è una procedura negoziale che consente un confronto istituzionale e decisionale del tutto in linea con la complessità dei temi presenti sull'area e dei contenuti di variante. E' uno strumento già utilizzato con esiti efficaci per interventi di pianificazione di analoga complessità e consente un contenimento dei tempi di approvazione, particolarmente sentiti nel caso dell'Expo 2015, che richiede un avvio dei lavori sull'area in tempi molto rapidi, al fine di rispettare le date dettate dal B.I.E., organismo internazionale che sovrintende agli Expo, nonché di giungere al completamento degli interventi stessi entro la data di inizio dell'Esposizione.

I tempi di approvazione definitiva dei PGT dei Comuni di Milano e di Rho potrebbero viceversa non essere coerenti con le suddette scadenze.

Il procedimento di variante, nell'ambito del citato A.d.P., prevede inoltre una procedura di Valutazione Ambientale Strategica, strumento attraverso il quale, in tempi contestuali al procedimento di formazione della variante, si esaminano tutti gli aspetti necessari a valutare la sostenibilità ambientale e sociale dell'intervento.

La lamentata mancanza di un quadro di riferimento è pertanto ampiamente contestabile proprio in virtù dell'esperimento della V.A.S., ma non solo:

- nel 2007 è stato messo a punto un approfondito Dossier di candidatura di Milano all'Expo 2015, nel quale sono stati analizzati e sviluppati molteplici temi di inquadramento, da quello della mobilità, a quello ambientale, urbanistico, socio-economico, ecc.
- nel febbraio 2010 è stato consegnato al B.I.E. un nuovo Dossier di registrazione che riprende e aggiorna, attraverso ulteriori verifiche, gli aspetti di inquadramento e sostenibilità di cui sopra;
- il progetto Expo e la riorganizzazione successiva tengono conto e sono perfettamente coerenti con il PGT del Comune di Milano in fase di approvazione, strumento di pianificazione generale che per la sua rilevanza anche oltre il territorio amministrativo della città di Milano, costituisce ulteriore, ed estremamente attuale, quadro di riferimento.

Circa le osservazioni di merito si precisa che si è tenuto conto nella definizione delle scelte urbanistiche di quanto osservato, evidenziandosi quanto segue:

punto 2A: la variante e i contenuti progettuali di Expo 2015 vedono tra gli obiettivi prioritari quello della valorizzazione e dell'incremento degli spazi a verde fruibili.

Lo stesso Master Plan dell'Expo, ispirato ad un principio innovativo e strettamente legato al tema dell'Esposizione – alimentazione del pianeta – fa della componente paesaggistica e ambientale quella portante del progetto. Anche la riorganizzazione dell'area assumerà questo come uno dei principi ispiratori del ridisegno complessivo, nell'ambito del quale almeno il 56% dell'area sarà destinato a Parco tematico.

Inoltre l'area Expo sarà terminale del Raggio Verde 7, elemento di connessione radiale del sistema del verde milanese.

punto 2B: si precisa che preliminarmente all'avvio di qualsiasi intervento sull'area saranno effettuati i dovuti sondaggi e le indagini ambientali sui suoli e nel sottosuolo e, se del caso, saranno esperite le necessarie procedure di bonifica.

punto 2C: circa il tema dell'accessibilità all'area, si precisa che il progetto Expo, come già espresso nel dossier iniziale di candidatura e in quello di registrazione, prevede che gli afflussi all'area avvengano prioritariamente attraverso il trasporto pubblico, di cui si prevedono interventi di potenziamento, razionalizzazione e

implementazione, sia alla scala locale, che cittadina, che regionale. Nei citati dossier sono già stati ampiamente studiati gli aspetti inerenti il sistema di afflusso e accesso alle aree e l'investimento pubblico previsto, sia per interventi di scala locale, sia urbana (valgano per tutti le nuove Linee 4 e 5 della metropolitana) ed extralocale, è molto ingente e costituisce parte del lascito di rilevante interesse collettivo del processo di pianificazione e realizzazione dell'evento.

La variante è comunque sottoposta, come già richiamato, alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica nell'ambito della quale sono condotte ulteriori e approfondite verifiche circa il sistema di accessibilità al sito e i relativi effetti ambientali.

punto 2D: Come già precisato la riorganizzazione dell'area sarà improntata alla valorizzazione del sistema del verde e dei servizi di interesse generale, pur non negando la compresenza di funzioni vitali, di livello più urbano, capaci di prefigurare anche le opportune condizioni di vivibilità al comparto, molto esteso per dimensione. Inoltre, tutte le analisi condotte e in fase di definizione sulla mobilità non presentano controindicazioni alla compresenza degli eventi fieristici con lo svolgimento dell'Expo. Peraltro i principali eventi fieristici non coincidono temporalmente con i sei mesi di svolgimento dell'Expo.

Osservazione n. 2

Prot.: 60687 del 24/12/2009 – Comune di Rho

Proponente: Emilio Ballaré

Sintesi dell'osservazione

L'Osservante ritiene che l'area non debba essere destinata, successivamente all'Expo, ad usi edificatori e in particolare residenziali, ma a funzioni pubbliche sovralocali, configurando un grande e moderno Centro direzionale pubblico di livello sovra comunale.

Si condivide il principio insediativo del Master Plan Expo. Si sostiene che sulle aree possa essere fondato stabilmente un centro esemplare di attività permanenti indirizzate all'uso appropriato delle risorse urbane locali e di quelle agricolo-alimentari. Ciò può avvenire anche attraverso il meccanismo della perequazione e conseguente coinvolgimento dei proprietari. Gli indici edificatori devono comunque essere commisurati al vantaggio pubblico conseguito.

Proposta di controdeduzione

Circa la proposta dell'Osservante di destinare l'area, successivamente all'Expo, a funzioni di interesse pubblico sovralocali, si precisa che la variante tiene conto del potenziale ruolo di nuovo snodo tra il territorio della città e quello sovralocale (previsione del parco tematico su una superficie superiore alla metà dell'attuale area, nonché di funzioni di interesse pubblico e generale sovra locale), pur se temperato alla presenza di funzioni di scala maggiormente locale, non esclusa anche la residenza, che possano contribuire alla vivibilità e ad un maggior presidio dell'area, nell'arco complessivo della giornata e della settimana. D'altra parte le grandi dimensioni dell'area consentono soluzioni articolate che riproducano l'effetto urbano, senza pregiudicare valenze di livello extralocale.

L'attuazione della variante potrà avvenire anche attraverso meccanismi perequativi, in coerenza con il PGT del Comune di Milano e della tipologia emergente di piani urbanistici di recente generazione.

Dovuta attenzione nelle regole di attuazione della variante e dell'Accordo di Programma sarà data all'equilibrio tra benefici pubblici e privati.

L'osservazione sottolinea pertanto obiettivi già considerati nella definizione della variante.

Osservazione n. 3

Prot.: 60686 del 24/12/2009 – Comune di Rho

Proponente: Legambiente c/o Gianluigi Forloni

Sintesi dell'osservazione

Le considerazioni dell'osservante riguardano i futuri impatti dell'evento, e segnatamente quelli incidenti:

- sul consumo di suolo e sulla vivibilità del territorio del rhodense, in funzione di uno sviluppo sostenibile che dovrebbe garantire la salvaguardia degli spazi liberi ancora disponibili e per una loro riqualificazione in senso ambientale;
- sulla viabilità del comparto interessato dalla trasformazione, rilevando come l'evento Expo sia un'occasione per migliorare la dotazione di servizi, incrementare il trasporto su rotaia e limitare la cementificazione.

Si rileva infine la necessità che l'AdP Expo persegua le finalità già individuate nella Relazione esplicativa, e cioè si ispiri ai seguenti punti qualificanti:

- 1) Opere di elevato contenuto urbanistico, architettonico e paesaggistico;
- 2) Miglioramento del sistema infrastrutturale;
- 3) Attrezzature e spazi pubblici e di interesse pubblico a servizio dell'Expo 2015 e del successivo processo di riqualificazione;
- 4) Interventi di miglioramento ambientale e del sistema del verde e dei grandi parchi del territorio.

Proposta di controdeduzione

Si premette che il progetto del sito EXPO (*Master plan*), presentato dal Presidente del Consiglio dei Ministri, con lettera del 21 aprile 2010, con la quale ha richiesto al *Bureau International des Expositions* la registrazione di EXPO 2015, è ispirato al medesimo principio dell'Expo 2015 di Milano, particolarmente attento ad esprimere il tema dell'alimentazione del pianeta, sotto i diversi aspetti, anche nell'organizzazione paesaggistica e architettonica del Sito espositivo. Ulteriore premessa è che l'area da destinare alla realizzazione dell'evento è stata individuata sulla base di molteplici criteri, tra i quali senz'altro l'opportunità di trasformare e valorizzare porzioni di territorio attualmente sottoutilizzate, o dove l'attività agricola si esercita parzialmente e in forma residuale.

Tali porzioni necessitano – in ragione della loro localizzazione – di una riqualificazione e trasformazione complessiva che ben può essere realizzata, mediante obiettivi di salvaguardia delle componenti ambientali e di minimizzazione degli impatti, nell'ambito della nuova disciplina che, come tratto peculiare, consenta sia la realizzazione dell'Esposizione Universale (come prima fase) sia il successivo sviluppo urbanistico dell'area, garantendo una continuità nel processo di riqualificazione nel tempo, che non sia circoscritto all'evento espositivo.

Per quanto riguarda le finalità indicate al primo punto, le stesse non attengono propriamente ad un provvedimento di variante urbanistica, che non disciplina la scala progettuale architettonica.

Per il secondo punto, circa il sistema infrastrutturale, tema di indubbia e particolare attenzione e sensibilità sia per la fase Expo che per la successiva riorganizzazione dell'area, si precisa che il progetto Expo, come già espresso nel dossier iniziale di candidatura, prevede che gli afflussi all'area avvengano prioritariamente attraverso il trasporto pubblico, di cui si prevedono interventi di potenziamento, razionalizzazione e implementazione, sia alla scala locale, che cittadina, che regionale. Sotto questo aspetto si richiama l'elenco delle opere finanziate nell'ambito del DPCM 22 ottobre 2008 – "Interventi necessari per la realizzazione dell'EXPO Milano 2015".

La variante è comunque sottoposta a procedura di Valutazione Ambientale Strategica nell'ambito della quale sono condotte ulteriori e approfondite verifiche circa il sistema di accessibilità al sito e i relativi effetti ambientali. La procedura di VAS prevede inoltre forme di partecipazione dirette dei cittadini – Forum pubblici – e la facoltà di presentare osservazioni alla documentazione pubblicata contestualmente alla variante urbanistica.

Quanto ai due ultimi punti, la variante prevede, per la fase successiva all'evento Expo, la predominanza di spazi a verde (56% minimo a parco) e la significativa presenza di funzioni di interesse generale, anche in relazione alla testimonianza nel tempo e allo sviluppo del tema stesso dell'Esposizione universale.

L'osservazione sottolinea pertanto obiettivi già considerati nella definizione della variante.

Osservazione n. 4

Prot.: 60531 del 23/12/2009 – Comune di Rho

Proponente: Avv. Fischì & Partners Studio Legale (per conto della Immobiliare Cinque S.r.l.)

Sintesi dell'osservazione

Chiede di escludere dal perimetro dell'A.d.P. EXPO 2015 gli immobili di proprietà siti in via Grandi 64 e 68.

L'esclusione dal perimetro dell'A.d.P. dovrebbe essere disposta in quanto:

- gli obbiettivi di interesse pubblico fissati dall'Amministrazione potrebbero essere perseguiti anche mediante progetti alternativi che non vadano a incidere sugli interessi e i diritti dell'Osservante;
- gli immobili di proprietà dell'Osservante, di cui è prevista la demolizione, costituiscono solo una minima parte dell'area complessiva oggetto di A.d.P. e non sarebbero pertanto essenziali per il perseguimento dell'interesse pubblico;
- suggerito anche dall'applicazione del principio dell'equo contemperamento degli interessi pubblici e privati, dal momento che gli immobili di proprietà dell'Osservanti sono stati recentemente oggetto di migliorie e sono attualmente condotti in locazione da società terze.

Proposta di controdeduzione

In ordine a quanto osservato si rileva quanto segue.

La proprietà della Immobiliare Cinque s.r.l. è area di importanza strategica per la realizzazione di Expo 2015 in quanto, attestandosi in prossimità dell'ingresso principale ad ovest del sito espositivo, risulta utile ai collegamenti con la stazione ferroviaria e con il parcheggio adiacente che verrà destinato ai mezzi pubblici (taxi, autobus). L'inclusione della predetta area nel perimetro di variante costituisce la soluzione ottimale, anche ai fini della sicurezza dei flussi pedonali, per la realizzazione delle opere citate in quanto è l'unica collocata tra la stazione ferroviaria, il parcheggio e l'ingresso Expo.

Ai sensi delle risultanze degli approfondimenti istruttori e progettuali effettuati e delle ragioni sopra esplicitate, non sussistono pertanto elementi per procedere allo stralcio dell'area di proprietà dell'Osservante dal perimetro della variante né sono individuabili soluzioni alternative che, escludendo l'area in questione, consentano il soddisfacimento di equivalenti obbiettivi di interesse pubblico.

Osservazione n. 5

Prot.: 60696 del 24/12/2009 – Comune di Rho

Proponente: Ilaria De Gasperi (anche nell'interesse della società Edil Steffila)

Sintesi dell'osservazione

L'Osservante rileva che:

- l'Amministrazione, omettendo la tempestiva notificazione personale dell'avviso di avvio del procedimento, pubblicato in data 18.11.2009, non avrebbe consentito la piena conoscenza del contenuto attuale della variante, che pare tra l'altro preordinata all'esperimento di procedure espropriative;
- non intende aderire ad alcuna forma di espropriazione dei beni di sua proprietà interessati dalla variante (e non specificamente indicati nell'avviso pubblicato in data 18.11.2009).

Tutto ciò premesso, l'Osservante chiede che la variante preveda non già l'esproprio bensì la "valorizzazione dei beni stessi", in merito alla quale si riserva di presentare apposite ipotesi progettuali.

Proposta di controdeduzione

In merito ai rilievi dell'Osservante si deduce quanto segue.

Gli atti costituenti proposta di variante sono stati depositati, ai sensi della normativa vigente, presso gli Uffici comunali per 30 giorni consecutivi, dal 25.11.2009 al 24.12.2009, in libera consultazione per chiunque ne avesse avuto interesse, come indicato nell'avviso pubblico del 16.11.2009 e nella comunicazione inviata alla società Edil Steffila ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 11 del D.P.R. n. 327/2001 e alla Legge n. 241/1990 (prot. n. 54716 del 19 novembre 2009). Si segnala che qualora la Società non avesse avuto modo di visionare gli elaborati di variante durante i trenta giorni di cui sopra, avrebbe in ogni caso avuto la facoltà di richiedere in ogni momento all'Amministrazione un accesso agli atti in quanto proprietaria di aree interessate dalla procedura di apposizione di vincolo preordinato all'esproprio.

Quanto alle eventuali procedure di esproprio, si evidenzia che ai sensi delle risultanze degli approfondimenti istruttori e progettuali effettuati le aree di proprietà Immobiliare Cinque s.r.l. sono

di importanza strategica per la realizzazione di Expo 2015 in quanto, attestandosi in prossimità dell'ingresso principale ad ovest del sito espositivo, risulta utile ai collegamenti con la stazione ferroviaria e con il parcheggio adiacente che verrà destinato ai mezzi pubblici (taxi, autobus).

L'inclusione della predetta area nel perimetro di variante costituisce la soluzione ottimale, anche ai fini della sicurezza dei flussi pedonali, per la realizzazione delle opere citate in quanto è l'unica collocata tra la stazione ferroviaria, il parcheggio e l'ingresso Expo.

L'inclusione delle aree nel perimetro di variante risulta pertanto indispensabile ai fini della realizzazione del sito espositivo e gli elementi addotti dall'Osservante non sono tali da determinare una modifica del predetto perimetro.

Osservazione n. 6

Prot.: 31233 del 05/07/2010 – Comune di Rho

Proponente: Impeco S.p.A.

Sintesi dell'osservazione

L'Osservante rileva che nessuna delle aree di proprietà è per il momento inclusa nel perimetro di variante.

La Società conferma in ogni caso la propria disponibilità ad addvenire a soluzioni progettuali condivise con l'Amministrazione ai fini di una futura acquisizione pubblica dell'area di proprietà dell'Osservante.

Proposta di controdeduzione

In merito a quanto osservato dalla Società, si precisa che l'inclusione dell'area nel perimetro di variante si è resa necessaria solo in corso di istruttoria, e pertanto gli elaborati di variante offerti alla visione del pubblico dal 25.11.2009 e il 24.12.2009 non recavano ancora alcun riferimento alla porzione di proprietà Impeco.

In ragione del predetto inserimento è stata quindi inviata la comunicazione di avvio del procedimento ai sensi dell'art. 11 del D.P.R. n. 327/2001 e della Legge n. 241/1990 (prot. n. 26747 del 8 giugno 2010), onde consentire alla Società l'accesso alla documentazione aggiornata.

Quanto alla futura eventuale acquisizione pubblica dell'area di proprietà dell'Osservante, si deve in questa sede rinviare ogni relativa determinazione alle successive fasi della procedura.

Osservazione n. 7

Prot.: 713308/2010 in arrivo il 17/06/2010 – Comune di Milano

Proponente: Bruna Ballarè, Augusto Sella, Giorgio Sella, Sergio Sella

Sintesi dell'osservazione

Gli Osservanti sottolineano la necessità che la procedura di approvazione dell'A.d.P. avvenga nel rispetto delle garanzie partecipative e informative disposte dalla legislazione vigente ed in particolare dalla Legge n. 241/1990. A tal fine, è richiesto l'accesso alla documentazione inerente l'attività pianificatoria del Comune di Milano avente ad oggetto le aree di proprietà Ballarè-Sella.

Proposta di controdeduzione

L'Amministrazione comunale garantisce al pubblico interessato le forme di partecipazione previste dalla normativa vigente, invitando gli Osservanti a richiedere ogni informazione e/o eventuale chiarimento agli uffici competenti.

Osservazione n. 8

Prot.: 105795/2010 del 10/02/2010 e 494967/2010 – Comune di Milano

Proponente: Ecoltecnica Italiana S.p.A.

Sintesi dell'osservazione

La Società richiede lo stralcio dell'intera proprietà Ecoltecnica Italiana S.p.A. dalla variante, in quanto l'area:

- ricade solo in parte in zona agricola;
- risulta ormai edificata, perché sulla stessa insiste un impianto di deposito, recupero e trattamento rifiuti autorizzato con Decreto della Direzione Generale Reti e Servizi di Pubblica Utilità e Sviluppo Sostenibile della Regione Lombardia (c.d. autorizzazione IPPC);
- ha una consistenza molto limitata nell'economia dell'intero evento espositivo.

Proposta di controdeduzione

Come già comunicato alla Società, a seguito degli approfondimenti condotti anche con il contributo della Società Expo Milano 2015, è stato verificato che l'area di proprietà Ecoltecnica Italiana S.p.A. non risulta interessata dal progetto del Masterplan Expo, e pertanto sarà stralciata dalla variante urbanistica.