

Sintesi delle linee guida del progetto

QUARTIERE STORICO DI FONDAZIONE FIERA MILANO **Procedura negoziata privata per la cessione** **di parte dell'area del quartiere storico di Fondazione Fiera Milano**

Premessa

Con il Nuovo Polo espositivo di Rho-Pero, l'attuale quartiere fieristico milanese sarà ridimensionato entro i confini dei nuovi padiglioni del Portello e di alcune strutture espositive adiacenti. La gara internazionale riguarda il complesso dell'area che sarà dismessa e che Fondazione Fiera Milano, di concerto con le istituzioni, ha destinato ad usi urbani.

La scelta di realizzare il Nuovo Polo in un'area esterna alla città ha due conseguenze principali: da un lato valorizza il ruolo che la Fiera riveste per Milano e per la Lombardia. Dall'altro lato rappresenta la possibilità di trasformare una parte delle aree centrali oggi occupate dal quartiere della Fiera, senza perderne il valore storico e simbolico che la Fiera stessa ha rappresentato per Milano.

L'area dell'attuale quartiere fieristico è un grande quadrangolo che misura circa 600x540 metri di lato, in cui si incunea, lungo la diagonale nord-ovest—sud-est, il lungo edificio del Portello. L'area del quadrangolo verrà dismessa per circa due terzi, pari a circa 255.000 metri quadrati. A disposizione della Fiera resterà circa un terzo della superficie attuale, nell'angolo nord-ovest dell'area, a cui si aggiungono i recenti padiglioni del Portello.

La cessione dell'area è vincolata alla realizzazione del progetto di trasformazione proposto dall'acquirente. A tale progetto si è ritenuto di dover lasciare ampi margini di libertà per favorire le capacità progettuali e innovative dei concorrenti secondo un approccio multidisciplinare, ritenuto fondamentale per l'importanza che l'area riveste per la città di Milano. La trasformazione, tuttavia, dovrà tener conto degli obiettivi e delle finalità del committente, del contesto in cui il processo di riqualificazione si colloca e delle linee guida che il committente, le istituzioni e gli stakeholder hanno individuato e che si sono tradotte in regole vincolanti per la progettazione.

Finalità

Il rapporto con la città

Il processo di trasformazione deve assumere e sviluppare il valore del luogo in cui si interviene, segnato dalla presenza della Fiera, percepita come una delle eccellenze della città. L'ottica è quella, più ampia, di valorizzazione del suo rapporto con la città in una prospettiva policentrica. Diversamente dall'attuale recinto-cittadella, l'area dovrà aprirsi anche in senso fisico alla città attraverso vaste aree comuni a residenti e visitatori.

L'intervento proposto dovrà essere emblematico, nel senso di "riconoscibilità" e "originalità".

Riconoscibilità, a scala cittadina ma anche nazionale e internazionale:

- *per* Milano, perché deve essere una parte che la città sente propria, espressione della sua natura, e deve riconoscersi in essa;
- *di* Milano, come nuovo simbolo internazionale della città, nel solco dei più rilevanti interventi urbanistici europei degli ultimi anni, riconoscibile per chi la vive e la frequenta, ma anche da chi ne conosce semplicemente l'esistenza.

Originalità, recuperando il contesto in modo non artificioso:

- il legame con la città è forte e percepito perché nato con lo sviluppo della Fiera;
- il progetto deve essere in grado di reinventare il suo rapporto con il territorio in una prospettiva di integrazione e confronto, ma anche di innovazione, coerente con le tradizioni di eccellenza del quartiere Fiera.

La vivibilità del luogo

I concorrenti sono liberi di proporre il mix funzionale che meglio risponde all'obiettivo di realizzare un ambiente particolarmente vivibile per chi vi abita, per chi vi lavora, per chi lo visita, vi transita o vi sosta, e tale da favorire un'intensa vita di relazione, la fruizione del quartiere per un periodo di tempo il più possibile prolungato (nell'arco della giornata, della settimana e dell'anno), la sicurezza, l'interazione e lo scambio fra gli spazi privati e quelli pubblici. Ma soprattutto è importante che sia strutturato il rapporto tra il nuovo insediamento e il Polo Urbano di Fondazione Fiera Milano, che aprirà una delle sue porte proprio verso il nuovo insediamento, per sottolineare il rapporto con la città.

La qualità architettonica e ambientale

Il progetto deve garantire un livello elevato di qualità architettonica e ambientale, in grado di generare un paesaggio urbano leggero e luminoso (e l'elemento acqua ne dovrà essere parte integrante) e di durare nel tempo (soluzioni e materiali impiegati, manutenzione).

Concepito come un grande spazio prevalentemente pedonale, il nuovo insediamento dovrà essere realizzato nel massimo rispetto dell'ambiente. La superficie destinata al verde e agli spazi pubblici dalla variante al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) dovrà essere prevalentemente utilizzata per la realizzazione di un parco urbano di eccellenza, sia nel progetto sia nella manutenzione. Complessivamente il ruolo del verde e degli spazi pubblici è centrale per l'intero intervento, in particolare nel rapporto tra l'Area di Trasformazione e quella complessiva di Riqualificazione.

Le regole della trasformazione

Le soluzioni proposte, conformi alla normativa vigente applicabile, devono riguardare la trasformazione complessiva dell'area, attraverso l'inserimento di funzioni pubbliche e private, e la previsione delle urbanizzazioni che il concorrente ritiene necessarie alla piena funzionalità e sostenibilità dell'intervento.

L'Area di Trasformazione

L'indice territoriale

Per quest'area è previsto un Indice di utilizzazione territoriale (Ut) complessivo pari a 1,15 mq/mq. La superficie lorda complessiva di pavimento (slp) degli edifici esistenti che si propone ai concorrenti di mantenere va conteggiata nel totale di slp massima prevista per l'Area di Trasformazione.

Il mix funzionale

La proposta deve prevedere una pluralità di destinazioni e di funzioni; non sono ammesse le attività produttive insalubri e le grandi strutture commerciali. La quantità minima di aree destinate a parco urbano e spazi pubblici, esclusa la viabilità, deve essere pari alla metà della superficie.

Gli standard urbanistici

Per gli standard urbanistici, cioè le aree e attrezzature di natura pubblica e di interesse collettivo messe a disposizione, i parametri fissati dall'Amministrazione Comunale sono:

- funzioni residenziali: 44 mq per ogni abitante virtuale¹

¹ Per calcolare il numero degli abitanti virtuali si procede in questo modo: si divide la volumetria totale residenziale (superficie di pavimento x 3) per 100 metri cubi. A ogni 100 metri cubi di volumetria edificata corrisponde 1 abitante virtuale. Ciascun abitante dovrà dunque avere a disposizione 44 metri quadrati di standard urbanistici. Se per esempio la zona residenziale corrispondesse a 1.000 abitanti, saranno messi a disposizione per gli standard urbanistici 44.000 metri quadrati.

- funzioni direzionali, commerciali e ricettive: 80% della slp²
- funzioni produttive: 20% della slp³

Oneri di urbanizzazione e oneri aggiuntivi

In aggiunta agli oneri di urbanizzazione, primaria e secondaria, previsti per legge e derivanti dalle funzioni proposte nell'Area di Trasformazione, le Norme tecniche di attuazione della variante urbanistica richiedono oneri aggiuntivi di importo equivalente, da destinare in tutto o in parte alla realizzazione di opere di interesse generale secondo le indicazioni dell'Amministrazione comunale.

Manutenzione

A carico del concorrente è anche la manutenzione e gestione dell'area destinata a parco urbano e spazi pubblici (pari ad almeno la metà dell'Area di Trasformazione) per i primi cinque anni, a decorrere dall'ultimazione complessiva.

Le palazzine degli orafi

Nell'ambito dell'Area di Trasformazione sono comprese le Palazzine degli Orafi, poste in prossimità di largo Domodossola e realizzate in stile Liberty, progettate negli anni Venti dall'architetto Paul Vietti Violi, che fanno parte delle prime tre costruzioni in muratura realizzate nel 1923 in seguito all'insediamento di Fiera Milano nell'area dove è ancora oggi. Le Palazzine devono essere mantenute e non sono oggetto di vendita. Le proposte progettuali devono perciò prevederne l'integrazione nel disegno complessivo dell'area.

Il padiglione 3 e gli altri edifici esistenti

I concorrenti possono proporre il mantenimento anche di altri edifici e manufatti esistenti, purché integrati alla soluzione progettuale complessiva e destinati a nuove funzioni, pubbliche o private. Fra questi è da privilegiare la permanenza e la rifunzionalizzazione del Padiglione 3 (ex Palazzetto dello Sport) che, sul perimetro del quartiere espositivo, definisce con caratteristiche di pregio un fronte di piazza VI Febbraio.

² Ciò significa che se a sedi di istituzioni, negozi e alberghi fossero destinati – per esempio – 1.000 mq di slp, per gli standard urbanistici saranno utilizzati 800 mq, cioè l'80% della slp.

³ Analogamente se a insediamenti produttivi (artigiani, imprese di servizi, laboratori, ecc.) fossero destinati – per esempio – 1.000 mq di slp, per gli standard urbanistici saranno utilizzati 200 mq, cioè il 20% della slp.

Il parcheggio di Fiera

Il progetto deve individuare un'area per la realizzazione in sottosuolo di 700/1.000 posti auto ad uso della Fiera, in aggiunta ai parcheggi derivanti dall'intervento di trasformazione. Tali parcheggi dovranno essere dotati di accessibilità diretta dal/al sistema stradale e di accessibilità pedonale e per mezzi pesanti diretta dal/al quartiere espositivo. Dovranno inoltre garantire, nell'ambito dei 700/1.000 posti auto, la possibilità di uso promiscuo per autovetture e mezzi pesanti, per una quota non inferiore a 10.000 mq. La loro realizzazione non è a carico dei concorrenti e i diritti d'uso resteranno di Fondazione Fiera Milano. A totale definizione dei parcheggi ad uso Fiera sono stati previsti ulteriori 500 posti auto interrati da realizzare nei pressi del timpano sul fronte nord del Portello e 500/800 posti auto in corrispondenza di viale Scarampo.

L'Area complessiva di Riqualificazione

Le aree del campus scolastico

Il progetto deve proporre la ricollocazione dell'asilo e della scuola materna adiacenti il Padiglione 15 nell'area compresa tra Via Gattamelata, Via Colleoni e Via Faravelli.

Il velodromo Vigorelli

Le ipotesi progettuali devono riguardare:

- la rifunzionalizzazione dell'impianto sportivo e dell'area di pertinenza, ferma restando la destinazione ad eventi anche sportivi, inclusa l'originaria attività ciclistica.
- la sua trasformazione in struttura coperta.

Il sistema degli spazi pubblici

Dovranno essere proposte ipotesi progettuali inerenti la risistemazione delle aree di piazza Giulio Cesare, piazza VI Febbraio, piazza Arduino e gli altri spazi aperti, e anche della viabilità, compresi nell'Area complessiva di riqualificazione.

L'accessibilità e il sistema della sosta

L'accessibilità

Il sistema dell'accessibilità pubblica e privata ipotizzato, deve essere compatibile con il sistema della mobilità esistente e programmato nel rispetto delle funzioni già presenti nel quadrante urbano e derivanti dagli interventi in esso previsti.

In particolare il progetto della rete viaria deve porre soluzione alle eventuali interferenze tra il traffico veicolare indotto dalle nuove funzioni e il traffico della Fiera.

Il sistema dei parcheggi

Deve riguardare:

- ✍ i parcheggi pubblici derivanti dal mix funzionale proposto;
- ✍ i parcheggi pertinenziali (privati), anch'essi derivanti dal mix funzionale proposto;
- ✍ i parcheggi funzionali all'attività fieristica.

Il nuovo ingresso della Fiera

Il concorrente deve proporre soluzioni progettuali inerenti:

- ✍ il nuovo ingresso della Fiera, da inserire in modo organico nel progetto complessivo di riqualificazione dell'Area di Trasformazione
- ✍ la riqualificazione dei fronti dei padiglioni adiacenti l'Area di Trasformazione. Tali proposte non assumono però carattere vincolante per il committente né la loro eventuale realizzazione è a carico dei concorrenti.

Il collegamento Amendola-Domodossola

In sede di approvazione del Programma Integrato di Intervento, l'Amministrazione Comunale potrà richiedere un progetto di fattibilità per un'infrastruttura di collegamento tra la stazione MM1 di Amendola e la stazione ferroviaria FNM Domodossola.

La relazione ambientale

Già in fase di gara viene richiesto ai concorrenti una relazione di sostenibilità ambientale preliminare allo Studio di Impatto Ambientale, che analizzerà le ricadute delle nuove trasformazioni sul contesto dell'area, per quanto riguarda viabilità, sistema delle acque, scarichi in atmosfera, impatto acustico, compatibilità geologica, fasi della cantierizzazione.

Milano, 30 settembre 2003