

Osservatorio socio-economico del territorio sestese promosso dalla Banca di Credito Cooperativo di Sesto S. Giovanni

Riunione del 7 marzo 2007 (sede della BCC, viale Gramsci 194, Sesto S. Giovanni) avente per tema:

Il progetto per le aree Falck di Sesto S.G. redatto dal Renzo Piano Workshop: valutazione delle implicazioni urbanistiche, economiche e sociali

All'incontro sono presenti circa 30 uditori in platea, il Prof. Giancarlo Consonni, docente presso il Dipartimento di Progettazione dell'Architettura al Politecnico di Milano, il prof. Cesare Joppolo, docente presso il Dipartimento di Energetica del Politecnico di Milano, l'arch. Giacomo Bancher della società Risanamento.

Maria Bonfanti, presidente BCC di Sesto S.G.

Richiama per linee essenziali la natura e il ruolo del Laboratorio e le questioni al centro dell'incontro: contribuire a fare chiarezza sulle scelte che si stanno compiendo sulle aree Falck, favorendo la partecipazione della società civile e delle forze economiche alla definizione di una trasformazione di grande portata come quella che si va profilando. Introduce quindi gli oratori – l'arch Bancher e i professori Consonni e Joppolo – richiamandone il profilo e presenta i partecipanti invitati all'incontro. Invita quindi L'arch. Bancher ad aprire l'incontro

Giacomo Bancher

Richiamato che il progetto dello Studio di Renzo Piano è ormai largamente noto al pubblico, dichiara di essere presente nelle vesti di "osservatore" piuttosto che di relatore, ma di essere nel contempo pienamente disponibile a offrire chiarimenti e approfondimenti in merito a tale progetto.

Giancarlo Consonni

Chiarisce il senso della sua collaborazione con il Osservatorio: mettersi al servizio della società civile: contribuire a fare chiarezza sulle implicazioni delle scelte di grande importanza che si stanno definendo per Sesto S.G, favorendo il conseguimento quanto più esteso di consapevolezza e di partecipazione.

Dopo avere espresso un giudizio positivo sul livello progettuale delle proposte e sul processo di partecipazione intrapreso, espone le sue osservazioni:

1. Il progetto per le aree Falck necessita di una risposta progettuale adeguata non solo all'estensione dell'area ma anche e soprattutto al ruolo e alle potenzialità di natura metropolitana espresse dal contesto. Ciò significa che il progetto deve avere una vera forza fondatrice – nel senso di fondare città - e non rifugiarsi in una posizione parassitaria (di messa frutto in chiave immobilista delle economie esterne). Allo stesso tempo rappresenta un'occasione straordinaria per perseguire il massimo di qualità ambientale adottando soluzioni effettivamente neotecniche. Occorre evitare i gravi errori compiuti nel recupero delle aree dismesse dal Comune di Milano dove la città, non solo non ha conseguito un accrescimento in termini di valore aggiunto urbano ma, in taluni i punti, ha subito addirittura un peggioramento.
2. È fuori discussione la giustezza della scelta complessiva sintetizzata dal primo schizzo di Renzo Piano: confermare l'indirizzo della pianificazione comunale che attribuisce alla stazione FFSS e della linea 1 della metropolitana un ruolo cardinale e incardinare sulla stazione un impianto cardodecumanico che ha i suoi assi fondamentali nel nuovo collegamento, essenzialmente pedonale, est-ovest (il "decumano")

e nel viale Italia riqualificato a "rambla" (il "cardo"). Ciò che appare discutibile è che i due assi non danno luogo a un "foro", né tanto meno a un sistema di spazi aperti pubblici concatenati capaci di definire un nuovo cuore e di distenderlo in un sistema di fulcri capaci di innervare non solo il nuovo tessuto ma anche quello esistente nelle zone confinanti. Quanto alla "rambla" di viale Italia esso appare assai debole, innanzitutto perché non è saldamente incardinato nel suo inizio a sud e ancor meno nel suo punto conclusivo a nord, ma anche lo stesso cardo e in generale le connessioni affluenti in senso est-ovest appaiono assai deboli.

3. C'è poi una questione essenziale nella fondazione di città, oggi più che mai: la complessità nei modi d'uso e la complessità sociale. Circa i modi d'uso è quanto mai debole nella sua valenza urbana il "decumano", ridotto ad asse monofunzionale essendo gli edifici che vi si affacciano destinati esclusivamente al terziario: quella strada è il contrario della strada vitale.
4. Anche al parco non si attribuiscono tutte le qualità necessarie alla riqualificazione più ampia del contesto urbano e metropolitano. Intanto le preziose preesistenze industriali – il T3 e l'Omec – vi compaiono come "arredo del verde". Il parco, in particolare, parrebbe rivolto a una fruizione di tipo esclusivamente naturalistico, mentre si dovrebbe prevedere una maggiore ricchezza di funzioni in una prospettiva metropolitana, sull'esempio parigino del Parc de la Villette.
5. Renzo Piano fonda essenzialmente il suo progetto su un binomio tanto caro al Le Corbusier urbanista tra le due guerre: la Tecnologia e la Natura. Su questo versante è certamente apprezzabile e pienamente condivisibile la scelta di privilegiare la dimensione pedonale della mobilità. La proposta appare però debole sul versante relazionale e sociale, dove rinuncia a confrontarsi con i caratteri che può assumere oggi una città sicura e ad alta qualità abitativa e relazionale, quale è legittimo attendersi nella situazione sestese. Mettere alla base del progetto la fondazione di città pone oggi il problema di misurarsi con il tema della comunità. Viviamo in una condizione post-comunitaria se rapportata alle comunità territoriali del passato ma siamo anche di fronte a una nuova condizione: quella dell'appartenenza di ognuno di noi a più comunità contemporaneamente e insieme al ripresentarsi di comunità nuove su base locale. La città, se vuole avere un futuro, non può che ricalibrarsi su questo orizzonte complesso: non può non assumere il carattere di sistema di comunità diverse e interrelate, non può che strutturarsi in un tessuto relazionale capace di tenere insieme questa complessità di mondi. Dal progetto di Renzo Piano emerge invece una sfiducia verso la possibilità della convivenza delle diversità e della capacità relazionale dei luoghi pubblici urbani. Sebbene in questo caso non si giunga all'isolamento da *gated community* che ha improntato per esempio la progettazione dell'insediamento di Santa Giulia a Milano, il progetto per Sesto sembra soffrire della sindrome di Blade Runner: le case a torre sembrano ritrarsi da un suolo percepito come infido: luogo di una promiscuità da evitare il più possibile. Una risposta al problema della sicurezza e della "paura" che appare discutibile e che alla fine mette in evidenza i punti deboli del progetto: l'organizzazione del suolo, le relazioni pubblico/privato (per cui gli spazi pubblici non sono nutriti e resi vitali dalle attività che si affacciano direttamente) e infine la complessità funzionale e sociale.

Cesare Joppolo

Afferma di condividere quanto osservato da Consonni. Sostiene che la trasformazione delle aree Falck offre l'occasione – non colta per esempio nel caso della ex-Fiera di Milano – di una progettazione energetica unitaria per l'intero ambito territoriale, includendo e reimpostando le scelte e i vettori energetici anche per le aree limitrofe. È dunque opportuno avere chiare le strategie energetiche che si intendono adottare e le ricadute

ambientali.

Non conoscendo ancora questi aspetti del progetto di Renzo Piano, si mette a disposizione per valutazioni e osservazioni successive.

Giacomo Bancher

Fa osservare che il progetto, dal punto di vista energetico, adotta una rete tecnologica evoluta e che, sotto questo aspetto, risponde pienamente alle attese della Pubblica Amministrazione.

Rispetto alle critiche all'impianto urbanistico rileva:

1. I tratti iniziali e conclusivi della "rambla" dipendono in buona parte dai contributi, rispettivamente, della Pubblica Amministrazione (a cui è affidato l'insediamento di importanti funzioni pubbliche verso sud) e dei proprietari delle aree Vulcano e di Decapaggio (rispetto alle cui intenzioni, nelle aree a nord, non si sa ancora molto).
2. Ammette che il collegamento est-ovest risulta, allo stato attuale, più "sfumato" e che sarà da studiare con un maggior dettaglio progettuale.
3. Fa presente agli interlocutori la difficoltà di progettare interventi, finanziariamente validi, che si realizzeranno lungo un periodo temporale di dieci anni. Anche alla luce di questa difficoltà alcuni vincoli, come per esempio la dotazione standard di parcheggi, determinano forti margini di incertezza nelle previsioni progettuali.
4. Il parco a nord di viale Italia è, in effetti, ispirato al modello della Vilette, mentre quello a sud (il Parco "Concordia") è pensato in un'ottica più naturalistica come prosecuzione del parco della Media valle del Lambro.
5. L'intervento non si limita unicamente alla trasformazione delle aree interne al perimetro della proprietà, ma coinvolge anche alcuni ambiti al contorno.

Claudio Fraconti, presidente dell'Associazione Imprenditori Nord Milano

Elogia l'iniziativa promossa dalla BCC, che non risulta politicamente connotata, e ringrazia l'arch. Bancher per la disponibilità. Esprime la preoccupazione dei commercianti sestesi per la possibile apertura del nuovo centro commerciale di cui si ha avuto recentemente notizia. Inoltre condivide le perplessità del prof. Consonni relative al rischio di una netta frattura economica e sociale tra la nuova città di progetto e la vecchia Sesto San Giovanni, stigmatizzando inoltre l'approccio meramente quantitativo rispetto al verde pubblico dimostrato dall'amministrazione comunale (come ad esempio nell'area di Cascina Gatti).

Lamenta una scarsa attenzione ai temi della logistica – in particolare alla *city logistics* (che in quest'area troverebbe un'occasione significativa) – e alla crescita del settore produttivo, rispetto al quale, assieme a Milano Metropoli, l'Associazione Imprenditori Nord Milano è impegnata da tempo, sviluppando un progetto di certificazione ambientale per coniugare attrattività economica e sostenibilità.

Ferdinando Baron, giornalista Corriere della Sera/Diario del Nord Milano

Chiede delucidazioni in merito a:

1. quali importanti funzioni pubbliche possano interessare l'area di progetto e in che modo questa possa eventualmente costituire un'opportunità in rapporto alla possibile realizzazione dell'Expò a Milano;
2. le caratteristiche del nuovo centro commerciale;
3. le politiche energetiche e l'attenzione alle scelte energetiche (chiede se è possibile pensare di collocare pannelli solari sui tetti del T3 e del T5) .
4. le scelte sul sistema della viabilità locale, attualmente saturo in diversi punti della città (p. es. via Monte Grappa).

Zefferino Melzi, presidente Associazione Commercianti Sesto S. G.

Condivide le osservazioni del prof. Consonni riguardo le abitazioni a torre previste lungo viale Italia ed esprime forti perplessità circa il rapporto tra i nuovi interventi e i quartieri esistenti.

Critica decisamente la scelta di insediare un nuovo centro commerciale, affermando che l'intero ambito sestese risulta già saturo di grandi strutture di vendita.

Fabrizio Tagliabue, presidente ACLI Sesto S. G.

Rileva come la risorsa territoriale possa risultare oggi di scarsa portata in assenza di un adeguato capitale umano in grado di valorizzarla. La grande imprenditoria che agli inizi del secolo seppe mettere a frutto le opportunità offerte dal territorio sestese ha lasciato oggi il posto a una rete di attori medio-piccoli. È dunque necessario lavorare sulla dimensione comunitaria e sulla "multiappartenenza", con l'obiettivo di consolidare un tessuto attualmente debole e frammentato.

Il rischio è che l'enorme opera di trasformazione in corso non sia accolta all'interno di una visione strategica capace di movimentare e organizzare le risorse economiche, sociali e umane del territorio, riducendone l'enorme potenziale a una mera questione di contenuti urbanistici e funzionali.

Vino Michele, imprenditore

Esprime dubbi sul modo in cui il progetto risponde ai bisogni della realtà sestese sotto due aspetti: la viabilità e il verde (soprattutto sul versante delle quantità).

Si dichiara decisamente contrario all'ipotesi dell'insediamento di un centro commerciale. Essendo Sesto San Giovanni una città con un'alta percentuale di popolazione anziana, ritiene più opportuno incentivare e rafforzare la piccola distribuzione dei negozi di quartiere.

Chiude l'intervento sottolineando il bisogno di creare nuovi posti di lavoro.

Giuseppe Villa, imprenditore e presidente della Fondazione di Comunità del Nord Milano

Ricorda che nel 1994-95 venne bocciato il progetto di trasformazione delle acciaierie Falck in una cittadella multimediale, preferendo una destinazione d'uso a produttivo. A fronte dell'attuale preponderanza del comparto residenziale in previsione denuncia la mancanza di una strategia economica e occupazionale.

Maria Bonfanti

Ricordando il ruolo avuto dalla risorsa idrica nelle scelte di localizzazione degli impianti industriali sestesi, auspica che il progetto ponga attenzione all'impiego dell'acqua anche sul piano della sistemazione del parco, prevedendo specchi d'acqua che abbiano anche una funzione ludica per i cittadini e non semplicemente paesistica.

Inoltre esprime qualche dubbio relativo alla effettiva vitalità della prevista "rambla", che, rispetto all'omologo modello barcellonese, non appare altrettanto densa di attività ai piani terra.

Giacomo Bancher

Si dichiara interessato alle osservazioni espresse dall'assemblea e si rende disponibile per ulteriori incontri.

Sostiene che la "rambla", come in altre città spagnole, funziona maggiormente come luogo pubblico di connettivo in senso trasversale, nello scambio con le realtà che vi si affacciano, piuttosto che in senso longitudinale. Quest'ultimo, aggiunge, sarà comunque tanto più significativo quanto più rilevanti saranno le funzioni pubbliche che la Pubblica Amministrazione intenderà avviare, in particolare nell'area a sud.

Fornisce quindi le seguenti quantità (arrotondate) circa l'insediamento previsto sulle aree Falck:

600.000 mq di residenza (di cui 140.000 mq edilizia convenzionata)

400.000 mq di produttivo/terziario

Le case alte costituiscono il 35% dell'offerta complessiva; negli altri casi si hanno torri di 6-8 piani. Delle 36 torri previste 25 sono destinate a funzioni residenziali (alcune in edilizia convenzionata), 4 miste, 4 a strutture ricettive, 3 a uffici. Sottolinea inoltre come l'altezza degli edifici, oltre a contenere il consumo di suolo, sia in linea con la tendenza edificatoria rilevata nella stessa Sesto San Giovanni (quantunque la soluzione tipologica non abbia mancato di sollevare obiezioni circa la domanda potenziale).

In base ai dimensionamenti standard si possono calcolare circa 13.000 residenti e 17.500 addetti (circa 1 add/20-25 mq). Rispetto alla collocazione di funzioni produttive fa notare come i tipici capannoni non siano idonei per un'area di questa qualità. Si è optato dunque per una tipologia più complessa e di alto profilo: l'"Hotel Industrielle". In definitiva non c'è alcuna carenza di luoghi per il lavoro.

El Corte Ingles, una grossa società spagnola che cerca da diversi anni l'opportunità di inserirsi nel mercato italiano, ha proposto di costruire nell'area, presso il nodo della stazione, dei Grandi Magazzini (ossia centri commerciali urbani, come per esempio la Rinascente). La tipologia commerciale prevista e il bacino di utenza di scala metropolitana non faranno concorrenza al commercio locale di Sesto San Giovanni; data l'enorme accessibilità garantita dalla stazione ferroviaria e dalla metropolitana e il tipo di shopping su cui si basa il modello, anche l'impatto sulla viabilità sarà piuttosto contenuto. Generalmente, al contrario, tali tipologie di vendita hanno un indotto positivo sulle altre attività delle aree limitrofe.

Per quanto riguarda il rapporto con l'imprenditoria locale ricorda come Risanamento S.p.A. svolga principalmente un ruolo di "sviluppatore", assicurando che in fase esecutiva vi saranno notevoli margini di collaborazione con le aziende radicate nel territorio.

Rispetto alle funzioni pubbliche spiega che una buona parte dei lavori previsti riguarderanno aree esterne al perimetro di progetto: Risanamento SpA si dedica infatti prioritariamente alla riqualificazione o al recupero delle strutture collettive già esistenti (centri sportivi, oratori, edifici scolastici).

Il riutilizzo completo dell'archeologia industriale (T3 e T5) non è possibile. Le strutture portanti non tollerano il carico da neve. Vi è però l'idea di mantenerne le gabbie strutturali, prevedendo di inserire al loro interno o nuove architetture o, come nel caso del T5, strutture per spettacoli all'aperto. Si tratta di scelte già vagliate e condivise con la Pubblica Amministrazione.

Infine, per quanto riguarda una possibile relazione con l'Expo, esclude che l'area possa essere coinvolta, essendo lontana dagli insediamenti programmati per la manifestazione fieristica. Analogamente, rispetto alla dotazione di funzioni di eccellenza, ricorda che tali scelte e i relativi investimenti spettano alle istituzioni pubbliche e alle amministrazioni le quali non si sono mai espresse chiaramente a questo proposito.

Don Giovanni Brigatti, parroco della Basilica di Santo Stefano

Considera il progetto proposto da Renzo Piano rischioso ma affascinante. Sottolinea l'importanza del servizio religioso per la popolazione di anziani e bambini. È stata proposta a Renzo Piano la costruzione, nell'area, di un monastero benedettino, per il quale sarebbe già disponibile una comunità di monaci francesi: la presenza del monastero sarebbe importante per creare luoghi di accoglienza e per aiutare il dialogo interreligioso (a Sesto San Giovanni è presente una comunità islamica di 6.000 persone). Per questo motivo è importante altresì che tale luogo sia estremamente significativo e architettonicamente denotato.

È essenziale prevedere, nella Parrocchia San Giorgio alle Ferriere, lo spazio per

l'oratorio e per le strutture parrocchiali. Entrambe le strutture sono necessarie tenendo presente che l'attuale parrocchia crescerà di circa 7/8.000 persone.

Giacomo Bancher

Assicura che il tema proposto dal parroco è stato preso in particolare considerazione da Renzo Piano, che sta studiando la possibilità di creare, in prossimità del convento, la piazza delle tre religioni monoteiste.

Maria Bonfanti

Chiude l'incontro ringraziando coloro che sono intervenuti e rinnovando all'arch. Bancher l'invito a tornare ancora.