

## DEMOLIRE PER FAR SPAZIO AL VERDE

*Demolizione dell'ecomostro Monlué,  
ex albergo dei Mondiali '90,  
e ripristino ambientale*

**Architetto Paola Viganò**

Direttore Area Verde, Agricoltura e Arredo Urbano del Comune di Milano

# Demolizione di un noto ecomostro e ripristino ambientale



## L'ecomostro ex Albergo Monluè

Demolizione di un “ecomostro” (l'ex Albergo Monlué, la cui costruzione fu avviata nel 1989, ma mai completata) e riqualificazione paesaggistica e ambientale dell'area di riferimento.



## *L'ecomostro ex Albergo Monluè*

Massiccio scheletro di un albergo di 300 stanze distribuite su 240.000 mq, la cui costruzione fu avviata sfruttando una normativa derogatoria promulgata per i Mondiali di calcio Italia 1990.

I lavori di realizzazione si arenarono prima della loro conclusione, impedendo di terminare l'immobile in tempo per i Mondiali, sicché venne meno il presupposto per usufruire della deroga normativa. Infine la Corte Costituzionale con sentenza n. 212 del 1991 dichiarò l'illegittimità di alcuni commi della legge sulla base della quale era stato conseguito il titolo abilitativo edilizio.

Uno tra gli esempi più noti di architettura incompiuta del territorio milanese, che ha rappresentato negli ultimi 22 anni un vero **landmark negativo** nel paesaggio della periferia sud-est milanese.

### Caratteristiche dell'area di riferimento:

- ▶ ansa fluviale verde, esposta a rischio idrogeologico, dotata di notevoli potenzialità di pregio paesaggistico e ancora in buona parte destinata ad attività agricola;
- ▶ area oggi tutelata a livello regionale ed inserita nel perimetro del Parco Agricolo Sud Milano come area agricola e naturalistica.

### Strategie:

- ▶ contenimento del consumo di suolo e riutilizzo delle strutture esistenti, messe a sistema con il Piano di Governo del Territorio (PGT 2012) approvato nel maggio.
- ▶ valorizzazione e recupero dei caratteri tipici dei territori di frangia, arricchendo fortemente anche i caratteri dei quartieri circostanti.

L'intervento è innovativo per le modalità economiche della sua attuazione: accordo con il proprietario della struttura (Beni Stabili Spa SIIQ), affinché la sua demolizione avvenisse a suo carico, in cambio della concessione da parte del Comune del cambio d'uso da uffici pubblici a terziario delle Torri Garibaldi;

per l'utilizzo positivo della disciplina derogatoria del Decreto Sviluppo.

L'intervento è esemplare per:

la definizione di criteri di intervento che rispettino, sostengano e valorizzino gli ambiti già caratterizzati e qualificati sul piano ambientale-paesistico e per gli ambiti degradati richiedano la costruzione di nuovi paesaggi integrati con il contesto preesistente;

la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti, nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione.

## *Le Torri Garibaldi: prima*



# Le Torri Garibaldi: dopo



## *La demolizione dell'ecomostro: i tempi*

La deliberazione per il cambio d'uso e la demolizione è stata approvata dal Consiglio Comunale nel novembre 2011.

Il titolo è stato rilasciato il 15 giugno 2012.

I lavori sono stati avviati il 18 giugno 2012 e si sono conclusi nel novembre 2012.

Nel 2013 sono proseguiti i lavori di rimozione dei materiali e rinterro con terra da coltivato.

Nel dicembre 2013 è stata inaugurata la nuova area verde attrezzata in via Vittorini.

Nell'aprile 2014 il Comune di Milano ha sottoscritto un contratto di affittanza agraria per 15 anni sui terreni già occupati dall'ecomostro.

Nel 2017 il Comune di Milano, con il WWF, ha iniziato la riqualificazione del Fontanile dei Certosini con fondi regionali del Contratto di Fiume Lambro e si è attualmente conclusa la fase di ripristino della funzionalità idraulica.

Alcuni dati di sintesi dell'intervento:

- ▶ 265.000 mq di aree sottoposte a riqualificazione, dei quali 38.000 mq prima occupati dal sedime dell'ex Albergo Monlué.
- ▶ Oggi l'area è destinata in parte ad attività agricola e in parte per finalità naturalistiche (sponde fluviali), tranne una porzione attrezzata di circa 14.000 mq su via Vittorini, che è stata progettata con la cittadinanza di Ponte Lambro.
- ▶ 850 tonnellate di materiale di tipo ferroso derivante dalla demolizione del fabbricato è stato recuperato ai fini del riutilizzo.

## La demolizione: le fasi



# La demolizione: le fasi

## EDIFICIO RISALENTE ALLA FINE DEGLI ANNI '80

1. Struttura alberghiera di circa 170.000 m<sup>2</sup>, mai entrata in funzione e mai completata

## DEMOLIZIONE DELL'EDIFICIO AVVENUTA NEL 2012

2. Foto di giugno 2012
3. Foto di luglio 2012
4. Foto di settembre 2012
5. Foto di ottobre 2012
6. Demolizione completata a dicembre 2012

## RINTERRO CON CIRCA 31.500 m<sup>3</sup> DI TERRENO, PER LA CREAZIONE DI UN PARCO AGRICOLO

7. Foto di giugno 2013
8. Foto di luglio 2013
9. Foto di ottobre 2013



## *Dopo la demolizione: la prima semina*



## *Dopo la demolizione: la prima semina*



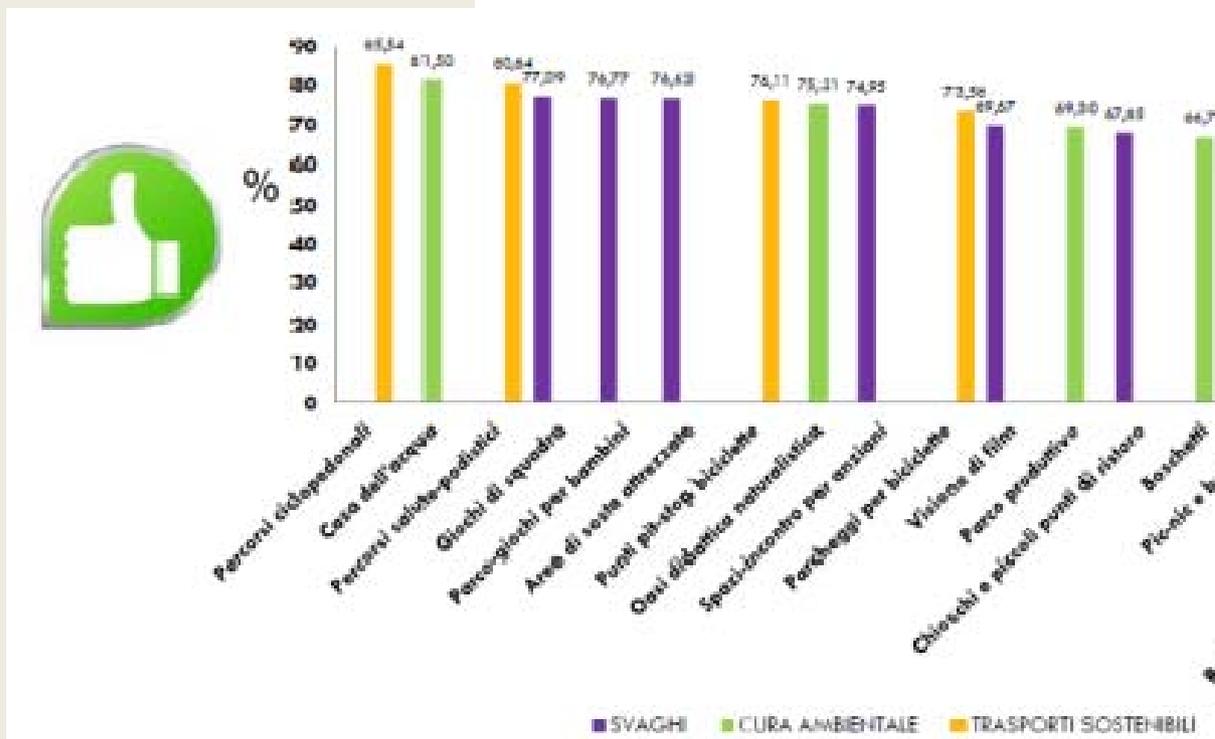
Incontri periodici con la cittadinanza di Ponte Lambro dal 2012 per ridefinire il “disegno” dell'area (nei limiti imposti dal suo inserimento nel perimetro del Parco Sud) e la definizione di nuovi servizi ambientali e a supporto del quartiere, tramite il Consiglio di Zona 4 ed il Laboratorio di Quartiere di Ponte Lambro.

Redazione, sotto la guida del Consiglio di Zona 4 di un questionario, del quale sono state raccolte 1.050 schede compilate, con cui è stata interpellata la cittadinanza circa i desideri per l'area.

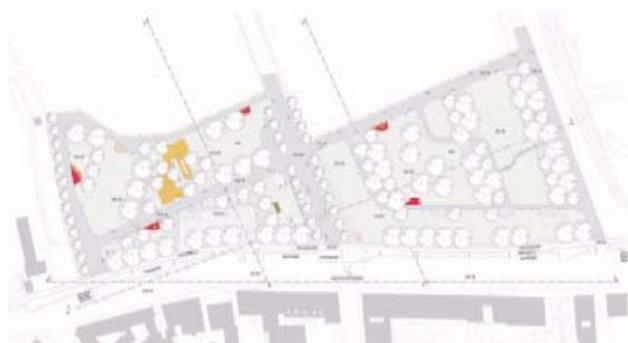
Coinvolgimento di un gruppo di lavoro sulla rete ecologica del Lambro, già patrocinato dal Comune, e del WWF Sud Milano per definire i principali caratteri ambientali dell'area da rafforzare.

# Il percorso di ascolto

La capacità di incentivare la coesione sociale è uno dei nodi chiave sui quali è possibile ancorare i progetti di rigenerazione del territorio.



## UN NUOVO PARCO PER PONTE LAMBRO



### PRIMA (2013)



CIRCA 80 ALBERI SPONTANEI E ARBUSTI



15.000 MQ DI TERRENO INUTILIZZATO



670 MQ DI AREA ABBANDONATA EX-DISTRIBUTORE



### DOPO (2014)



166 NUOVI ALBERI AUTOCTONI



3.500 MQ DI PERCORSI CICLO-PEDONALI



9.500 MQ DI PARCO URBANO E PRATO



1.300 MQ DI AREA PER IL GIOCO DEI BAMBINI



570 MQ DI AREA CANI



670 MQ DI NUOVI PARCHEGGI



Il processo di demolizione ha posto attenzione all'ambiente e alla gestione dei risparmi: nel permesso di costruire del giugno 2012 i costi di demolizione e rinterro sono stati stimati in **Euro 4.108.595,38**.

I notevoli risparmi operati in sede di attuazione hanno consentito di integrare il progetto, negoziando con l'Operatore una serie di opere integrative (per un valore pari a **Euro 1.250.000**) di notevole importanza per il quartiere, la cui esigenza era emersa anche nel percorso di ascolto:

- realizzazione di un'area attrezzata su via Vittorini (inaugurata nel dicembre 2013);
- casa dell'acqua;
- rifacimento porzioni parco via Serrati;
- riqualificazione porzioni via Vittorini (porta di accesso al parco).

Con fondi regionali del Contratto di Fiume Lambro

- riqualificazione Fontanile dei Certosini.

Valorizzazione e potenziamento del corridoio del fiume Lambro per costituire un sistema ecologico e di parchi dell'Est Milanese, da Monza a Melegnano.

Redazione di uno studio di fattibilità di rete ecologica sul Lambro, proposto dall'Ente Regionale per i Servizi all'Agricoltura e alle Foreste (ERSAF), Politecnico – DIAP, Legambiente, PLIS Media Valle del Lambro, co-finanziato nel 2012 dalla Fondazione Cariplo.

Stanziamiento da parte della Regione Lombardia – Contratto di Fiume Lambro - di Euro 130.000 (maggio 2014, su proposta del WWF Sud Milanese) per la riqualificazione del Fontanile dei Certosini.

L'intervento è stato avviato, a partire dal ripristino della funzionalità idraulica, mediante affidamento agli agricoltori operanti nell'ambito.

## *Le opere. Il parco Elio Vittorini*



## *Le opere. Il parco Elio Vittorini*



## Le opere. Il parco Elio Vittorini



## *Le opere. Il parco Elio Vittorini*



## *Le opere. Il parco Elio Vittorini*



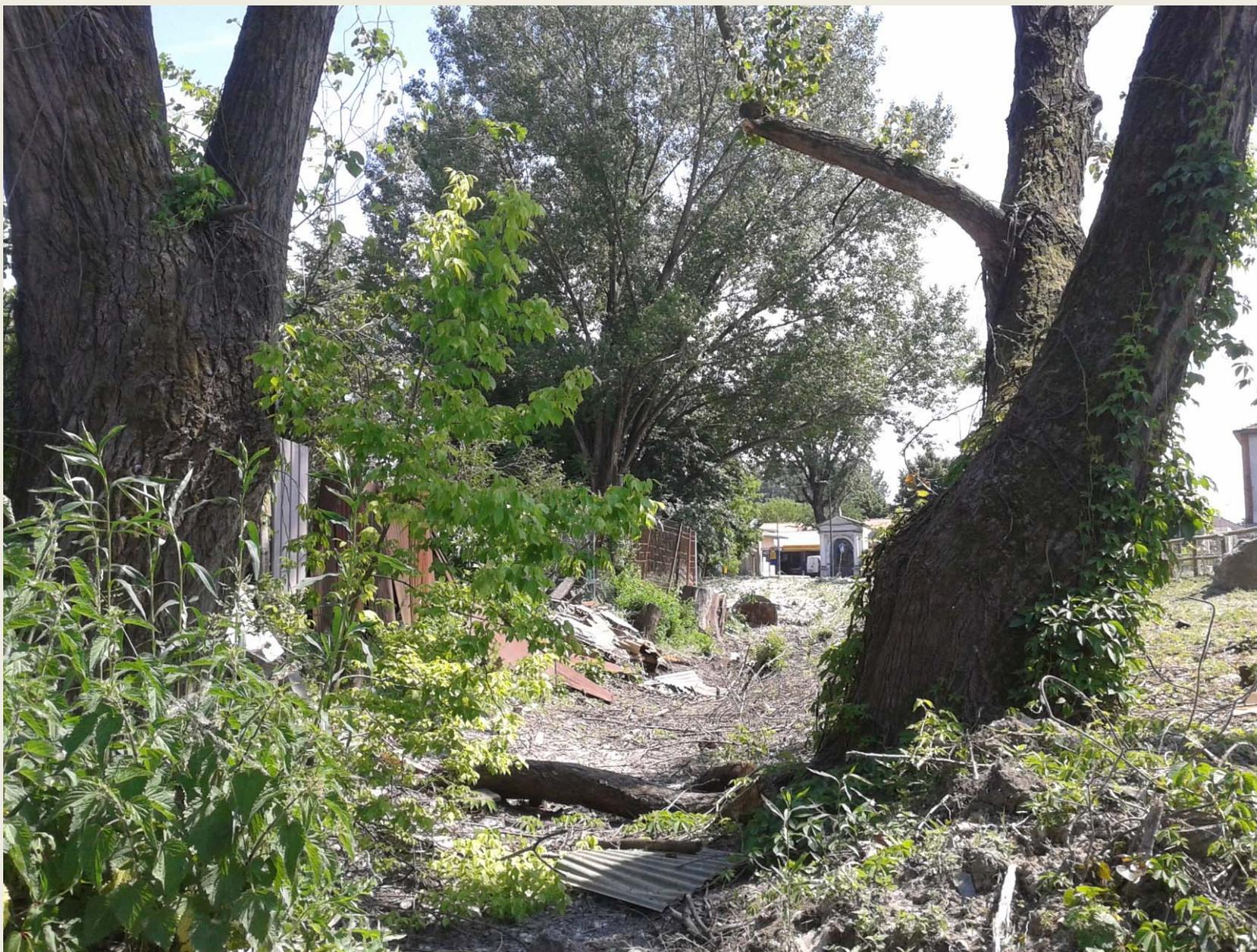
## Le opere. Il parco Elio Vittorini



## *Le opere. Il parco Menotti Serrati*



## *Le opere. Il Fontanile dei Certosini: prima*



## *Le opere. Il Fontanile dei Certosini: prima*



## *Le opere. Il Fontanile dei Certosini: dopo*



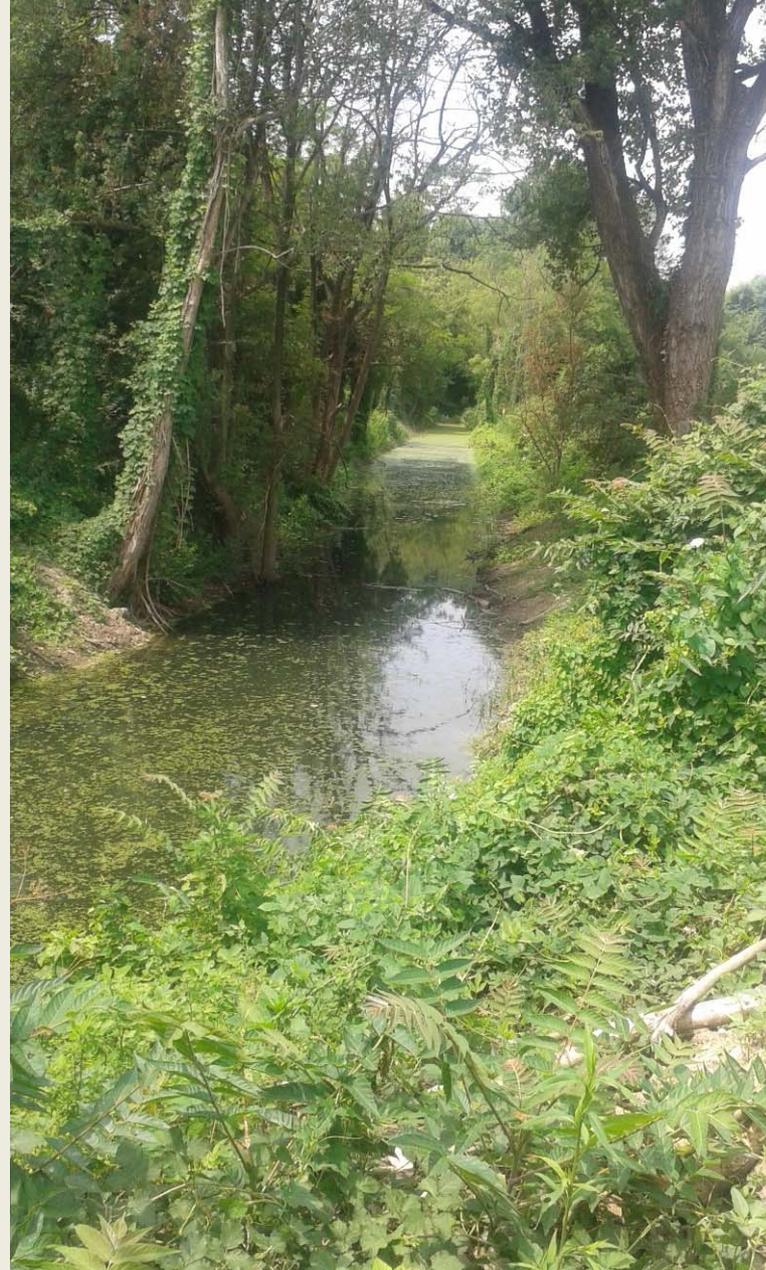
## *Le opere. Il Fontanile dei Certosini: dopo*



## *Le opere. Il Fontanile dei Certosini: dopo*



## Le opere. Il Fontanile dei Certosini: dopo



## *Le opere. Il Fontanile dei Certosini: dopo*



**I miei ringraziamenti a tutti coloro che hanno contribuito perché tutto questo divenisse una realtà attuale e....**

**...grazie dell'attenzione!**