INU
Lombardia

Ente di alta cultura
e di coordinamento tecnico
Dpr 21 novembre 1949, n.1114

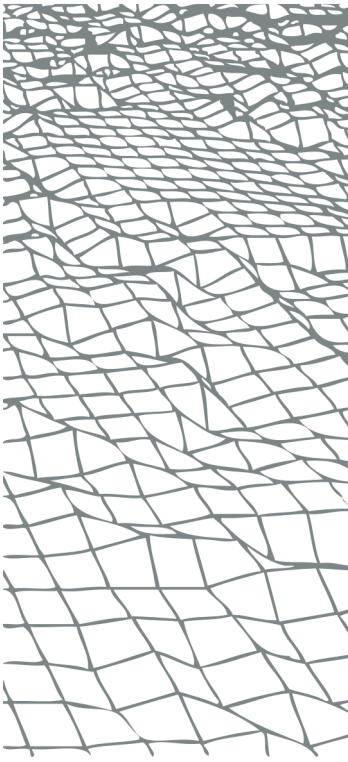
Associazione di Protezione Ambientale
DM 3 luglio 1997, n.162

Procedura di VAS "GFU San Siro" - Fase di consultazione di cui all'avviso di messa a disposizione del pubblico del 18 settembre 2026.

Contributo propositivo di INU Lombardia

1. Considerazioni preliminari

INU Lombardia non è stato presente nella discussione sull'assetto della Grande Funzione Urbana di San Siro e sull'alternativa tra la ristrutturazione dello stadio Meazza, di proprietà pubblica, e la sua demolizione finalizzata alla costruzione di un nuovo stadio, di proprietà privata. Tuttavia nel valutare i contenuti del Piano Attuativo non è possibile prescindere dalla successione delle decisioni delle quali il piano stesso rappresenta, per ora, l'ultimo passaggio.
In generale riteniamo che la collettività urbana non dovrebbe rinunciare al mantenimento del proprio patrimonio immobiliare e che, attraverso il Comune, dovrebbe essere in grado di esprimere capacità tecniche e di gestione imprenditoriale che le consentano di qualificarsi come primo attore del governo delle trasformazioni e della valorizzazione dei beni pubblici, tanto più quando si tratta di gestire l'insediamento o la sostituzione di strutture che il Piano di Governo del Territorio riconosce come "Grandi Funzioni Urbane". A maggior ragione tale capacità di governo andrebbe esercitata operando in un quartiere già investito da rilevanti processi di trasformazione che, come nel caso dell'ex Trotter, portano all'insediamento di un numero rilevante di nuovi residenti.
Pur non condividendo la scelta di lasciare agli operatori privati la definizione delle scelte urbanistiche riguardanti la trasformazione di un intero settore della città, riteniamo nostro compito entrare nel merito dei contenuti del Piano Attuativo presentato dalla Società San Siro S.p.A., sfruttando lo spazio limitato concesso dalla fase partecipativa della procedura di VAS per proporre un'analisi critica volta a migliorare i contenuti dello strumento attuativo indirizzandoli al conseguimento di un vantaggio pubblico più ampio, a beneficio del quartiere di San Siro e dell'intera città.



INU
Istituto Nazionale di Urbanistica
Sezione Lombardia

2. Valutazioni critiche

Premesso che la documentazione presentata per la seconda Conferenza di Valutazione della procedura di VAS non consente un esame completo della proposta e dei risultati attesi, si avanzano di seguito alcune considerazioni in vista di possibili integrazioni, aggiornamenti o anche cambiamenti di rotta da imprimere alle scelte urbanistiche presentate.

2.1 Natura e contenuti del Piano Attuativo oggetto della procedura di VAS

Le Norme di Attuazione del Piano Attuativo ne attestano la coerenza con la Convenzione Quadro sottoscritta nell'ottobre del 2025, della quale il Piano stesso rappresenta la diretta ricaduta progettuale.
Il livello di approfondimento presentato negli elaborati del Piano Attuativo è molto variabile: si va dal carattere schematico dell'impianto generale ai dettagli quasi esecutivi di talune opere di urbanizzazione. Ma soprattutto è assente negli elaborati del PA il progetto planivolumetrico dello "Stralcio 2", contenuto obbligatorio di un piano attuativo, che viene solamente ipotizzato nelle soluzioni alternative strumentalmente introdotte nel Rapporto Ambientale.
Il Piano Attuativo presenta dunque due diversi livelli di approfondimento:

- da un lato il disegno del nuovo stadio e delle sue immediate pertinenze (Stralcio 1), del quale è stato altresì presentato lo scorso 29 ottobre il modello in scala, per il quale vengono dettagliate le modalità di accesso e le sistemazioni al contorno;
- dall'altro il vasto ambito corrispondente approssimativamente all'area occupata dalla Stadio Meazza (Stralcio 2), destinato ad accogliere una capacità edificatoria pari a circa 78.000 mq di SL, del quale è evidenziato solamente il perimetro, abbellito da alcune sistemazioni a verde al contorno. Dello Stralcio 2 si conoscono la ripartizione della capacità edificatoria nelle diverse destinazioni funzionali ed alcune regole destinate a guidare l'edificazione, contenute nelle Norme del Piano Attuativo, che comunque non consentono una chiara comprensione dei possibili esiti, quantomeno per quel che riguarda l'altezza massima dei fabbricati. L'assenza della destinazione residenziale è compensata dalla previsione di ampie superfici commerciali fra le quali è indicata anche una grande struttura di vendita da 15.000 mq, oltre a ulteriori spazi commerciali per ulteriori 20.000 mq. L'insieme si configura apparentemente come un imponente "Mall" commerciale, di dimensione superiore allo "Shopping center" di Cascina Merlata (mq 65.000) ed assai prossima a quella del centro commerciale dell'area ex Alfa Romeo (mq 93.000) ma, diversamente da questi, collocata nel pieno centro della città costruita.

Riteniamo che quanto contenuto negli elaborati del PA con riferimento in particolare allo "Stralcio 2" non possa essere sufficiente né a valutarne le ricadute sull'ambiente urbano né a comprenderne gli effetti propriamente urbanistici a fronte delle rilevanti volumetrie riservate ad attività commerciali e terziarie.
La definizione solamente quantitativa dei contenuti dello "Stralcio 2" porterebbe financo esprimere dubbi circa la legittimità del Piano Attuativo il quale, sempre per lo "Stralcio 2", non contiene previsioni urbanistiche sufficientemente chiare e dettagliate e non definisce il disegno urbanistico dell'ambito territoriale. Tale impostazione contrasta con il modello legislativo della pianificazione attuativa che, invece, prevede un siffatto contenuto tipico dei Piani Attuativi.
La dimensione anche del solo "Stralcio 2" è tale da richiedere, in fase esecutiva, la verifica di assoggettabilità ad una procedura di VIA, come indicato nel Rapporto Ambientale, con la quale si potranno in futuro valutare compiutamente gli effetti sull'ambiente urbano. Sarebbe inoltre compito proprio della Valutazione Ambientale Strategica di prendere in considerazione gli effetti cumulativi delle trasformazioni: sia di quelle prefigurate dal Piano Attuativo che le altre trasformazioni in corso nel quartiere le quali, nel loro insieme, rappresentano un fattore importante di pressione sull'ambiente urbano.
Rimangono infine totalmente scopeti nell'attuale fase valutativa, e rischiano di rimanere tali anche in futuro, gli aspetti propriamente urbanistici, ossia l'effettiva distribuzione planivolumetrica e funzionale, il disegno dell'accessibilità e la sistemazione delle aree pubbliche, fra le quali dovrebbe trovare posto il "Grande parco urbano".

2.2 Relazioni con il contesto

Nei documenti del PA viene affermata la necessità di costruire relazioni con il contesto urbano, ossia con il quartiere, il quale peraltro è stato oggetto di recenti interventi di radicale trasformazione ed ancor più è destinato ad accoglierne nel prossimo futuro, comportando l'insediamento di complessivi circa 4.000 nuovi residenti.
In un contesto soggetto a processi di travolgente trasformazione urbana il progetto del PA è tutto rivolto all'interno del comparto che rimane isolato e non colloquia con la città e neppure con il contiguo intervento sull'area dell'ex Trotter.

L'approvazione del Piano Attuativo avrebbe potuto rappresentare l'occasione per ragionare sul riassetto urbanistico del quartiere, consentito proprio dalla grande dimensione degli interventi programmati: un'occasione di reale ricucitura, non solo enunciata ma realmente praticata, e di rafforzamento delle relazioni funzionali e spaziali. È questa una competenza propria della Pubblica Amministrazione che pure aveva sviluppato in passato elaborazioni sul quartiere di San Siro (cfr. Comune di Milano, Studio d'Area San Siro, giugno 2022) le quali, ancorché recenti, alla luce delle nuove trasformazioni risultano ormai obsolete.

2.3 Il progetto del Verde

Il PA prevede la cessione gratuita al Comune di spazi pubblici per circa 80.000 mq, prevalentemente da sistemare a verde.
Si tratta di una dimensione potenzialmente rilevante ma in larga parte costituita da verde pensile realizzato sopra le autorimesse, la cui collocazione ed estensione è solamente immaginabile, non essendo rappresentata nei disegni di progetto. Inoltre lo schema distributivo sembra impostato in modo tale che le aree verdi svolgeranno una funzione di contorno e di valorizzazione degli edifici privati; difficilmente potranno conseguire l'obiettivo della costruzione di uno spazio pubblico compiuto e riconoscibile: non sarà un vero e proprio "Grande parco urbano" anche se le dimensioni lo consentirebbero; sarà piuttosto un consistente verde di arredo.
Infine sembra del tutto assente un ragionamento di più ampia scala che consideri le possibili connessioni fra le nuove aree e il verde del quartiere, realizzando una rete continua che dovrebbe trovare posto fra gli obiettivi prioritari delle grandi trasformazioni urbane.

2.4 Accessibilità, mobilità e parcheggi

Il tema della mobilità è affrontato nello "Studio di impatto trasportistico" annesso al Rapporto Ambientale. Nella premessa è contenuta una dichiarazione ampiamente condivisibile: "Rappresentando un importante generatore di mobilità di valenza metropolitana, si ritiene che i temi di accessibilità e mobilità inerenti al Nuovo Stadio di Milano e il nuovo comparto multifunzionale siano elementi centrali e determinanti per il successo dell'iniziativa, soprattutto in termini di impatto delle diverse componenti di mobilità indotta (pressione veicolare, utenza del trasporto collettivo e flussi pedonali) sulla qualità e sulla vivibilità del tessuto urbano."
Lo Studio è necessariamente rivolto a valutare gli effetti delle nuove strutture, lo stadio e le attività commerciali e terziarie da insediare nello "Stralcio 2", sulla viabilità e sul trasporto pubblico locale mentre l'evoluzione della mobilità urbana, indirizzata a favorire modalità di trasporto alternative all'auto privata, e l'entità delle trasformazioni in corso richiederebbero di accompagnare il PA con un progetto di riqualificazione dell'intero settore nord ovest della città, con un livello di approfondimento coerente con la dimensione delle trasformazioni. Al momento l'unico riferimento, ampiamente citato nello Studio, rimane il PUMS 2018 che ovviamente non poteva prendere in considerazione i processi di trasformazione attualmente in corso.
Al fine di scongiurare future situazioni di congestione e crisi si ritiene indispensabile uno specifico approfondimento esteso alla scala del settore urbano di Nord ovest, considerando anche le possibili relazioni con altri punti di interesse e di attrazione in questa parte dell'area metropolitana.

3. Tre proposte di urbanistica attiva

Al fine di chiarire quale debba essere, a nostro parere, l'orientamento da assumere nel governo delle trasformazioni urbane, una volta conclusa la vicenda della cessione

delle aree di San Siro ai Club del calcio, cogliamo l'occasione della formale apertura della fase partecipativa per proporre iniziative di segno opposto all'alienazione del patrimonio pubblico, valorizzando la capacità di pianificazione e la competenza attuativa del Comune.

3.1 Due grandi aree da riconquistare al patrimonio pubblico: la Maura e la Pista di Trenno

Con la trasformazione dello stadio del Trotter e con la vendita dello stadio del calcio e delle relative aree il patrimonio immobiliare pubblico di Milano ha subito una consistente riduzione, tutta concentrata nel quartiere di San Siro.
Ora che i progetti sono stati almeno in parte resi pubblici gli interventi si presentano come episodi urbani separati, con scarse relazioni funzionali e spaziali tra loro ed ancor meno apprezzabili relazioni con il resto del quartiere. Inoltre gli interventi non sembrano in grado di realizzare il "grande parco urbano" né altra grande funzione di interesse pubblico oltre a quella dello stesso stadio del calcio.

Per dare senso alla riorganizzazione complessiva del quartiere di San Siro si propone che all'alienazione delle aree destinate alle Grandi Funzioni Urbane faccia riscontro l'acquisizione degli impianti di La Maura e della pista d'allenamento di Trenno, da destinare a verde pubblico e servizi, valutando anche l'opportunità di insediare quote di edilizia sociale, anche avvalendosi delle opportunità di recupero dei pregevoli edifici presenti in entrambe le aree.
Si tratterebbe di una iniziativa di straordinario valore urbano e di vera politica urbanistica, che consoliderebbe il carattere di grande settore verde dell'ovest di Milano, creando al contempo l'occasione per realizzare residenza pubblica e sociale di grande qualità. Un'operazione non semplicemente di "compensazione ambientale" ma di potenziamento del patrimonio pubblico, assolvendo un compito proprio dell'Amministrazione Comunale.

3.2 La promozione dell'edilizia residenziale sociale e pubblica

Coerentemente con le disposizioni di legge il PA di San Siro esclude la funzione residenziale.
Se in generale per i grandi interventi il PGT prescrive la realizzazione di quote di residenza sociale, allora anche il PA San Siro dovrebbe prevedere che una quota della capacità edificatoria sia riservata a tale scopo. Questo potrebbe avvenire attraverso una più netta separazione fra lo "Stralcio1", destinato alla realizzazione dello stadio, e lo "Stralcio 2" che già compaiono come due ambiti nettamente distinti, anche considerando che il nuovo stadio risulta collocato direttamente a ridosso di quartieri residenziali e la presenza di residenze nel nuovo quartiere contribuirebbe a garantirne un buon livello di vitalità urbana nell'arco dell'intera giornata. In alternativa il PA San Siro potrebbe contribuire alla realizzazione di una quota di edilizia sociale da collocare altrove nel quartiere, su aree messe a disposizione dal Comune.

3.3 Il potenziamento del trasporto pubblico

L'entità degli interventi prefigurati dal Piano Attuativo, uniti alle altre trasformazioni già in atto nell'ovest di Milano, è tale da richiedere una importante integrazione della rete del trasporto pubblico, ancor oggi impostata sul sistema radiale.
La realizzazione del nuovo stadio potrebbe rappresentare l'occasione per la progettazione di una nuova connessione circolare per collegare il quartiere Harar, la MM 5, il nuovo insediamento previsto dal PA San Siro, il futuro complesso pubblico nell'area de La Maura, giungendo infine alla fermata MM 1 di Lampugnano. Inoltre sarebbe questa l'occasione per prevedere il prolungamento della linea MM5 per

connettere la pista di allenamento di Trenno col "Parco Aniasi" e col "Bosco in città" configurandola in tal modo come la "metropolitana dei parchi".

Infine bisogna considerare che la memoria storica è parte del patrimonio della collettività e la sua tutela è a sua volta compito dell'Urbanistica.
La Convenzione Quadro prescrive il mantenimento di un segmento non particolarmente significativo del vecchio Stadio. Il "rudere" riadattato, dovrebbe essere inserito tra i futuri edifici dello "Stralcio 2" con una operazione che richiama alla memoria gli anfiteatri romani stipati di residenze e botteghe nel medioevo. Allo stato attuale dell'elaborazione la soluzione prospettata appare riduttiva e assai poco convincente.
Da ultimo abbiamo appreso che il nuovo stadio assumerà la denominazione di "Stadio Generali", sottolineando con ciò il carattere prettamente privatistico dell'intervento e cancellando un altro brandello della storia del calcio milanese. Un piccolo risarcimento potrebbe consistere nell'inserimento nel nuovo quartiere di una uno spazio pubblico dalla forte identità intitolato a Giuseppe Meazza.

13 novembre 2026

INU Lombardia
Il Consiglio Direttivo