

## Ex Macello, Milano

Viale Molise / Via Lombroso, Milano

Il sito Ex Macello è un'area dismessa di circa 15 ha, già sede del macello comunale e del mercato avicunicolo, nel compendio immobiliare del mercato all'ingrosso di Milano. Situato nel quadrante sud-est della città, nel quartiere di Calvairate nel Municipio 4, l'area si trova a pochi passi dalla stazione di Milano Porta Vittoria, servita dalle linee suburbane che connettono l'area metropolitana al centro città attraverso il passante ferroviario. Questo consente di raggiungere in pochi minuti il centro direzionale di Porta Nuova e Repubblica, così come la stazione Rogoredo, servita dall'Alta Velocità e la stazione Forlanini, connessa all'aeroporto di Linate dalla M4. Il Piano *Milano2030* individua nel sito uno dei "Piani attuativi obbligatori", aree in cui è prevista una disciplina urbanistica specifica volta a regolare la rigenerazione delle aree, prevedendo un mix di funzioni urbane tra cui l'insediamento di abitazioni a prezzi accessibili.

Composta da immobili abbandonati e in stato di degrado risalenti ai primi decenni del '900, l'area rappresenta un tassello importante per la rigenerazione del quartiere, a cavallo tra ambiti residenziali - come il complesso di edilizia popolare Molise Calvairate - e una serie di grandi recinti oggetto di riconversione, quali: il comparto degli ex Frigoriferi Milanesi, oggi sede di spazi espositivi, culturali e studi professionali, il quartiere di Porta Vittoria sorto sulle aree dell'ex scalo merci, in fase di completamento, che insedierà funzioni residenziali, commerciali, terziarie e ricettive oltre a un parco lineare e un centro sportivo, il complesso dei Mercati Generali, oggetto di un piano di sviluppo che prevede la ristrutturazione degli immobili esistenti. Reinventare l'Ex Macello è l'occasione per ricomporre un grande pezzo di città in nome della qualità urbana e ambientale, del mix sociale e funzionale, creando sinergie con le trasformazioni intorno.



### Programma atteso:

rigenerare un ambito degradato, massimizzando la qualità urbana e ambientale, il mix sociale e funzionale, includendo quote di edilizia residenziale sociale, in sinergia con il contesto.

Proprietario: Comune di Milano

Superficie del sito: l'ambito occupa una superficie di circa 148.371 mq.

### Tipologia di trasferimento prevista:

diritto di superficie, compreso dei relativi diritti edificatori, con l'indicazione di un prezzo minimo fissato dalla proprietà.

Termine per presentare la manifestazione di interesse: 5 Giugno 2020 14:00 ora locale di Milano (UCT+1)

## Presentazione del sito e aspettative per il suo sviluppo

Il quadrante urbano in cui sono situate le aree dell'ex macello e dell'ex avicunicolo, che costituiscono il sito, è caratterizzato da importanti trasformazioni urbanistiche che nei prossimi anni restituiranno alla città un nuovo assetto morfologico e insediativo, con un mix di funzioni urbane e di attrezzature collettive che disegneranno un nuovo paesaggio urbano (Programma Integrato d'intervento Porta Vittoria, riqualificazione dei Mercati Generali, ex Frigoriferi Milanesi).

In questo contesto dinamico, l'Amministrazione Comunale sta coordinando un grande progetto di ristrutturazione e riqualificazione come quello dei mercati all'ingrosso, che si sviluppano nelle aree immediatamente a est del sito in oggetto e la cui attuazione potrà garantire importanti occasioni di sinergie positive per le aree circostanti grazie alla previsione di includere un polo per aziende e professionisti, italiani e internazionali, che operano nella filiera agroalimentare, offrendo spazi e servizi innovativi.

Il sito del "ex-Macello" è composto da due aree, attualmente separate da via Cesare Lombroso, che in passato erano parte della cittadella dei mercati generali.

L'ex macello, situato a nord di via Lombroso, ha ospitato per decenni il così detto mercato delle carni mentre, a sud della medesima via, era ospitato il mercato avicunicolo.

Entrambe le aree sono state oggetto di edificazione nei primi anni del '900, portando alla nascita di numerosi edifici e strutture che attualmente sono ancora presenti, pur caratterizzate da uno stato di degrado dovuto all'abbandono avvenuto nei primi anni 2000.

In seguito alla verifica di interesse culturale che la Città ha avviato con la competente Soprintendenza, verranno fornite eventuali ulteriori indicazioni e/o prescrizioni

progettuali e funzionali a riguardo del loro mantenimento.

Il sito gode di ottima accessibilità grazie, soprattutto, alla presenza della stazione (Porta Vittoria) del passante ferroviario che dista solo qualche decina di metri dalla via Azzurri d'Italia che costituisce il limite settentrionale del sito. Grazie al passante ferroviario è possibile raggiungere in pochi minuti le linee ferroviarie dell'alta velocità (Milano Rogoredo e Porta Garibaldi) e il centro città (Porta Nuova, Porta Venezia).

Attualmente, ulteriore accessibilità attraverso il sistema del trasporto pubblico è garantita dalle linee di superficie degli autobus n. 66, 90 e 93, e dalla linea 12 del tram.

E' presente, inoltre, una postazione di Bike Sharing a favore della mobilità ciclabile da e per il centro di Milano. Riguardo la mobilità privata, il sito è facilmente accessibile grazie alla vicinanza alla Tangenziale Est e all'ampiezza delle strade di collegamento (in particolare viale Molise e via Lombroso).

Si segnala la vicinanza del sito a un altro degli ambiti oggetto di Reinventing Cities, l'area delle Palazzine Liberty, destinata al loro recupero architettonico e funzionale con attività che favoriscano anche la fruizione pubblica e l'insediamento di servizi di interesse pubblico o generale, in relazione al contesto.

La grande accessibilità e la collocazione in un contesto di grandi trasformazioni urbanistiche consentono di poter auspicare un progetto di rigenerazione in grado di rompere il recinto che caratterizza il sito e di connetterlo, dal punto di vista ambientale e funzionale, con le altre aree oggetto di riqualificazione presenti nel contesto, attraverso la realizzazione di alloggi in edilizia a prezzi convenzionati in affitto e vendita, la realizzazione di un nuovo parco e di nuovi servizi alla scala urbana e per il quartiere Calvaire.



## Norme e disposizioni urbanistiche specifiche

Per quanto riguarda le regole urbanistiche, il Piano di Governo del territorio (PGT) individua il sito in oggetto come Piano Attuativo obbligatorio, denominato "PA3 (viale Molise)", la cui disciplina è contenuta nel Piano delle Regole (PdR).

Tale norma attribuisce al sito un Indice di edificabilità Territoriale (IT) pari a 0,35 mq/mq, oltre a 68.494 mq di Superficie Lorda (SL) derivante dal trasferimento di diritti edificatori provenienti dall'Accordo di Programma "Cascina Merlata".

Dell'intera SL massima ammessa, una quota non inferiore al 50% è destinata a interventi di edilizia residenziale sociale (ERS) da realizzare secondo le quantità disciplinate dal PdR del PGT: max 20% SL in vendita e la restante quota in affitto.

Non è prevista la possibilità di applicazione della premialità relativa alla procedura concorsuale prevista all'art. 13, co. 11 delle NA del PdR.

La norma prevede la cessione obbligatoria, a titolo gratuito, a favore del Comune di una quota di aree non inferiore al 30% dell'intera superficie territoriale (ST), uno spazio a parco permeabile pari ad almeno il 20% della superficie territoriale (ST).

Il calcolo della Superficie Lorda (SL) dovrà essere effettuato, sia per la valutazione della SL esistente sia per quella di progetto, secondo i parametri e le modalità descritte dalle Norme d'Attuazione del PdR del PGT (*Definizioni e parametri urbanistici*).

Sul sito possono essere insediate anche funzioni incluse nel "Catalogo dei Servizi" del PGT di Milano, che non saranno computate come parte della SL, secondo i criteri attuativi del PGT.

Non vi sono limitazioni sulle possibili funzioni urbane da introdurre nell'area, ad eccezione delle Grandi Strutture di Vendita.

Sono dovute dotazioni territoriali per servizi nella misura prevista dalle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi (PdS), in relazione al tipo di funzioni insediate e all'ambito urbanistico di riferimento. In fase di approvazione del piano l'Amministrazione valuterà la possibilità di ricorrere alla monetizzazione, in luogo della cessione di spazi per servizi.

Nel caso si scelga o sia prevista la cessione di aree si intende che l'operatore dovrà garantire al Comune di Milano la piena proprietà delle stesse.

In tema di sostenibilità ambientale, il PGT prevede che gli interventi dovranno agire in

termini di minimizzazione delle emissioni di CO2 e di incremento della permeabilità e rinaturalizzazione, anche attraverso forme di verde integrate negli edifici (tetti e pareti verdi).

Le proposte dovranno attenersi alle norme del Regolamento Edilizio del Comune di Milano e, relativamente alle distanze dai fabbricati esistenti, al Decreto Ministeriale n.1444/68.

Restano salvi tutti i vincoli sovraordinati, anche in tema di pericoli per la navigazione aerea (Settore 6 - edificazione in altezza 150 m sopra il livello del mare) e di tutela del territorio. Il sito è interessato dalla presenza di un tracciato stradale storico.

I titoli abilitativi per interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia sono soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo sul costo di costruzione, in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi. Oneri di urbanizzazione e/o contributo sul costo di costruzione non sono dovuti, ovvero sono ridotti, nei casi espressamente previsti dalla legge (Dpr 380/2001, LR 12/2005). E' consentito realizzare opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri dovuti, anche per la riqualificazione degli ambiti circostanti.

Le dotazioni di parcheggi privati sono da reperirsi ai sensi delle Norme di Attuazione

del PdR del PGT e secondo quanto previsto dalla legge 122/89, anche in tema di localizzazione e quote per parcheggi destinati a mobilità sostenibile.

Secondo quanto previsto dal PGT, l'attuazione degli interventi sarà possibile mediante Piano Attuativo e la definizione di un convenzionamento con il Comune di Milano per la disciplina dei rapporti con l'Amministrazione (interventi di urbanizzazione, ERS, aspetti planivolumetrici, realizzazione di servizi d'interesse pubblico e generale, cessione di aree).

PGT, norme e regolamenti sovraordinati prevalgono sui contenuti della scheda.

Si fa presente che le regole urbanistiche descritte ai paragrafi precedenti e contenute nella documentazione iniziale di gara (Elaborati grafici e norme contenenti stralci del PGT), sono applicabili dal momento dell'entrata in vigore della variante al PGT, approvata il 14 ottobre 2019, a seguito della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, avvenuta in data 5 febbraio 2020.

Il prezzo minimo di concessione del diritto di superficie, per una durata massima di 90 anni, è pari a 73.123.600 €. Il Comune di Milano si riserva di verificare la congruità dell'offerta economica del progetto vincitore, prima di concedere il diritto di superficie.



## Specifici rischi climatici e sfide ambientali

Il Comune di Milano ha recentemente avviato l'elaborazione del Piano Aria Clima (PAC), strumento a scala urbana finalizzato a rispondere all'emergenza climatica e a tutelare la salute e l'ambiente, riducendo le emissioni climalteranti, l'inquinamento atmosferico locale e definendo una strategia di adattamento climatico con orizzonte intermedio al 2030. Reinventing Cities si inserisce in questo quadro di obiettivi. Le proposte, nell'affrontare le sfide ambientali del bando, dovranno condividere la visione e gli obiettivi alla base del PAC, in particolare, al tema della mobilità ciclo-pedonale, intermodale e a zero emissione, al tema della forestazione urbana, al miglioramento delle capacità drenanti dei suoli. Inoltre, si potrà tenere in considerazione l'introduzione di misure finalizzate alla protezione di residenti e city users dall'inquinamento atmosferico e a rendere i cittadini più consapevoli e attivi nella riduzione della propria impronta di carbonio.

Quasi tutta la superficie del sito è pavimentata, ad eccezione di alcune aree, di piccole dimensioni, a verde permeabile. Gran parte della superficie è occupata dai fabbricati che erano adibiti sia alle fasi legate alla macellazione ed alla vendita delle carni, sia ai servizi complementari (uffici, zone di contumacia, servizi sanitari, mensa).

Il sito è caratterizzato da fenomeni di isole di calore, la temperatura media diurna superficiale, misurata durante i mesi estivi, risulta compresa tra 36.6-38.8 °C nella porzione nord del sito, tra 38.8 e 41 °C nella porzione sud del sito (rilevazioni satellitari 2014-2017).

In tal senso, la proposta progettuale dovrà mirare a favorire un incremento significativo della superficie permeabile attraverso strategie di depaving, garantendo inoltre la creazione di connessioni che mettano in relazione le aree a parco esistenti o programmate nell'intorno.

Sul sito sono presenti alberature, anche di rilevanti dimensioni. Per coerenza con le finalità ambientali espresse dal bando,

saranno considerati positivamente i progetti che prevederanno il loro mantenimento.

Data la posizione del sito, in prossimità di un'arteria di traffico e del corridoio ad elevata accessibilità al trasporto pubblico locale, e data la necessità di prevedere per il sito un sistema di accessibilità (ex novo) previsto dal Piano dei Servizi del PGT (Tavola S02 – "Sistema del verde urbano e infrastrutture per la mobilità"), si segnala che saranno valutate con particolare attenzione le proposte relative alla mobilità low carbon, con riferimento anche alla valorizzazione e/o strutturazione di percorsi pedonali e ciclabili. Parallelamente si dovranno prevedere adeguate misure per la mitigazione degli impatti derivanti dal traffico sia in termini di inquinamento dell'aria sia di rumore.

Sul sito si evidenzia la presenza del Cavo Borgognone, tombinato. Nella Tavola R.09 del PdR "Reticolo Idrografico" il cavo Borgognone è classificato come reticolo privato.

In merito alla definizione delle fasce di rispetto e alle attività in esse vietate o soggette ad autorizzazione/nulla osta, si rimanda alle norme di attuazione del PdR e al Regolamento di Polizia Idraulica (allegato n. 2 del PdR). Dovrà, inoltre, essere attentamente valutata ogni interferenza e/o criticità indotta.

L'ambito è interessato da connessioni verdi esistenti lungo viale Molise; lungo via Lombroso sono incoraggiati interventi di realizzazione di infrastrutture verdi che contribuiscano al miglioramento del microclima urbano nonché delle attuali condizioni di adattamento agli eventi climatici estremi. Inoltre, è incoraggiata la previsione di nuove connessioni verdi, a completamento del sistema del verde esistente, all'interno del sito e in relazione al contesto di trasformazione in atto nell'ambito urbano di riferimento.

Il sito si inserisce nel disegno della rete ecologica comunale con particolare riferimento alla connessione est – ovest; nella proposta si dovranno quindi valutare misure e azioni per la valorizzazione della

biodiversità locale, la connessione ecologica e in generale la rivegetazione urbana.

Per quanto concerne la fattibilità geologica, il sito è interessato da modeste limitazioni e, pertanto è raccomandata una verifica di compatibilità idraulica per orientare i progetti rispetto agli scenari di allagamento, anche se con frequenza molto modesta. Non sono da segnalare particolari criticità in tema di rischio alluvioni.

Le sfide ambientali a cui dare particolare importanza per le caratteristiche del sito sono quelle relative al miglioramento della mobilità sostenibile, della resilienza e dell'adattamento al cambiamento climatico.

In relazione alla proposta progettuale, il soggetto aggiudicatario dovrà provvedere ad eseguire a propria cura e spese le operazioni di bonifica dei suoli che si dovessero rendere necessarie, conformemente alla proposta progettuale presentata ed alla disciplina di settore (Dlgs 152/2006).



## Calendario provvisorio

- Termine per la presentazione della manifestazione di interesse: 5 giugno 2020
- Data della proclamazione dei finalisti: entro agosto 2020
- Termine per la presentazione delle proposte finali: 15 gennaio 2021
- Data della proclamazione del progetto vincitore: entro marzo 2021

## Requisiti linguistici

Tutta la documentazione della Manifestazione di Interesse deve essere redatta in lingua italiana. Il secondo documento della Manifestazione di Interesse (Presentazione del progetto e sviluppo concettuale del sito) deve essere redatto anche in lingua inglese.