

Serio. Milano

Via Serio. Milano



Il sito di [via Serio](#) è un'area libera di 0,5 ettari, al momento utilizzata parzialmente come parcheggio auto. È situato nel quadrante sud-orientale di Milano, a meno di 3 km dal Duomo, nel cuore della rigenerazione urbana dell'area a sud dello scalo ferroviario di Porta Romana, un ambito urbano in fase di riqualificazione. "Rigenerazione" e "innovazione" sono le parole chiave per descrivere questo quartiere in crescita.

Il sito si trova a soli 3 minuti a piedi dalla nuova istituzione culturale della [Fondazione Prada](#), inaugurata nel 2015 e rapidamente diventata una delle attrattive più importanti della città, a fianco dell'area di sviluppo urbano [Symbiosis](#), al momento in costruzione, che ospiterà un polo direzionale di eccellenza che includerà le sedi di imprese votate all'innovazione, con edifici dall'elevato profilo tecnologico.

Via Serio si trova inoltre ad appena 250 m a sud di uno dei principali [scali ferroviari](#) dismessi, quello di Porta Romana che, con i suoi 20 ettari, rappresenta una delle aree di sviluppo futuro più promettenti entro i confini del centro cittadino.

Il sito è infine ricompreso nell'area selezionata per il programma europeo [Sharing Cities](#), parte del programma Horizon 2020, che finanzia la trasformazione della zona in un distretto "smart", a "energia quasi zero", per rispondere alle principali sfide ambientali della città, tra cui la riduzione delle emissioni inquinanti da parte degli edifici. Questo sito si trova in prossimità di università e centri di ricerca con sede nel quartiere che, anno dopo anno, sta diventando sempre più dinamico, ospitando ristoranti, bar, sale concerti, hotel, incubatori d'impresa e start-up.



Programma atteso:

L'obiettivo che il Comune di Milano pone per la riqualificazione di questo sito è di accrescere le dinamiche di rigenerazione già in atto nel quartiere, creando sinergie con la vocazione dedicata all'educazione, alla ricerca, alla cultura e all'innovazione.

Proprietario:

Comune di Milano.

Area del lotto:

Il sito di via Serio ha un'area catastale di circa 5.468 mq. Tuttavia, per la presenza di un canale

scoperto tombinabile e per le relative disposizioni in vigore, l'area d'intervento del lotto è limitata a circa 4.900 mq.

Tipologia di trasferimento di proprietà prevista:

Il sito sarà oggetto di vendita con i relativi diritti edificatori con l'indicazione di un prezzo minimo fissato dalla proprietà. In funzione della proposta, ulteriori diritti edificatori potranno eventualmente essere acquistati dal proponente, facendone richiesta al Comune di Milano, e/o ottenuti mediante previsione di quote di Edilizia Residenziale Sociale o altri incentivi previsti dal PGT.

Presentazione del sito e aspettative per il suo sviluppo

Il contesto urbano in cui sorge il sito di via Serio sta subendo un notevole processo di trasformazione. Gli importanti interventi di riqualificazione in ambito culturale (Fondazione Prada), economico (Symbiosis) e residenziale (OM Pompeo Leoni), completati di recente o in fase di realizzazione, hanno già cambiato il carattere industriale dell'area, trasformandola in un ambito dinamico di lavoro e di svago, con un'elevata concentrazione di incubatori per start-up e attività d'impresa.

La cultura, la ricerca e l'innovazione sono ormai le vocazioni primarie dell'area.

Gli sviluppi futuri del sito dovranno prendere in considerazione questo processo di trasformazione e considerare la creazione di sinergie con università e centri di ricerca, tra i quali:

- [IFOM](#) (Istituto FIRC di Oncologia Molecolare, sul lato opposto di via Serio, attualmente in fase di espansione);
- [Scuola ISAD](#) (Istituto Superiore di Architettura e Design, 300 m a est);
- [IED](#) (Istituto Europeo di Design, Dipartimento Fashion Design, 1 km a ovest);
- [Campus Bocconi](#) (1,5 km a nord-ovest), attualmente in fase di espansione, con edifici progettati da studi quali Grafton e SANAA.

Il sito è incluso in una delle cinque aree oggetto di investimenti pubblici prioritari, nell'ambito del progetto "Fare Milano", un

programma voluto dal Sindaco per riqualificare le periferie di Milano.

Serio si trova ad appena 250 m a sud dell'area ferroviaria dismessa di Porta Romana che, con i suoi 20 ettari, è una delle aree di sviluppo futuro più promettenti entro i confini della città. La riqualificazione di quest'area includerà un nuovo quartiere di 164.000 mq di superficie lorda di pavimento per uso misto intorno ad un parco di 9 ha che migliorerà e faciliterà i collegamenti con il centro città. Prevedrà inoltre investimenti per il trasferimento e l'ammodernamento della stazione ferroviaria Porta Romana, lungo l'anello ferroviario noto come "Circle-Line".

Il sito gode di ottima accessibilità soprattutto mediante il trasporto pubblico:

- dista 1 km dalla stazione della metropolitana Lodi-T.I.B.B. (linea M3) e dalla stazione ferroviaria suburbana di Porta Romana. Si trova inoltre a 30 minuti dalla stazione ferroviaria Milano Centrale (snodo per i treni ad alta velocità).
- La linea 24 del tram collega l'area con il Duomo in soli 20 minuti.
- Il sito si trova non lontano dal sistema autostradale (7,5 km dalla A4 Milano-Venezia, 5,5 km dalla A1 Milano-Bologna e 5 km dalla A7 Milano-Genova).

Il sito è attualmente utilizzato come parcheggio privato con contratti di affitto sottoscritti con il Comune di Milano.



➤ Norme e disposizioni urbanistiche specifiche relative allo sviluppo del sito

Per quanto riguarda le regole urbanistiche, il [Piano di Governo del Territorio](#) (PGT), include il sito all'interno degli Ambiti di Rinnovo Urbano (ARU). Pertanto, il sito è interessato dalle seguenti disposizioni:

- l'indice di utilizzazione territoriale (ut) massimo è di 1 mq/mq;
- la superficie lorda di pavimento (slp) massima insediabile è di 4.900 mq;
- nessuna limitazione sulle possibili funzioni urbane.

Secondo quanto disposto dal PGT, l'area possiede diritti edificatori per 0,35 mq/mq di slp. L'indice massimo (1 mq/mq) può essere ottenuto attraverso le seguenti modalità:

- realizzazione di edilizia residenziale sociale (ERS) per 0,35 mq/mq (art. 9 [NdA del Piano delle Regole](#) - PdR - del PGT);
- utilizzando incentivi volumetrici, quali quelli derivanti dall'efficienza energetica dell'edificio (art. 10 [NdA del PdR](#));
- acquisto di ulteriori diritti edificatori, eventualmente dal Comune di Milano, come parte dell'offerta economica.

Sul sito potranno essere insediate anche funzioni incluse nel ["Catalogo dei Servizi"](#) del PGT di Milano, che non saranno computate come parte dell'indice di utilizzazione territoriale massimo. Per la realizzazione di interventi eccedenti l'indice di utilizzazione territoriale di 0,35 mq/mq sono dovute dotazioni territoriali per servizi nella misura prevista dall'art. 9 delle [NdA del Piano dei Servizi](#). La norma prevede la possibilità di monetizzare la dotazione richiesta di aree per servizi, sulla base di parametri economici al mq fissati dal Comune di Milano.

Le proposte dovranno attenersi alle norme del [Regolamento Edilizio](#) del Comune di Milano e, relativamente alle distanze dai fabbricati esistenti, all'art. 9 del Decreto Ministeriale n.1444/68. La slp dovrà essere calcolata secondo quanto disposto dall'art.4, comma 6, delle [NdA del PdR](#).

I titoli abilitativi per interventi di nuova costruzione 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. Non è previsto il pagamento del contributo di costruzione e della monetizzazione per la realizzazione di servizi d'interesse pubblico. È consentito realizzare opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri. Per ogni 10 mc di volume costruito è richiesto 1 mq di parcheggi pertinenziali (legge 122/89).

Secondo quanto previsto dal PGT, l'attuazione degli interventi sarà possibile attraverso:

- Modalità diretta – Titolo abilitativo semplice in caso di utilizzo del solo l'indice di utilizzazione territoriale (ut) unico di 0,35 mq/mq
- Modalità diretta convenzionata – Permesso di Costruire con Atto d'Obbligo – in caso di utilizzo fino al massimo dell'indice di utilizzazione territoriale di 1mq/mq attraverso benefici volumetrici per efficienza energetica e/o diritti perequati, con ricorso alla monetizzazione in luogo della cessione di aree
- Modalità diretta convenzionata - Permesso di Costruire Convenzionato - in caso di utilizzo fino al massimo dell'indice di utilizzazione territoriale di 1mq/mq attraverso l'inserimento di quote di Edilizia Residenziale Sociale o qualora l'intervento preveda cessioni di aree e/o l'inserimento di servizi d'interesse pubblico.
- Modalità diretta convenzionata - Permesso di Costruire Convenzionato - se si realizzano servizi d'interesse pubblico, indipendentemente dalla volumetria costruita.

Il prezzo minimo di vendita è pari a 2.052.600 €. Inoltre, le proposte possono prendere in considerazione l'acquisto di ulteriori diritti edificatori dal Comune di Milano, come parte aggiuntiva dell'offerta economica. Il Comune di Milano si riserva di verificare la congruità dell'offerta economica del progetto vincitore, prima di procedere alla vendita.

I valori di riferimento per i diritti edificatori, tutti i documenti citati nel testo e un elenco di verifiche urbanistiche e edilizie da produrre per la presentazione delle proposte finali sono disponibili all'interno della Data Room.

Problematiche climatiche o ambientali specifiche relative allo sviluppo del sito

Oltre alle problematiche ambientali che riguardano l'intera città, quali la concentrazione di inquinanti nell'aria (specialmente durante la stagione invernale) o le ondate di calore (durante l'estate), non ci sono rischi ambientali o climatici specifici che interessano il sito.

Le proposte dovranno allinearsi con gli obiettivi di intervento per la rigenerazione urbana previsti dal progetto europeo [Sharing Cities](#), soprattutto in relazione alle soluzioni tecnologiche e all'innovazione (efficienza energetica, materiali innovativi, uso di sensori, implementazione tecnologica, ecc.). Si richiede un'efficace integrazione nel contesto urbano in termini ambientali e funzionali. Si noti che, benché il sito di via Serio sia ubicato in un contesto urbano ad alta densità, si trova ad appena 1 km dal [Parco Agricolo Sud Milano](#), raggiungibile a piedi in 15 minuti. Relativamente alle connessioni ecologiche con il Parco, è opportuno prendere in considerazione le indicazioni dello studio [Rotaie Verdi](#).

Per le sfide ambientali specifiche che il Comune di Milano sta al momento affrontando, tetti e facciate verdi (e/o riflettenti), o interventi atti a raggiungere scopi analoghi, saranno valutati positivamente per mitigare il rischio di surriscaldamento e aumentare la biodiversità.

Circa metà della superficie del sito (il lato occidentale) è al momento pavimentata ad asfalto (e utilizzata come parcheggio), mentre il restante lotto è caratterizzato dalla presenza di alberi, soprattutto sul confine orientale. La possibilità di aumentare la superficie permeabile e mantenere e integrare le alberature nel progetto, a seguito di una stima del loro valore ambientale, sarà considerato un valore aggiunto per le proposte.

Il sito è interessato dalla presenza di uno scaricatore di piena fognario. Lo scaricatore non potrà essere rimosso o dismesso ma potrà essere tombinato con le dimensioni del condotto esistente, fatta salva la sua completa accessibilità h24 per interventi manutentivi; al di sopra del condotto non potranno essere posizionati manufatti o alberature. Il sito di via Serio è interessato dalla fascia di rispetto di 10 mt. (fascia di arretramento inedificabile) della Roggia Vettabbia che scorre sotto via Ampola.

Riguardo lo stato dei suoli, all'interno della Data Room sono disponibili i risultati delle indagini preliminari ambientali effettuate nell'estate del 2018 a cura del Comune di Milano. I costi delle eventuali bonifiche necessarie in relazione alle funzioni da insediare, saranno in ogni caso a carico del soggetto vincitore del bando.

