



Comune di Milano  
**Piano Attuativo n.7 Trotter**  
**Proposta Definitiva**

**Elaborato**

**6.01 RELAZIONE TECNICA URBANISTICA**

**Data**

**04.03.2021**

**Revisione**

**01**

**Planner**

**PROPRIETÀ**

**FONDO INVICTUS**

Via Valtellina, 15/17 - 20159 Milano  
 +39 0262811



**DEVELOPER**

**Hines**

Via Broletto, 35 - 20121 Milano  
 +39 028962921 Italy.info@hines.com

**PROJECT MANAGEMENT**



Piazza Ambrosoli, 1 - 20144 Milano  
 +39 0283522221 info@perelliconsulting.com

**MASTER PLANNER**

**KPF**

7a Langley Street London, WC2H 9JA  
 United Kingdom  
 +44 20 3119 5300 info@kpf.com

**PROGETTO PIANO ATTUATIVO**

**STARCHING**

Ripa di Porta Ticinese, 75 - 20143 Milano  
 +39 0287283000 mailbox@starching.it

**MOBILITÀ E PROGETTO  
 PRELIMINARE OPERE STRADALI**

**MIC**  
 mobility in chain

Via Pietro Custodi, 16 - 20136 Milano

**PROGETTO PAESAGGIO**

**LAND**  
 LANDSCAPE ARCHITECTURE URBAN ENVIRONMENT

Via Varese, 16 - 20121 Milano

**CONSULENZA PROCEDURE VAS/VIA**

**DIEFFE AMBIENTE**  
 Consulenza e Ingegneria

Via G. B. Pergolesi, 8 - 20124 Milano  
 +39 270005491 info@dfambiente.it

**PROGETTO BONIFICHE**

**YARD REAS**

Corso Vittorio Emanuele II, 22 - 20122 Milano  
 +39 02 7780701

**PROGETTO RETI TECNOLOGICHE  
 PROGETTO OPERE URBANIZZAZIONE**

**TRM**  
 Infrastrutture Territorio Ambiente

Via Giuseppe Ferrari, 39, 20900 Monza  
 +39 0393900237 ufficio.tecnico@trmgroup.org

**ENERGY LEED**

**ARIATTA**  
 INGEGNERIA DEI SISTEMI SH

Via Elba, 12, 20140 Milano  
 +39 02 499 0271 info@ariatta.it

**CONSULENZA GEOLOGICA E  
 IDROGEOLOGICA**

**STUDIO  
 ORGANIZZAZIONE**

Bastioni di Porta Volta, 7 - 20121 Milano (VE)  
 +39 02 6597857 std@festwebnet.it

**VALIDAZIONE PROGETTI PUBBLICI**

**ITS CONTROLLI  
 TECNICI SPA**

Via Pontaccio 12/A - 20121 Milano  
 +39 02 89051500

**PROGETTO DEMOLIZIONI  
 INDAGINI GEOLOGICHE**

**FSM**  
 ingegneria

Via Belvedere, 8/10 - 30035 Mirano (VE)  
 +39 0415785711 fm@fm-ingegneria.com

**QUANTITY SURVEYOR**

**J&A**

Via Ulrico Hoepli 3/C - 20121 Milano  
 +39 0286915041 info@jacons.com

**COORDINAMENTO PIANO ATTUATIVO**

**Freyrie Flores** architettura

Corso Garibaldi 49 - 20121 Milano  
 +39 02 92852980

**URBAN LAWYER**

**BIP** Belvedere Inzaghi & Partners

Piazza Duse, 3 - 20122 Milano  
 +39 0276008581 belvedere.inzaghi@bip-legal.com

<b>1. DESCRIZIONE DEL CONTESTO E DELL'AREA</b> .....	<b>PAG.3</b>
1.1 EVOLUZIONE DELLA CITTÀ E STRATEGIE PER IL 2030.....	PAG.4
1.2 STORIA URBANISTICA DELLO SVILUPPO DELL' AREA .....	PAG.6
1.3 STORIA DEGLI EDIFICI VINCOLATI E DELLA REALIZZAZIONE DELLA PISTA.....	PAG.7
1.4 DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO E CARATTERI MORFOLOGICI DEGLI EDIFICI VINCOLATI .....	PAG.8
1.5 VINCOLI E SENSIBILITÀ DEL PAESAGGIO .....	PAG.11
<b>2. OBIETTIVI E STRUTTURA GENERALE DEL PROGETTO</b> .....	<b>PAG.12</b>
2.1 DESCRIZIONE DELLA MATRICE GENERALE DEL PROGETTO.....	PAG.13
2.2 CARATTERISTICHE DELLE ARCHITETTURE.....	PAG.17
<b>3. DESCRIZIONE DELLA SOLUZIONE PLANIVOLUMETRICA E FUNZIONALE</b> .....	<b>PAG.26</b>
3.1 LA CITTÀ IN 15 MINUTI, INTENSIFICARE I SERVIZI DI PROSSIMITÀ NELL'AREA.....	PAG.27
3.2 UN ASSETTO FUNZIONALE E PLANIMETRICO APERTO, IL RUOLO DEGLI SPAZI VERDI.....	PAG.27
3.3 LA CIRCOLAZIONE VEICOLARE E LA MOBILITÀ CICLOPEDONALE, UN QUARTIERE DI STRADE APERTE.....	PAG.29
3.4 SERVIZI ABITATIVI IN LOCAZIONE.....	PAG.30
3.5 RUOLO IDENTITARIO DEGLI EDIFICI STORICI COME OSSATURA DEI SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO.....	PAG.31
<b>4. DATI URBANISTICI DI PROGETTO</b> .....	<b>PAG.37</b>
<b>5. TESTO DEL DECRETO DI VINCOLO DLGS 42/2004</b> .....	<b>PAG.41</b>



# 1

---

DESCRIZIONE DEL  
CONTESTO E DELL'AREA

### 1.1 EVOLUZIONE DELLA CITTÀ E STRATEGIE PER IL 2030

La proposta di Piano Attuativo presentata in questa relazione e nelle tavole allegata si inserisce negli scenari che la città di Milano ha stabilito per il 2030, rispettandone obiettivi e strategie, non come una mera ricostruzione di regole e schemi tecnici ma come una **“mappa del paesaggio futuro”**.

Questi scenari sono stati definiti dal nuovo Piano di Governo del Territorio Milano 2030, vigente dal 5 febbraio 2020:

- L'adattamento al **cambiamento climatico attraverso la riduzione del consumo di suolo** e la riforestazione, nonché l'applicazione di nuovi criteri e soglie di **sostenibilità edilizia**, sia rispetto alle prestazioni energetiche, sia rispetto alla riduzione dell'impatto climatico locale e all'invarianza idraulica del costruito.
- La **rigenerazione dei quartieri** e delle periferie con una particolare attenzione allo **spazio pubblico** e al **riuso degli immobili abbandonati**.
- Un nuovo **diritto alla casa** non solo attraverso la riqualificazione dei quartieri pubblici, ma mediante **forme innovative di housing sociale** specificamente mirate all'**affitto calmierato** nelle sue "diverse" definizioni.

I grandi obiettivi sono oggi oggetto di affinamento e rafforzamento in **risposta all'emergenza pandemica**, cui la città non ha risposto solo con interventi emergenziali, ma soprattutto con **un'accelerazione verso la transizione ecologica** che renda la città più aperta agli usi sostenibili, vicina ai cittadini e resiliente nell'affrontare tutte le emergenze di questi anni. In particolare sono in corso di sviluppo diverse **strategie di adattamento**:

- **Strade Aperte**: in una città costretta dai problemi pregressi e dalla contingenza a ridurre sia la congestione del traffico privato, sia l'affollamento dei mezzi pubblici, la riforma della viabilità e dello spazio pubblico è rivolta al riequilibrio della domanda di mobilità attraverso l'ampliamento degli spazi dedicati ai pedoni e alla mobilità dolce.
- Sarà potenziato il progetto **Piazze Aperte** nei quartieri, che già da alcuni anni attraverso **interventi di arredo urbano, recupero dei mercati rionali e urbanistica tattica** si propone di recuperare spazi di vivibilità pedonale nelle aree esterne al centro storico;
- Entrambe le strategie precedenti hanno come obiettivo una città efficace nell'offrire **servizi e spazi di vita fruibili e accessibili a tutti nel raggio di 15 minuti** dall'abitazione.

Il Piano di Governo del Territorio (riportato nella tav. 1A01) individua l'ex Trotter sia nel **Documento di Piano** (Tav. PGT D.01) che nel **Piano delle Regole** (Tav. PGT. R.02 e R03) come **Piano Attuativo Obbligatorio PA7 Trotto** interno al Tessuto Urbano Consolidato e al Tessuto Urbano di Recente Formazione, in ambito di elevata accessibilità al Trasporto Pubblico Locale, da attuare secondo i parametri definiti dall'art. 26 comma 9 delle NTA del Piano delle Regole:

- Superficie lorda massima pari a UT unico 0.35 mq per Funzioni Urbane
- Cessione gratuita minimo: 40%
- Indice di permeabilità minimo 30%.

Il disegno della **Rete Ecologica Comunale** e il **Piano dei Servizi** (Tav. PGT D03 S03) individuano nell'ambito di Piano Attuativo uno dei 20 nuovi parchi urbani previsti, la cui localizzazione deve essere definita nel Piano Attuativo (NTA del Piano dei Servizi art. 10 c. 5 lett. A). Questo ruolo è coerente con la posizione di soglia dell'ambito dell' Ex Trotter tra la rete ecologica minuta dei viali urbani alberati e dei piccoli giardini di quartiere che innervano il settore urbano residenziale a sud-est, e le grandi aree verdi degli ippodromi, del parco di Trenno e del Bosco in città. È importante quindi che il progetto, come descritto nei paragrafi 2.1 e 3.2 successivi e nell'elaborato sull'assetto degli spazi aperti (5A.03) esalti il **ruolo di connessione del nuovo parco**.

In una visione più ampia occorre considerare l'ambito di progetto nel quadro degli **scenari futuri** previsti dal Documento di Piano (Tav. PGT D01), PGT Milano 2030, come struttura in cui si collegano i progetti di sviluppo rilevanti realizzati negli ultimi anni e quelli previsti in futuro. L'insieme di questi scenari restituisce molto bene il ruolo che l'ambito dell'ex Trotter assumerà nella Milano del futuro:

- Le grandi trasformazioni del passato e in corso si sono concentrate lungo gli assi ferroviari dove si allineavano le aree industriali dismesse raccordate alle rotaie, e gli stessi scali ferroviari dismessi, in una catena che da Porta Nuova attraverso lo scalo Farini raggiunge la Bovisa, e che in futuro raccorderà tutta la cintura ferroviaria.
- Nel settore più a Nord Ovest, quello più prossimo all'ambito di questa proposta, anche l'asse Portello Fiera si è trasformato funzionalmente, ritrovando un ruolo simbolico e qualità urbana.
- **Il settore Ovest in cui si trova l'Ex Trotter** è quello in cui la trasformazione è meno continua, in mancanza del volano delle aree industriali dismesse; ma oggi presenta una **collana di occasioni importanti** per portare anche in questa periferia la nuova visione della città: dall'oasi ecologica di San Cristoforo, alle aree miste residenziali e verdi di Calchi Taeggi e Piazza d'Armi, risalendo verso Nord troviamo proprio gli **ambiti di mutamento dell'Ex Trotter, dello Stadio e delle ex Scuderie De Montel**, e la grande testata del polo Fieristico di Rho, della nuova area scientifica Mind Expo e dell'ambito di Cascina Merlata. Gli interventi previsti porteranno una **nuova urbanità con i più alti standard di qualità edilizia e sostenibilità ambientale** nella periferia residenziale ormai invecchiata, da Lorenteggio al Gallaratese, oggi un misto di quartieri di ceto medio e di quartieri sociali che restano imperfetti. In particolare, come descriveremo nel successivo par. 3.2, **questa proposta di Piano Attuativo porta anche una nuova visione dell' Housing Sociale**.

L'**ambito di Piano Attuativo** oggetto della proposta riguarda l'**ex Trotter di San Siro**, dismesso dal 2012. Quando era in attività faceva parte di un ampio sistema di impianti sportivi per l'ippica e il calcio insediati nel settore ovest della città. La presenza dell'ippica resterà rilevante per gli anni futuri nella struttura dell'Ippodromo del galoppo, ben più vasta dell'ex Trotter, e di maggiore qualità ambientale e paesaggistica, e nelle altrettanto estese piste di allenamento, dove tra l'altro è stata trasferita l'attività agonistica del Trotto, a seguito del protocollo di intesa stipulato da Snaitech con l'Amministrazione Comunale. L'intesa in particolare agli art. 3 e 4 definiva i punti essenziali per la riqualificazione degli impianti per l'ippica di Milano:

- La riattivazione delle corse di trotto presso le piste della Maura;
- Gli impegni di manutenzione e sorveglianza da parte della proprietà per scongiurare fenomeni di degrado;

*L'intera area dello stadio del calcio e dei piazzali adiacenti sarà oggetto di una grande trasformazione che confermerà come previsto dal PGT Milano 2030 la presenza della Grande Funzione Urbana dello stadio, completamente rinnovata e, secondo il progetto attualmente in corso di negoziazione, ricostruito sul lato ovest dell'attuale arena sportiva Meazza.*

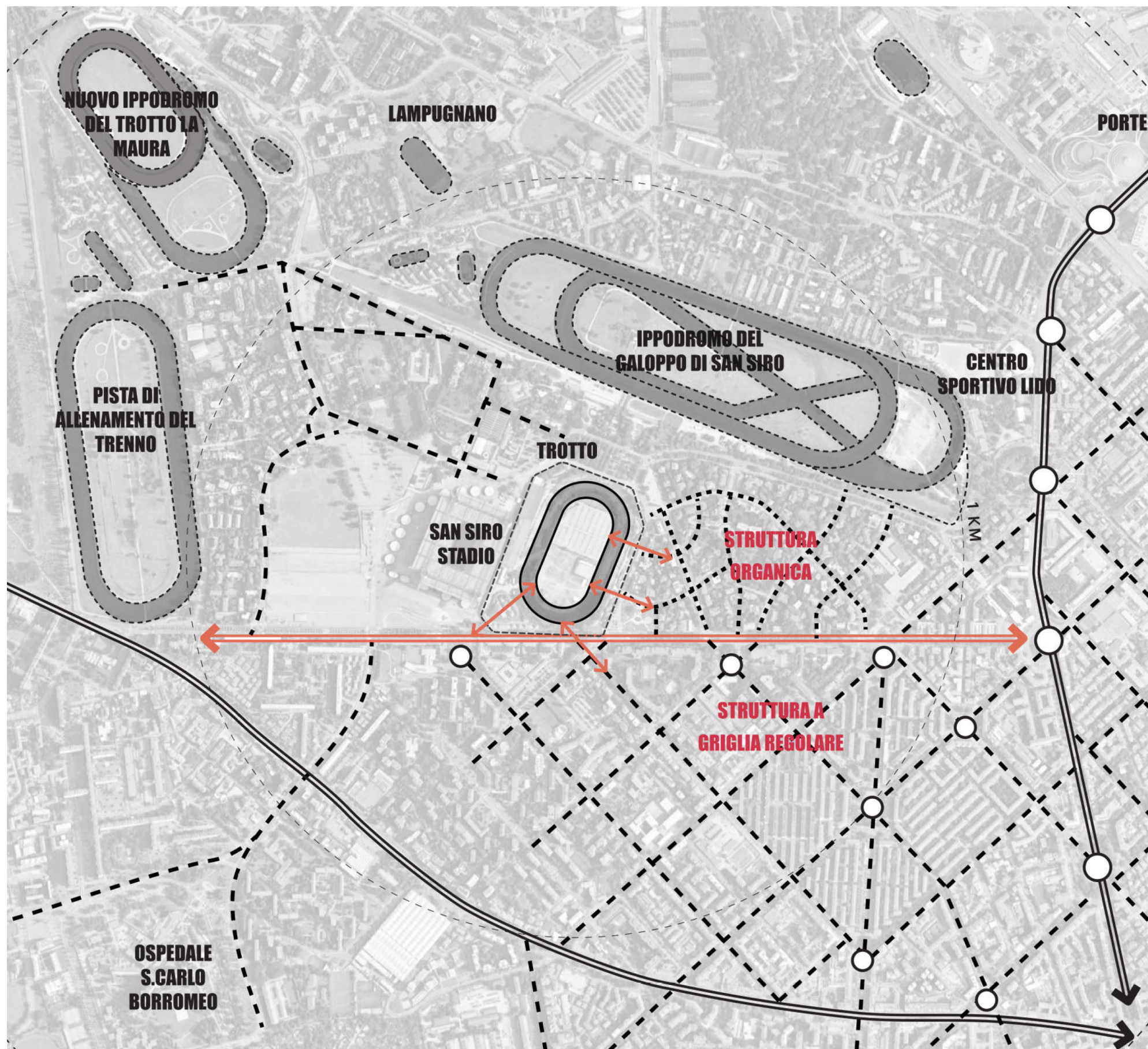
Questo complesso di aree specializzate esistenti e future resterà una singolarità nella città. Infatti la permanenza delle aree recintate del galoppo e delle piste di allenamento, rafforzano il carattere dell'intero settore come area funzionalmente e morfologicamente distinta dal tessuto urbano.



*Progetto nuovo stadio per Milano, proposte Populous (in alto) e Manica/Sportium (Dicembre 2021, in corso di revisione).*

L'Ex Trotter oggetto della proposta è in una situazione diversa, perché la sua trasformazione è a diretto contatto con il tessuto urbano residenziale sul lato est, lungo via Aldobrandini, costituito da un quartiere giardino di ville e palazzine. Anche sul lato sud si troverà in continuità con il tessuto residenziale, se si considera che lo stesso PGT Milano 2030 destina il centro di allenamento dell' Ex Trotter dismesso sul lato sud di via Rospigliosi, alla ricucitura edilizia assimilandolo al Tessuto di Recente Formazione con Disegno Urbano Riconoscibile (cfr. tav. 1A.01, Tav. PGT R03). Allo stesso modo **la trasformazione dell'Ex Trotter avrà la finalità di ricucitura del tessuto urbano**, con una maggiore complessità funzionale e di ricchezza di spazi aperti vista la maggiore dimensione dell'area rispetto al centro ippico suddetto, e comunque una logica diversa da quella della Grande Funzione Urbana dello Stadio. Questa differente vocazione è stata riconosciuta dal PGT Milano 2030 che ha individuato uno specifico ambito di Piano Attuativo (PA7 Trotter): la proposta ha l'ambizione di restituire alla città questo spazio sottratto all'uso dei cittadini dopo la dismissione, attuando in pieno gli obiettivi posti dalla strumentazione urbanistica più recente.





Schema della morfologia urbana, che evidenzia il ruolo di cerniera dell'ex Trotter tra aree specialistiche e maglia cittadina.



DELL'AREA

1.2 STORIA URBANISTICA DELLO SVILUPPO DELL' AREA

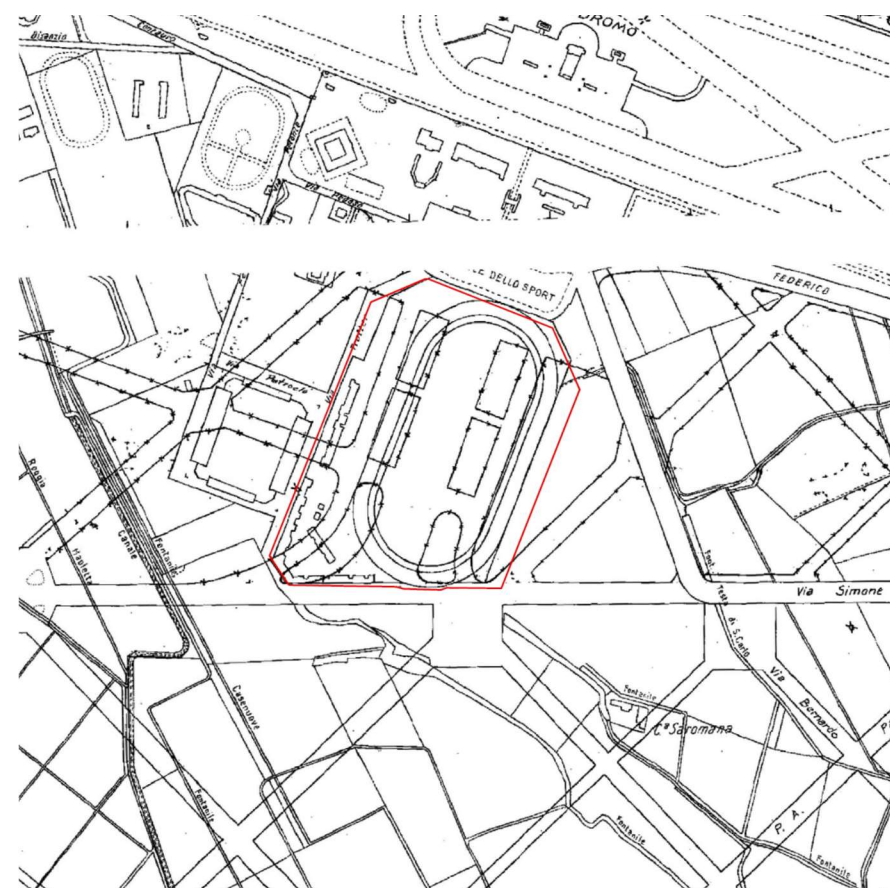
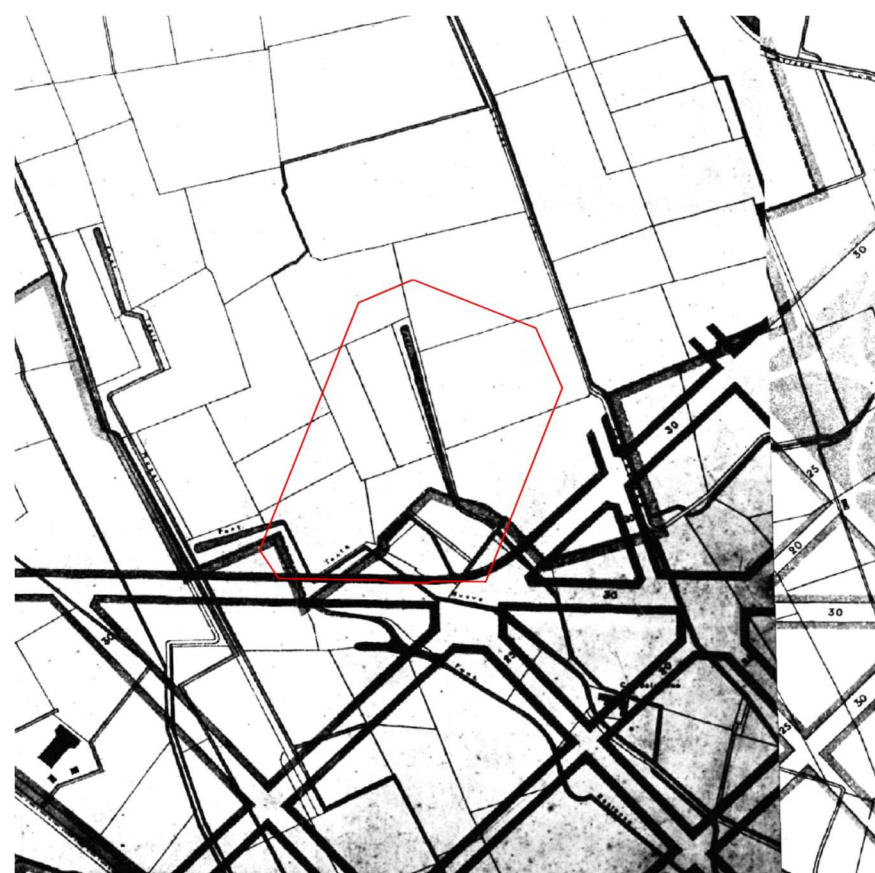
Lo sviluppo storico dell'area dell' Ex Trotter ha caratteristiche peculiari, e tuttora riconoscibili, solo in parte collegate alle vicende degli altri ippodromi, delle piste di allenamento e delle altre scuderie d'epoca.

1910 – all'epoca del Piano Pavia Masera lo stato della zona è ancora una pianura agricola solcata dalle risorgive, ma la città inizia a tracciare l'asse Harar /Rospigliosi come alternativa al tracciato storico di via Novara

1930 - nella cartografia risultano già realizzati l'ippodromo del galoppo a Nord di Piazzale dello Sport e la pista del Trotter con le prime scuderie progettate da Vietti Violi in stile neogotico a sud ovest. Anche il campo di calcio di San Siro compare con porzioni del primo anello. La crescita per episodi della zona sportiva contraddice le linee del Piano Albertini sovrapposto nel 1933 a questa cartografia, che prevedevano una piazza monumentale al posto del Trotter già in costruzione.

1946 - I fienili sul lato est non sono ancora sorti, mentre i tracciati stradali del quartiere giardino dal lato Aldobrandini sono definiti.

1953 - mentre i precedenti piani erano solo di allineamento stradale, il primo Piano Regolatore Generale di Milano predisposto ai sensi della L.1150/1942 impone lo zoning monofunzionale sulle zone di espansione (una sperimentazione in anticipo sul resto di Italia, cui fu imposto dal D.M. 1444/1968), definendo l'estensione della zona sportiva e il completamento del quartiere giardino, mentre a sud di via Harar /Rospigliosi sono ammesse densità edilizie maggiori. È un salto morfologico leggibile anche nelle sezioni ambientate dello stato di fatto (cfr. Tav. 2B.03).



1910 - Base catastale con sovrapposto Piano Pavia-Masera

1933 Base catastale con sovrapposto Piano Albertini

1953 Piano Regolatore Generale su base carta tecnica comunale 1946



1954 -1956 risultano realizzati i fienili neogotici oggetto della licenza edilizia del 1952 a firma sempre di Vietti Violi sul lato est, il pistino coperto, la prima parte della tribuna, mentre sul lato sud ed est la città sta crescendo. Anche lo stadio è completato con il secondo anello; l'espansione urbana continua fino al 1972.



Lo stato dell'area sportiva dopo la costruzione del secondo anello dello stadio e il completamento delle scuderie/fienili sul lato est del Trotter (in primo piano)

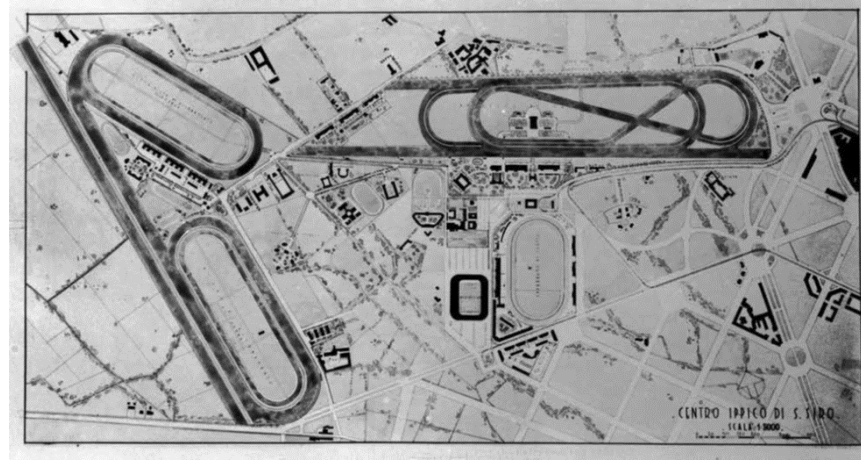
1980 – la Variante Generale al Piano Regolatore conferma la destinazione a zona speciale degli ippodromi e dello stadio, i quartieri circostanti sono ormai saturi, mentre dal 1975 in poi il Trotter continua a perfezionare le sue attrezzature con la seconda parte della tribuna e i parcheggi interni.

2012 - il Trotter di San Siro cessa l'attività, le corse al trotto vengono trasferite non lontano, in una delle due piste del centro ippico di cascina Maura, che è stata ristrutturata trasportando gli inerti usati già per la pista dell'ormai "ex" Trotter.

Da questa ricostruzione storica, confermata dal repertorio dei titoli edilizi, cfr. paragrafi successivi, risulta come il Trotter non sia più un insieme di edifici coerenti e coevi come l'ippodromo del galoppo, bensì si sia sviluppato per addizioni, fino agli anni 50 coerenti con l'iniziale impostazione neogotica, poi per alterazioni moderne nella grande tribuna e nei parcheggi scoperti e coperti, che hanno consumato la maggior parte del suolo libero all'interno dell'anello.

### 1.3 STORIA DEGLI EDIFICI VINCOLATI E DELLA REALIZZAZIONE DELLA PISTA

L'impianto degli ippodromi storici milanesi prende il via da un Concorso, indetto nel 1911 dalla società S.I.R.E. e vinto dagli architetti Paolo Vietti Violi (1882-1965) e Arrigo Cantoni (1877-1953).



P. Vietti Violi, Centro ippico di S. Siro a Milano, planimetria d'insieme (lastra fotografica, arch. Visconti-Villa Pieve Vergonte).

"L'opera, ritardata dal sopravvenuto conflitto mondiale, verrà ultimata solo nel 1920 ma segnerà l'avvio di una florida carriera, in continua ascesa, di progettista di impianti sportivi." per Vietti Violi che rimarrà unico progettista.

Il progetto degli Ippodromi di galoppo e trotto troverà la sua realizzazione nel 1924, declinando stili eclettici neo-barocchi e "nordici" tanto da far dire del suo approccio architettonico "Il Neobarocco però in Italia non gode di grande fortuna, tranne in area piemontese, dove ha riscosso gran successo all'Esposizione internazionale dell'Industria e del Lavoro del 1911, che Paolo ha modo di visitare: Vietti Violi comincia così a configurare progetti in un linguaggio tendente maggiormente al Neo cinquecento (che ha già caratterizzato il salone delle partenze nel progetto per la Stazione Centrale)"

Del suo progetto di S. Siro, il commentatore afferma: "queste particolari strutture hanno già una storia, soprattutto in ambito inglese e francese, ma non una vera e propria codificazione tipologica e progettuale univocamente definita. I due professionisti devono ampiamente documentarsi, e propongono una soluzione che risulta certo tecnicamente all'avanguardia (compatibilmente con lo sviluppo, ai suoi albori, della tecnica del cemento armato), ma che esteticamente risponde al gusto dei frequentatori di simili strutture, cioè nobili e ricca borghesia: tanto nella tribuna, che ricorda un'ampia serra con torri, strutture in legno a graticcio e grandi vetrate (sul fronte d'ingresso), quanto nello chalet del Pesage, configurato come un villino Liberty alla Ernesto Basile, fino alla 'nordica' abitazione del custode."

"Nella realizzazione (1920-21) Vietti Violi, ormai unico responsabile, dà alle tribune una veste più classica in facciata utilizzando, per il lato pista, gli ultimi ritrovati della tecnica con coperture e forte sbalzo senza sostegni intermedi, riservando alle scuderie lo stile 'rurale' con strutture a graticcio che rivelano il modello dell'architettura tradizionale alsaziana. L'eccellente risultato milanese, riconfermato nel 1924 con l'Ippodromo del trotto, apre le porte a Vietti Violi per la progettazione di altre importanti strutture."

Il successivo assetto dell'Ippodromo del Trotto si ha nel 1937, con ampliamento e trasformazioni oltre alla realizzazione delle scuderie dove, in coerenza con il progetto precedente e indifferenza ai migliori progetti milanesi di quegli anni (Muzio con il Palazzo dell'Arte o Terragni e Lingeri con Casa Rustici) realizza architetture "rurali" caratteristiche e di gusto kitsch.



P. Vietti Violi, A. Cantoni, ippodromo del galoppo di S. Siro, Chalet del Pesage (da P. Vietti Violi, A. Cantoni, Progetto per il nuovo ippodromo di San Siro)

Nel 1951 si erigono, sempre su progetto di Vietti Violi, le scuderie di Via Aldobrandini, con un'operazione di retrodatazione stilistica lontanissima dalla migliore architettura milanese del dopoguerra.



Ippodromo di trotto di S. Siro a Milano, scuderie di via Aldobrandini 1952

1) I testi tra virgolette sono tratti da ARCHITETTURA E SPORT. PAOLO VIETTI VIOLI

Il mondo ossolano di un architetto internazionale, il mondo internazionale di un architetto ossolano,

Associazione Culturale Villarte Onlus, Villadossola (VCO) 2015, Catalogo della mostra tenuta in occasione del cinquantenario della morte.,



DELL'AREA



Figura 1-7 La tribuna del Trotto (1926) demolita all'inizio degli anni '70  
 Nel 1972 la Tribuna del Trotto, forse la migliore delle architetture ippiche del Vietti Violi, con una copertura a sbalzo ardita per l'epoca (1920) viene sostituita con una nuova tribuna, più funzionale, ma priva di alcuna rilevanza architettonica.

1.4 DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO E CARATTERI MORFOLOGICI DEGLI EDIFICI VINCOLATI

L'ambito oggetto della proposta di Piano Attuativo è divenuto proprietà dei promotori con atto del 21/4/2020 registrato il giorno successivo a Milano al n. 24295 serie 1T, e successivo atto ricognitivo del 24 Luglio 2020 trascritto a Milano in data 29/7/2020 al n. 50163 di repertorio, con cui è stato riconosciuto l'avveramento delle condizioni sospensive correlate alla tacita rinuncia al diritto di prelazione da parte degli enti pubblici sugli immobili vincolati di cui al paragrafo precedente, oltre che l'acquisto di una porzione aggiuntiva (Foglio 296 part. 139).

Gli atti citati sono allegati a questa proposta di Piano Attuativo, e descrivono la consistenza totale delle aree dei promotori della proposta interne all'Ambito di Piano. La superficie totale di Piano Attuativo comprese le aree esterne interessate da opere pubbliche è pari a 156.595 mq

Superficie catastale di proprietà Prelios S.G.R. da Rogito	
Foglio 296	Superficie cat. mq
particella	
26	7.250
28	2.850
29	610
30	17
31	8
33	116.980 * - 183 mq
38	680
42	490
43	700
44	31
45	21
55	270
56	90
101	300
110	100
111	105
112	50
113	130
114	-
139	864
	131.546
	<b>totale superficie catastale Prelios s.g.r.</b>

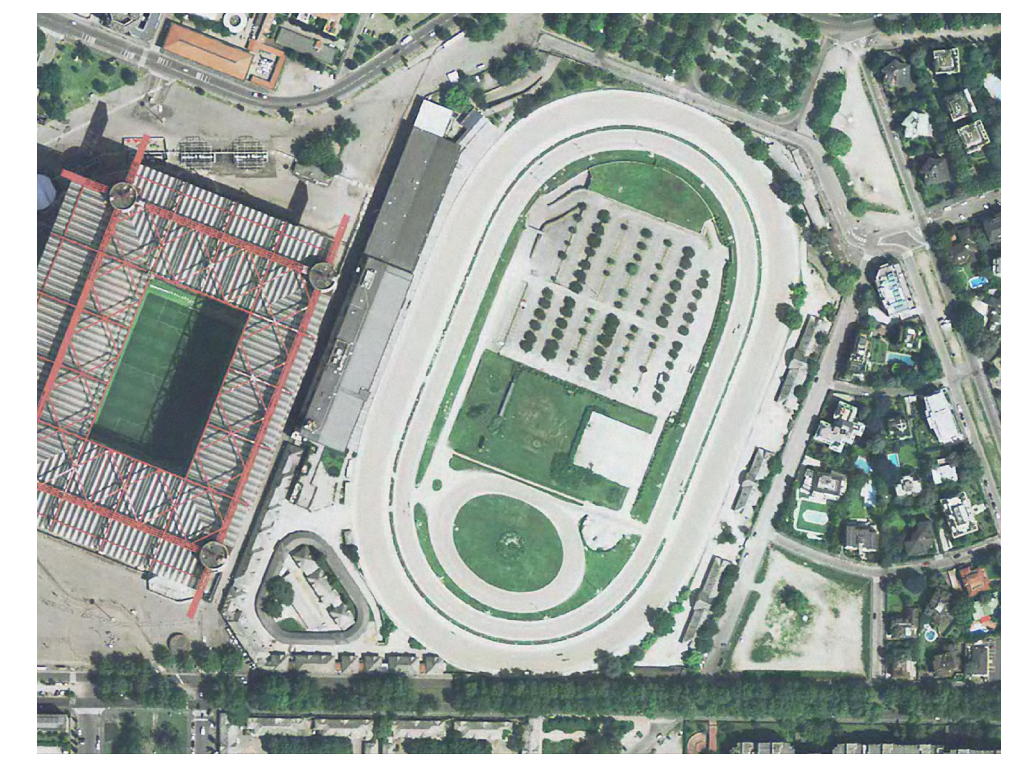
\* misura rettificata a seguito di visura storica part. 138 (vedi sotto)

Superficie ceduta in permuta al Comune di Milano con atto di rettifica confini, da frazionamento della part. 33 (vedi sopra)	
Foglio 296	Superficie cat. mq
particella	
138	183
	131.729
	<b>totale superficie catastale PA7 (trotto)</b>

Tabelle precedenti consistenza catastale del PA obbligatorio PA7 (Trotto) individuato dal Piano delle Regole Milano 2030 vigente.

L'ambito di Piano Attuativo comprende inoltre una particella (F. 296 p. 138) che SNAITECH preliminarmente alla vendita all'attuale proprietà ha conferito al Comune di Milano con la stessa rettifica di confini che ha generato la particella 139 di cui sopra. La particella ceduta di limitate dimensioni (183 mq catastali) era un restringimento di via Rospigliosi, che interrompeva completamente il marciapiede a nord, per recintare l'estremità della curva sud adiacente della pista, una recinzione oggi non più necessaria nel punto di cerniera e di accesso tra il viale e il nuovo parco urbano (vedi successivo capitolo 3).

La proposta definitiva ha individuato le opere pubbliche esterne necessario per il raccordo del nuovo insediamento alla rete stradale e alla mobilità ciclopedonale attraverso specifici studi di mobilità (rel. 9.05) e della sosta (rel. 9.07), e uno studio di fattibilità tecnico economica (allegati 5V) i cui contenuti sono stati valutati con l'Area Mobilità dell'Amministrazione. Le aree impegnate da queste opere esterne come descritto nella precedente tabella e nella tav. 2A.01 sono tutte porzioni accatastate come strade pubbliche comunali.



La fotografia aerea (Terraitaly 2007) degli ultimi anni di attività restituisce l'immagine di un'area aperta ma trasformata per l'uso specialistico.

L'area ha una conformazione che deriva dalle esigenze di visibilità delle corse da parte degli spettatori, a partire dalla tribuna principale, quindi è libera da costruzioni al centro, con quote altimetriche depresse nella zona interna dell'anello, come leggibile sia nel Database topografico (Tav. 2A.01) sia nel rilievo piano altimetrico. Questo spazio libero è comunque uno spazio prevalentemente trasformato, con la costruzione di un parcheggio seminterrato, poi convertito in parte in una scuderia, all'interno della curva nord, e di un parcheggio pavimentato nella zona centrale, raggiungibile attraverso due tunnel carrabili negli angoli nord ovest e nord est della pertinenza. Anche la pista era costituita da un piano di inerti, oggi asportato per il riutilizzo nella pista della Maura, accompagnato da un corsello carrabile per le vetture degli starter e della giuria. La vegetazione nel sedime della pista e all'interno del tracciato si è sviluppata negli anni dell'abbandono. E' stato comunque fatto un rilievo botanico (allegati 2E) in particolare per le alberature di maggiori dimensioni presenti all'esterno della pista.

Intorno a questo spazio abbandonato si sviluppano gli edifici esistenti, la cui conoscenza preliminare è desunta da queste fonti, essendo attualmente chiusi con tamponamenti antintrusione:

- Sopralluogo esterno, rilievo piano-altimetrico esterno e rilievo fotografico.
- Schede catastali allegate al rogito con certificazione di conformità allo stato di fatto.



- Rilievi forniti dalla parte venditrice all'attuale proprietà.
- Raccolta di documenti inerenti i titoli edilizi conseguiti nel tempo fornita dalla parte venditrice e oggetto di verifica notarile in sede rogitale, come ricapitolato in allegato all'atto.
- Nel mesi da Gennaio ad Aprile 2021 è stato effettuato un nuovo rilievo dell'intero ambito di Piano Attuativo, integrando la tecnica topografica satellitare e la tecnica con laser scanner, per tutte le aree esterne e per tutti gli edifici oggetto di tutela storica e meritevoli di conservazione. Il rilievo è stato effettuato con livelli di accuratezza e di dettaglio sufficienti secondo gli standard internazionali per la restituzione dei dettagli architettonici nel progetto di restauro storico.



FACCIAE A GRATICCIO



TETTI A FALDA



SERRAMENTI IN LEGNO



DETTAGLI ARCHITETTONICI IN LEGNO



DETTAGLI ARCHITETTONICI IN PIETRA





# 1. DESCRIZIONE DEL CONTESTO E DELL'AREA

La consistenza di questi è immobili è descritta qui riassunta.

Consistenza degli edifici tutelati (ril. SNAI)			
Codice	Piano t mq	Piano 1 mq	Totale mq
<b>Scuderie via Piccolomini/Rospigliosi</b>			
S7.1.1	1.102		1.102
S7.1.2	390	255	645
S7.1.3	1.129		1.129
<b>S7.1</b>	<b>2.621</b>	<b>255</b>	<b>2.876</b>
S7.2	579		579
<b>Totale S7</b>	<b>3.200</b>	<b>255</b>	<b>3.455</b>
<b>Fienili via Aldobrandini</b>			
S8	685	156	841
S9	496	113	609
S10	685	158	843
<b>Totale S8-9-10</b>	<b>1.866</b>	<b>427</b>	<b>2.293</b>
<b>Totale Tutelati</b>			
<b>SL esistente</b>	<b>5.066</b>	<b>682</b>	<b>5.748</b>

Per tutti questi edifici lo stato di conservazione è attualmente, per quanto visibile dall'esterno, ancora accettabile, con danni alle finiture in legno ma nessuna lesione strutturale o in copertura, dove le scandole in fibrocemento amiantifero saranno sostituite con scandole identiche ma in fibrocemento ecologico. Gli immobili sono quasi tutti scevri da pavimenti, isolamenti e impianti, data la loro funzione originaria. Questo è anche dovuto all'impegno delle proprietà coinvolte nel mantenimento in stato di sicurezza degli immobili in vista della loro riqualificazione. Per gli edifici delle scuderie in stile neogotico, infatti, come descritto nel capitolo 3 successivo il Piano Attuativo propone la conservazione in coerenza con le prescrizioni del decreto di tutela analizzato.

Anche per i due successivi gruppi di edifici, la verifica dettagliata della consistenza non è rilevante ai fini del Piano Attuativo, in quanto privi anche secondo il decreto del MIBACT citato di alcun valore culturale e interamente destinati alla demolizione.

- Il primo complesso è costituito dalla tribuna e dalle sale per scommesse e ristorazione, con sottostanti magazzini, che ha sostituito negli anni '70 la tribuna progettata da Paolo Vietti Violi (Licenza di Demolizione prot. 189177/2797/1972 rilasciata il 30/07/1973), fino alla configurazione attuale in stile contemporaneo, che richiama le architetture terziarie milanesi degli anni '80 (Licenza per opere edilizie n. 1618 prot. 189177/2797/1972 rilasciata nella stessa data, 30/07/1973).
- Gli edifici restanti non sono un gruppo omogeneo, ma l'insieme degli edifici, funzionali al ricovero di cavalli, automobili, e alla gestione delle corse (tribunette per giuria e artieri, cabine elettriche, etc.) costruiti negli spazi ai margini della pista, o all'interno dell'anello ma senza emergenze visuali, per esigenze utilitaristiche, e spesso con materiali leggeri e forme precarie.

Anche se come descritto, la capacità insediativa della proposta è indipendente dalla consistenza degli edifici esistenti, si richiama in sintesi l'elenco dei titoli edilizi trasmessi da Snaitech alla parte proponente come attestati in allegato all'atto di acquisto.

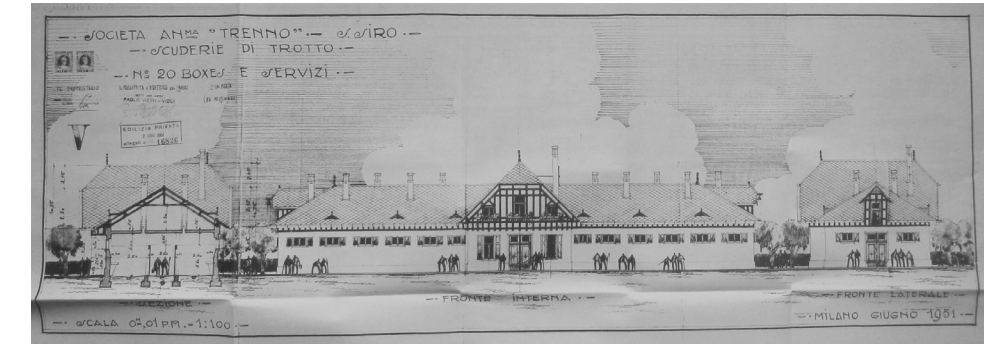
AREA NORD – Via del Piccolomini n.2/4

## TITOLI EDILIZI

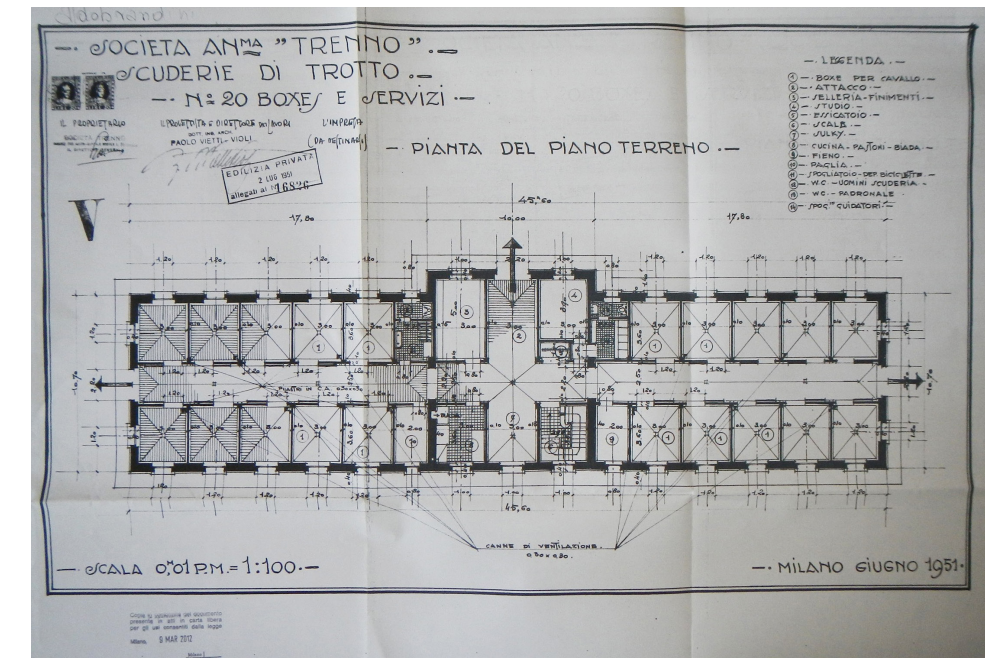
- 1) C.E. n. 1674 del 29.11.1951
- 2) C.E. n. 721 del 29.03.1952
- 3) C.E. n. 1550 del 01.07.1952
- 4) C.E. n. 2113 del 25.08.1955
- 5) C.E. n. 2797 del 27.09.1956
- 6) C.E. n. 2569 del 31.08.1957
- 7) C.E. n. 1991 del 31.08.1965
- 8) C.E. n. 2848 del 31.12.1965
- 9) C.E. n. 2637 del 14.11.1967
- 10) C.E. n. 1891.177.2797 del 30.07.1973
- 11) C.E. n. 1618 del 30.07.1973 + CONDONO n. 629 del 24.10.2018
- 12) C.E. n. 320 del 27.05.1983
- 13) C.E. n. 348 del 08.06.1992
- 14) C.E. n. 222 del 02.03.1993
- 15) C.E. n. 6927 del 08.11.1993
- 16) C.E. n. 3819 del 11.05.1993
- 17) C.E. n. 7505 del 18.10.1995
- 18) C.E. n. 7870 del 31.07.1996
- 19) D.I.A. n. 300.330.400 del 02.11.1996
- 20) D.I.A. n. 300.328.400 del 02.11.1996
- 21) D.I.A. n. 300.329.400 del 02.11.1996
- 22) D.I.A. n. 8120 del 12.08.1996
- 23) C.E. n. 6990 del 05.07.1996
- 24) D.I.A. n. 5690170 del 24.03.1997
- 25) D.I.A. n. 1892170 del 07.02.1997
- 26) D.I.A. n. 1893170 del 07.02.1997
- 27) D.I.A. n. 5688170 del 24.03.1997
- 28) D.I.A. n. 10697 del 22.05.1997
- 29) D.I.A. n. 2507 del 30.11.1998
- 30) D.I.A. n. 2569 del 09.12.1998
- 31) D.I.A. n. 2005176 del 24.01.2000
- 32) D.I.A. n. 6260176 del 24.02.2000
- 33) D.I.A. n. 20948176 del 21.06.2000
- 34) D.I.A. n. 0259103 del 20.11.2000
- 35) D.I.A. n. 785117 del 01.03.2001
- 36) D.I.A. n. 82430400 del 27.04.2001
- 37) D.I.A. n. 82429400 del 27.04.2001
- 38) D.I.A. n. 150.990.400 del 20.07.01
- 39) C.E. 327.231.76 del 17.09.01
- 40) D.I.A. n. 858.002 del 03.12.2003
- 41) D.I.A. n. 162195 del 20.02.2006
- 42) S.C.I.A. n. 5271 del 07.01.2016
- 43) C.I.L.A. n. 5280057/2017 del 21.11.2017

Disegni edilizi d'epoca, copie autografe dell'arch. Paolo Vietti Violi

da permesso di costruire Prot. 16826 del 2/7/1951, riproduzione fotografica da archivio edilizia Comune di Milano, rilasciata a SNAITECH, precedente proprietario, il 9/2/2012



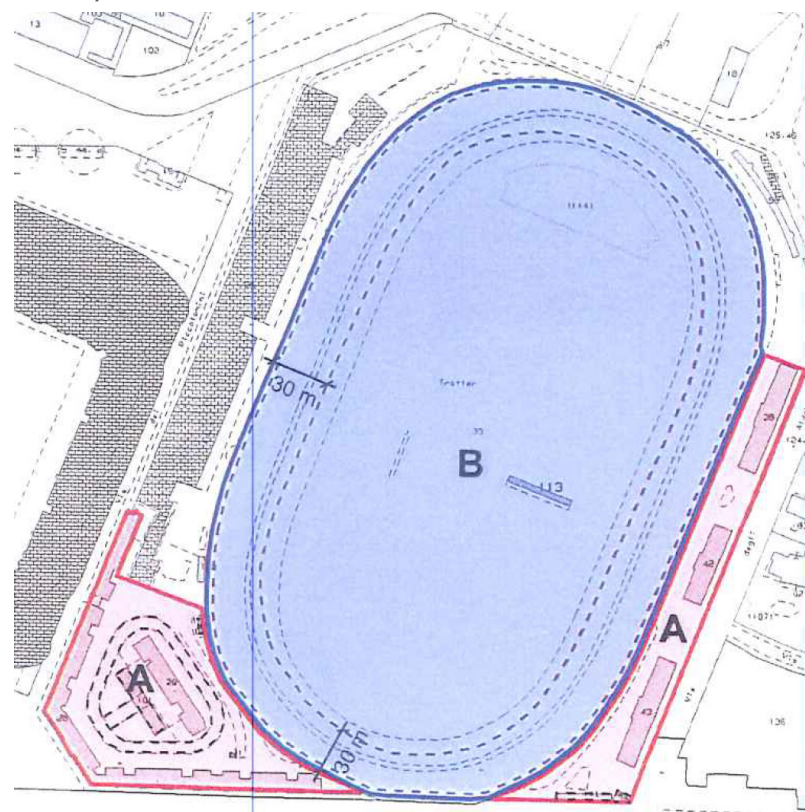
Scuderie-Fienili lato Aldobrandini, tipo da 20 box e servizi, prospetti e sezioni



Scuderie-Fienili lato Aldobrandini, tipo da 20 box e servizi, pianta del piano terra



**1.5 VINCOLI E SENSIBILITÀ DEL PAESAGGIO**  
**VINCOLO DI INTERESSE CULTURALE EX ART. 10 D.LGS. 42/2004**  
**(CFR. CAP.5)**



*Gli ambiti di tutela A e B, come individuati dal Decreto che ha dichiarato l'interesse storico culturale (cfr. cap. 5).*

Il percorso storico che abbiamo descritto nei paragrafi precedenti ha condotto al riconoscimento del valore storico culturale ai sensi dell'art. 10 D.lgs. 42/2004 di una porzione dell'ambito di progetto nel 2017, con il Decreto MIBACT Segretariato Regionale per la Lombardia 5789 del 1/10/2017. In particolare secondo questa articolazione, descritta in dettaglio nell'elaborato grafico di questo Piano Attuativo 4B.06:

- **Ambito A** tutela diretta per le scuderie neogotiche degli anni 30 e le loro pertinenze nella zona Sud Ovest, per fienili degli anni '50 nella zona Est, comprese le aree di pertinenze, ma esplicitando che per gli immobili di interesse non rilevante (tettoie, altre stalle non in stile neogotico, copertura del pistino) la tutela riguarda solo il sedime e non il fabbricato;
- **Ambito B** tutela indiretta dell'anello della pista, dove è prevista la permanenza dell'impronta della pista e l'edificazione massima del 40% dell'area.

Questa proposta di Piano Attuativo assume gli edifici e le aree vincolate come elemento identitario del nuovo insediamento, articolandone il riuso per funzioni di interesse pubblico (cfr. successivo par. 3.3), strutturando le aree verdi e pubbliche del quartiere intorno alla memoria della pista, interamente preservata come spazio aperto. Questo garantisce anche il distacco visuale tra gli edifici tutelati e la nuova edificazione, la cui densità è comunque inferiore a quella indicata dal decreto di vincolo (cfr. successivo cap. 4).

**AMBITI DI RILEVANZA PAESAGGISTICA, CARTA DEL PAESAGGIO, SENSIBILITÀ**

L'inquadramento paesaggistico dell'ambito di Piano Attuativo è descritto dalle tavole R06 D02 e ALL.01 del Piano di Governo del Territorio, che riconoscono queste specificità:

- Ambito di rilevanza paesaggistica del Piano Territoriale di Coordinamento Paesaggistico (PTCP), le cui prescrizioni (art. 26 lett. A e C Norme di Attuazione PTCP) comunque per gli ambiti di questo tipo interni al tessuto insediativo sono limitate all'applicazione dell'esame paesaggistico del progetto, comunque prescritto sia dalla normativa milanese, sia implicito nel vaglio degli organi di tutela del MIBAC ai fini del vincolo di interesse culturale di cui al precedente paragrafo.
- Nella Carta del Paesaggio e nella Carta della Sensibilità paesaggistica il Trotter è classificato come un episodio rilevante, parimenti alle altre strutture ippiche, ma limitatamente alle parti di interesse storico individuate dal vincolo, cui corrisponde una classe di sensibilità 5 (molto alta). Il contesto circostante, compresi gli immobili più recenti esterni all'anello, quale la tribuna, costituiscono invece un'area di architettura recente classificata come sensibilità 2 (bassa).

**Pareri espressi da Soprintendenza MIBACT e Commissione per il Paesaggio**

In applicazione dei vincoli e della classificazione di sensibilità paesaggistica sopra descritta, la proposta iniziale di Piano Attuativo è stata oggetto di parere da parte degli organi preposti alla tutela nelle modalità qui richiamate:

- La proposta iniziale del presente Piano Attuativo, nella versione consegnata al comune di Milano in data 14 settembre 2020 (atti P.G. 0343047.E), è stato sottoposto alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Milano il 2/11/2020 (Prot. 9954 e 4 NP), ottenendo in data 14/12/2020 il parere Prot. 0011556-P.
- Anche a seguito delle richieste di integrazione del Comune di Milano del 14/10/2020 (prot. 0399922.U) e di ulteriori interlocuzioni con l'Amministrazione Comunale, la proposta iniziale di Piano Attuativo è stata integrata in data 15/12/2020, con modifiche finalizzate ad ampliare l'apertura visuale del parco centrale verso sud. La proposta, è stata oggetto di conferimento con la Commissione per il Paesaggio del Comune di Milano, e con una alternativa di assetto per i lotti esterni all'anello poi integrata nella proposta definitiva qui presentata, è stata oggetto di parere il 27.5.2021.

**Fattibilità geologica dell'intervento e aree di protezione dei pozzi idropotabili**

Gli approfondimenti degli aspetti del Piano Attuativo inerenti la classificazione di fattibilità geologica (cfr. Tav. 1A01), i vincoli specifici dovuti alle aree di protezione di pozzi idropotabili (ibidem) nonché l'analisi del rischi sismico sono oggetto di studi specifici richiamati nel Rapporto Ambientale.

# 2

---

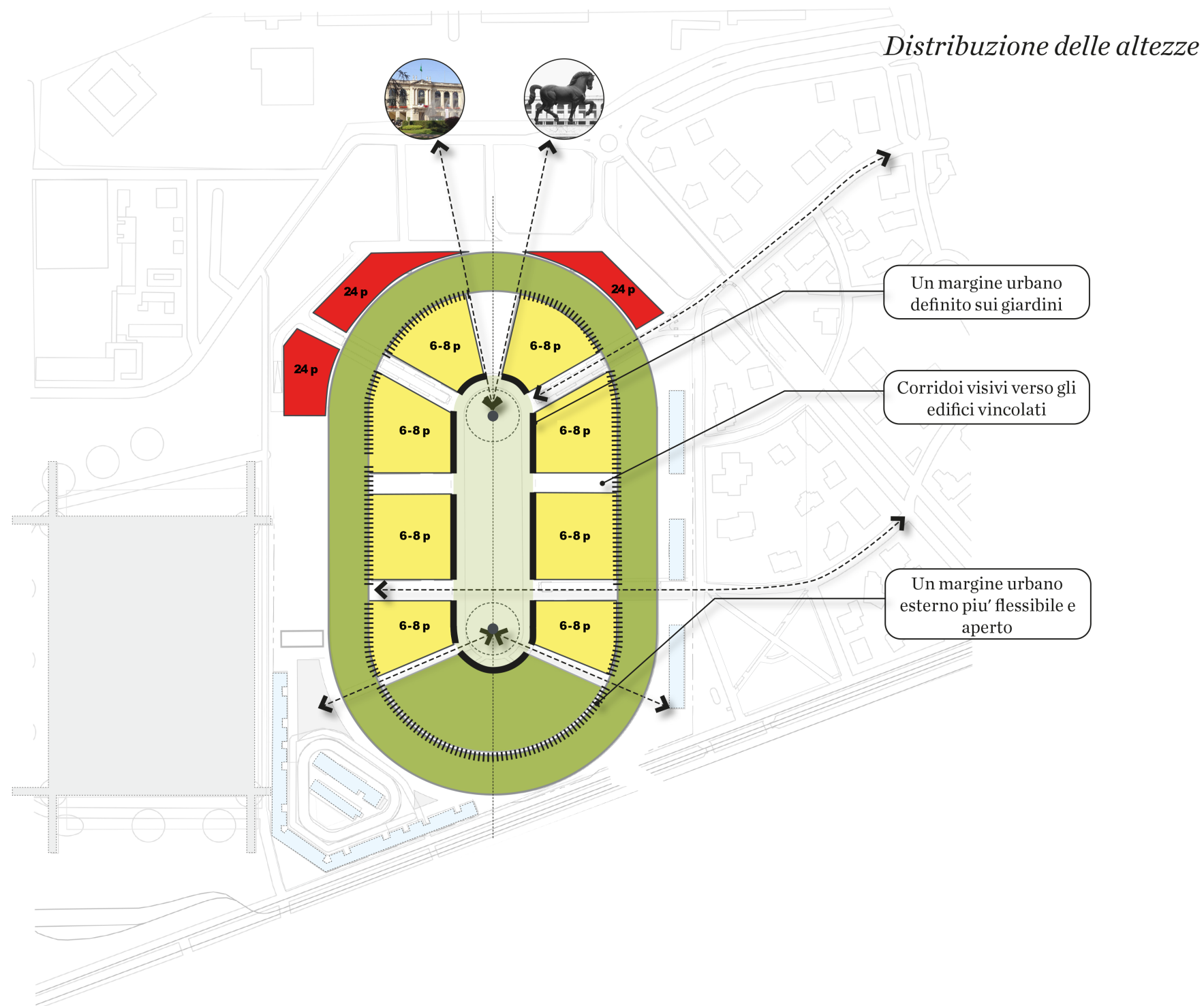
## OBIETTIVI E STRUTTURA GENERALE DEL PROGETTO

## 2.1 DESCRIZIONE DELLA MATRICE GENERALE DEL PROGETTO

Il progetto dell' Ex Trotto vuole porsi in continuità con il sistema di valori che fanno di memoria storica, innovazione e adattabilità gli elementi cardine per l'evoluzione del quartiere di San Siro.

La proposta di Piano si ispira quindi ad alcuni principi fondamentali:

- Definire lo spazio urbano intorno ad un modello innovativo, basato sul concetto di adattabilità ai cambiamenti repentini del mondo contemporaneo: la riqualificazione di questo luogo storico è un'occasione fondamentale per la città di affrontare le sfide del presente con nuove pratiche dell'abitare contemporaneo. Un polo di servizi per il quartiere, un sito dove memoria e tradizione sportiva fanno da sfondo ad un nuovo capitolo di città. Il quartiere di San Siro, oggi, è il frutto di una serie di eventi urbani isolati che gravitano intorno all'area dell' Ex Trotto. Questi vivono dinamiche autonome che possono trovare nel progetto un attivatore di condivisione e una destinazione comune, la radice da cui una nuova comunità potrà fiorire, in sintonia con le sue origini.
- Ricucire le strade ed il verde del contesto in un nuovo quartiere giardino, realizzando un'infrastruttura verde abitata che organizza un sistema flessibile di residenze e servizi, attraverso la definizione di un unico parco pubblico articolato in due spazi morfologicamente distinti:
  - l'Anello Verde, un parco attrezzato che ricalca il tracciato della ex pista del Trotto e si propone di offrire un supporto essenziale per la vita nel quartiere, stabilendo connessioni permanenti tra nuovi e vecchi residenti, diventando un nuovo spazio "civico" che rappresenta le qualità distintive della "cives" italiana e proponendo spazi di connessione e condivisione con il contesto.
  - Il Parco Centrale, cuore del masterplan, presenta una sequenza di spazi verdi che si aprono verso la città, una porta d'accesso funzionale e visiva, una spina verde e spazi per il pubblico dove una nuova comunità potrà praticare attività sociali e ricreative in sicurezza.
- Realizzare un nuovo quartiere fortemente impostato su principi di uso residenziale misto, pedonalità e flessibilità. L'accessibilità carrabile per i residenti e i percorsi pedonali, in continuità con le zone limitrofe e il cuore verde, innescano nuovi rapporti prospettici con gli elementi salienti del sito.
- Realizzare blocchi residenziali e tipologie abitative dimensionati per facilitare la circolazione pedonale e fornire spazi a misura d'uomo: i percorsi pedonali ordinano il fronte architettonico imponendo l'allineamento degli edifici lungo i corridoi visivi, di cui l'Anello e i Giardini sono la matrice morfologica. Le facciate, attraverso un calibrato uso di articolazioni architettoniche, conferiscono varietà ed ordine alle quinte urbane. I volumi del progetto si articolano per esaltare gli assi visivi principali attraverso l'uso di tipologie residenziali diversificate. Gli edifici "landmark" sul lato nord, insieme agli edifici storici recuperati (identificati dal provvedimento di tutela) scandiscono un percorso che attraversa il progetto, offrendo un sistema di orientamento intuitivo rappresentando, gli elementi architettonici che stabiliscono una nuova identità, strettamente legata all'evoluzione storica del sito.



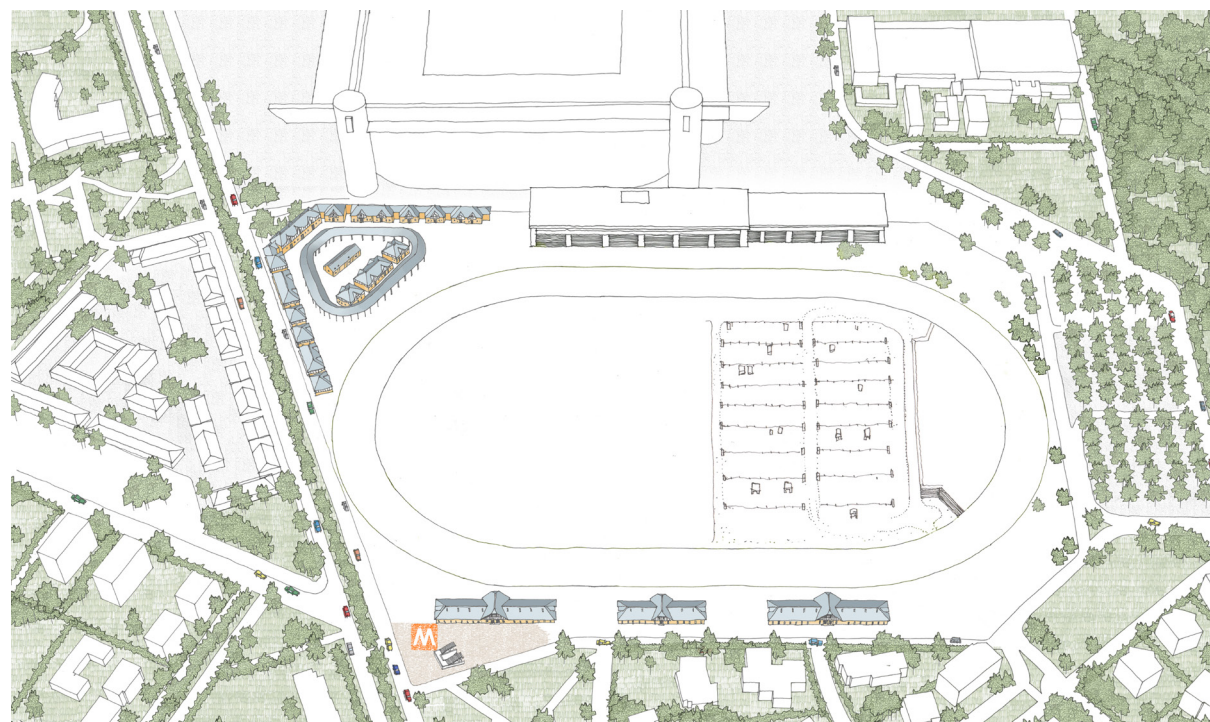
*L'assetto morfologico e visuale della proposta progettuale.*

Lo sviluppo dell' Ex Trotto diventa così un organismo urbano altamente fruibile che alterna spazi densi e aree pubbliche ampie, in un'opportunità di sviluppo inedita che offre una larga varietà di esperienze urbane e di servizi in una sola passeggiata.









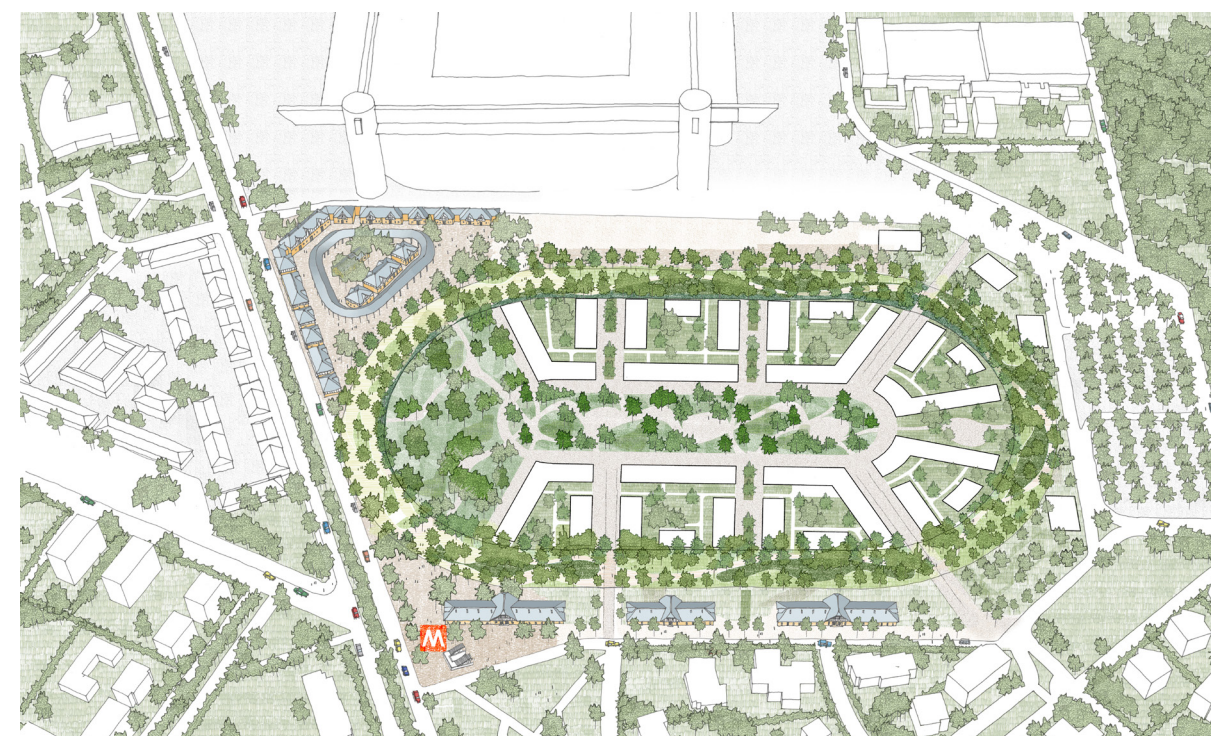
**1** Il progetto parte dal riconoscimento e dalla metabolizzazione degli edifici vincolati e la pista del trotto come elementi cardine del sito.



**2** Due grandi spazi pubblici di verde e servizi per il quartiere costituiscono i poli attrattivi dell' Ex Trotter.



**3** Agli assi visivi connettono il Parco Anello e i Giardini con il contesto impostando la struttura viaria del quartiere



**4** Un nuovo organismo urbano prende forma, fondato sulla memoria storica dell' Ex Trotto che incontra le esigenze dell'abitare contemporaneo.





1:2000 at A3

894-DE-A-4A.01-PL-00-FOTO-PG



## 2.2 CARATTERISTICHE DELLE ARCHITETTURE

A San Siro, la città si aggrega, si connette e si appassiona: la vita dello stadio e dell'ippodromo hanno costruito una comunità ricca, diversificata e consapevole del valore del proprio contesto urbano. Il quartiere riflette questi contenuti e si esprime con un'architettura prevalentemente domestica, che ha le sue origini nel movimento moderno milanese maturo.

Le strade adiacenti al sito dell'ex Trotter si distinguono per un linguaggio architettonico multiforme ma dal carattere permanente. L'immagine del quartiere ci parla di esperienze urbane stratificate nel tempo e dalla vasta varietà espressiva.

Il sito dell'ex Trotter ha in dote una straordinaria serie di edifici vincolati originariamente utilizzati come stalle e scuderie progettati nei primi anni del '900 in stile eclettico. Questi sono senza dubbio la cifra stilistica di riferimento dell'area e rendono il sito unico ed inconfondibile.

Costruire in continuità con la parte più nobile di questo prezioso contesto è alla base del progetto architettonico. L'impianto del "masterplan" ha come elemento generativo il tracciato della pista del Trotto. Da qui irradiano una sequenza di spazi, strade e giardini che restituiscono alla città una sostanziale porzione di aree pubbliche a servizio della comunità.

La scala e l'ampiezza degli spazi è modellata intorno all'uomo. Gli edifici nascono dal suolo, pietra su pietra, materiale su materiale, si articolano in tipologie funzionali e riconoscibili che ricompongono una città fatta di memoria storica e di innovazione.

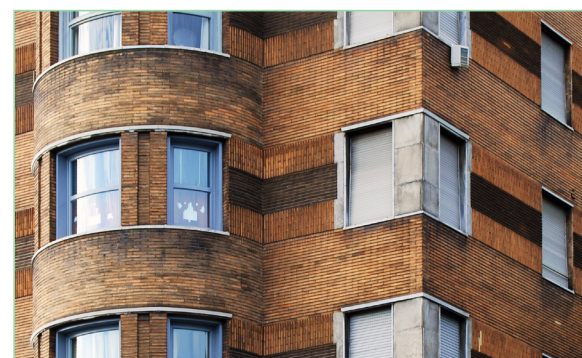
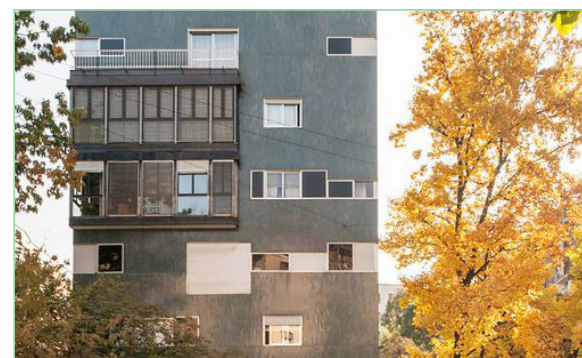
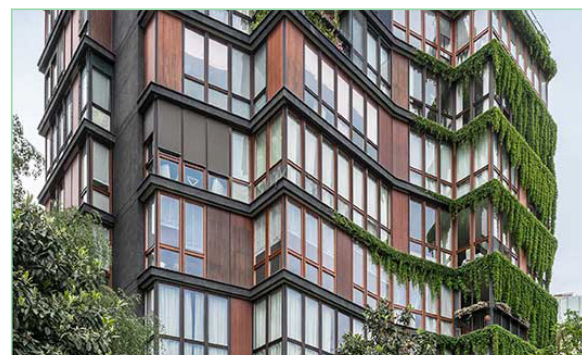
Le architetture di progetto, che in futuro costituiranno il Piano, non dovranno esibirsi per impressionare bensì infondere calma, sicurezza e durevolezza. Si affianca perciò alla sostenibilità ecologica quella culturale. Si propone quindi un nuovo quartiere "fatto di Milano per Milano" che metabolizza il meglio della città consolidata in una visione architettonica completamente nuova.

Il progetto architettonico parte dall'individuazione chiara delle tipologie residenziali più adatte al sito dell'ex Trotter: il condominio lineare, la casa alta e la villa nel parco sono gli strumenti con cui questo nuovo capitolo di città si organizza in modo coerente e razionale. Una architettura fatta di sostanza, le cui qualità compositive si esprimono silenziosamente in uno stile discreto propriamente milanese.

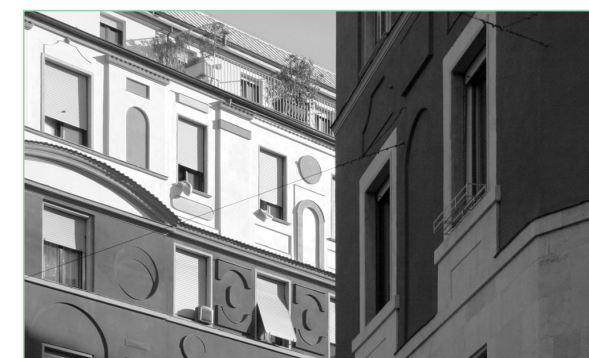
Tutti gli edifici dovranno condividere alcuni elementi architettonici per conferire unità e coerenza allo spazio urbano. I rapporti tra proporzioni materiali ed altezze invece variano secondo canoni stabiliti per suggerire un equilibrio tra armonia e varietà, con le quali il nuovo quartiere si propone di offrire esperienze diverse e impressioni diverse.

L'originale impianto architettonico dell'ex Trotter vuole essere un nuovo riferimento dell'abitare contemporaneo, un "evento" urbano che porta con sé valori di permanenza e memoria e uno scenario stabile per la comunità.

### TIPOLOGIA A TORRE



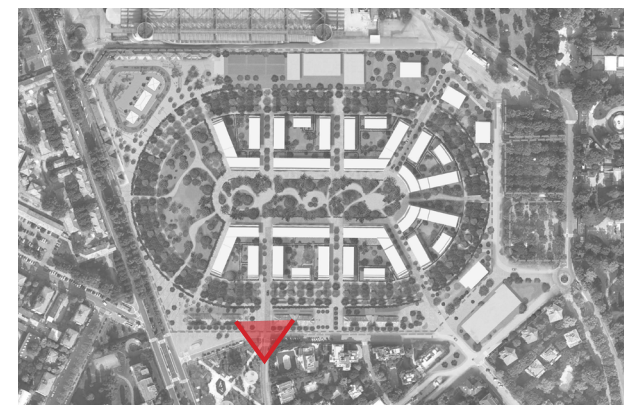
### TIPOLOGIA IN LINEA



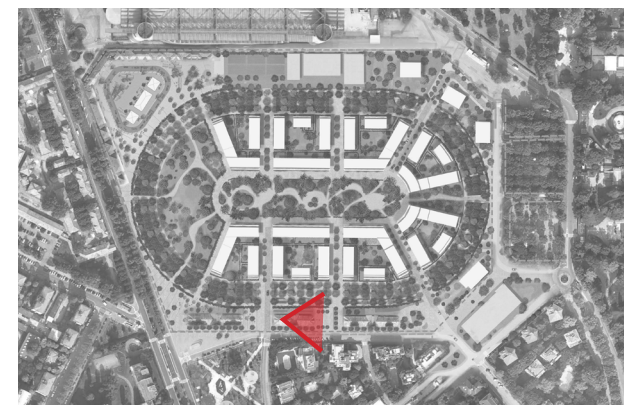
















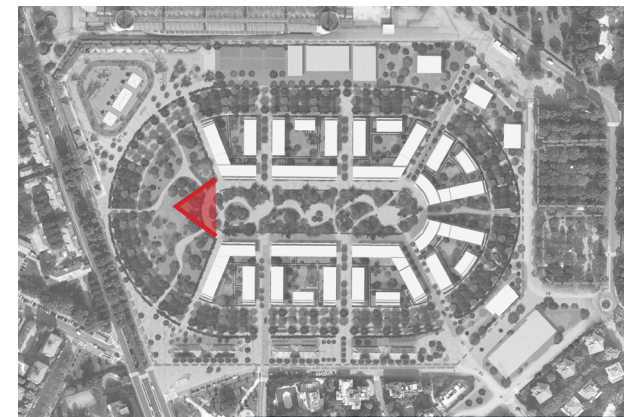








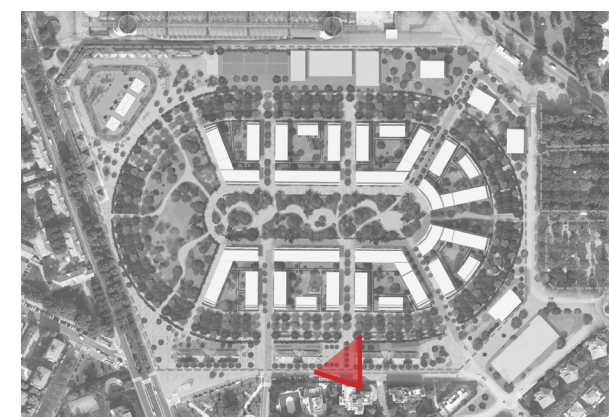








IL PARCO ANELLO VISTODA VIA DEGLI ALDOBRANDINI





# 3

---

DESCRIZIONE  
DELLA SOLUZIONE  
PLANIVOLUMETRICA E  
FUNZIONALE

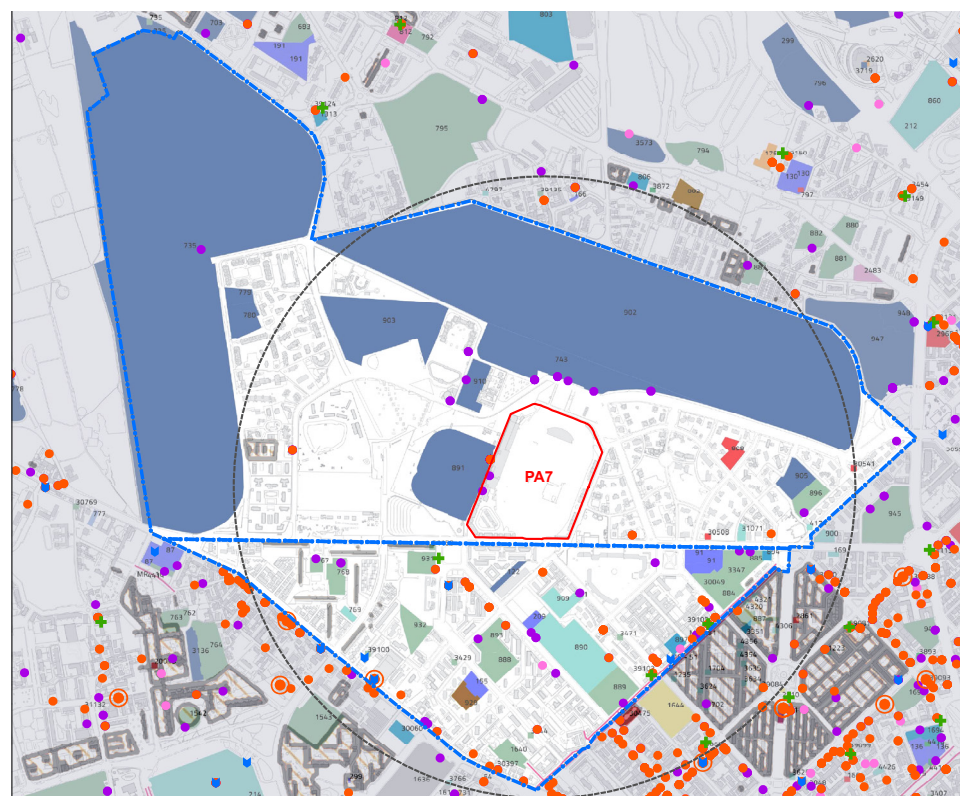


3.1 LA CITTÀ IN 15 MINUTI, INTENSIFICARE I SERVIZI DI PROSSIMITÀ NELL'AREA LOCALE

Come evidenziato nel capitolo 1, la città ha adottato la strategia di incrementare l'accessibilità dei servizi pubblici e commerciali di vicinato e di prossimità, in un ambito di 15 minuti di distanza con la mobilità ciclopedonale e pubblica dal luogo di residenza. L'analisi della disponibilità di servizi nel contesto locale in cui l'ex Trotter si inserisce ha dato indicazioni precise sul fatto che questa disponibilità di servizi di prossimità sia da rafforzare nella proposta.

Infatti gli spazi ineditati tra gli impianti sportivi sono stati saturati dall'attuazione residenziale presente nei Piani Regolatori (soprattutto quello del 1953) e anche la successiva sostituzione delle scuderie private dismesse (per effetto del Piano del 1980 e delle sue varianti) è stata monofunzionale, costituita da condomini e ville di pregio, inserite in un contesto di valore ambientale, rappresentato da larghi viali alberati che collegano tra loro aree verdi di interesse metropolitano. Il quartiere a Nord di via Harar e Rospigliosi è un quartiere di sola residenzialità, da cui gli abitanti si allontanano per passare le proprie giornate e serate: risulta infatti poco servito oltre che dai servizi pubblici, anche da negozi di vicinato, artigianato di servizio e locali di somministrazione, ristoranti e bar, se si escludono quelli attivi solo all'interno degli impianti sportivi.

Questa prima impressione è confermata da una analisi dettagliata degli strumenti che il Piano dei Servizi Milano 2030 mette a disposizione per l'individuazione dei bisogni di servizi di interesse pubblico e generale nei quartieri della città: le schede dei Nuclei di Identità Locale allegate al Piano dei Servizi, e le banche dati delle attività commerciali e di servizio disponibili negli open data comunali.



NIL 60 - La scarsa densità nella parte Nord dei servizi di interesse pubblico (poligoni), prevalentemente sportivi, e dei servizi commerciali di prossimità (punti), costituiti da esercizi di vicinato, somministrazione, artigianato di servizio alla persona, è evidente nella mappatura.

Da questi strumenti può essere fatta una comparazione, sia con i quartieri limitrofi, sia rispetto alla disomogenea distribuzione dei servizi all'interno dell'area inclusa nel Nucleo di Identità Locale 60 Stadio Ippodromi:

- Il quartiere presenta una scarsa dotazione di servizi amministrativi: il municipio di Zona 7, localizzato nel quartiere di Baggio, si trova a 15 minuti in auto di distanza.
- Il contrasto di dotazione di esercizi di vicinato è lampante guardando il NIL 57 San Siro – corrispondente al quartiere di edilizia sociale San Siro, benché questo sia un quartiere meno qualificato dal punto di vista residenziale rispetto al NIL 60 – Stadio Ippodromi confinante: nel NIL 57, a sud est del NIL 60 si nota una forte presenza di esercizi di vicinato che sono quasi assenti nel NIL 60, in particolar modo nella porzione nord di quest'ultimo. Nel quartiere Selinunte si segnala la presenza di un mercato comunale, che manca nei quartieri circostanti.
- Avvicinando lo sguardo e analizzando la distribuzione dei servizi pubblici e commerciali di vicinato all'interno del Nucleo di Identità Locale 60, questa appare fortemente sbilanciata tra zona a Sud di Via Harar-Rospigliosi, e la zona a Nord dove si trova l'Ex Trotter.
- In particolare dei 37 servizi di interesse pubblico, 17 sono localizzati nella parte nord del quartiere, tuttavia quelli localizzati a nord di via Rospigliosi sono quasi esclusivamente (ben 10) impianti sportivi e ricreativi: prevalentemente collegati all'area ippica e allo stadio.
- Anche gli esercizi commerciali e le somministrazioni (quasi esclusivamente interne alle attività sportive nell'area nord) sono sbilanciati (20 contro 77) e le farmacie, le edicole e i servizi per la cura della persona sono completamente assenti nella zona nord.

	Nil 60 nord	Nil 60 sud	Non mappati
<b>DISTANZA DALL' AREA DI PROGETTO</b>	<1km	<1km	
<b>SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO</b>			
Servizi sociali	0	2	8
Servizi amministrativi	3	0	0
Impianti sportivi	10	0	1
Servizi per la cultura	0	0	3
Servizi sanitari	2	4	9
Attrezzature religiose	0	3	0
Servizi scolastici e istruzione	2	20	1
Servizi abitativi	0	1	1
<b>Totale servizi pubblici e di interesse pubblico</b>	<b>17</b>	<b>30</b>	<b>23</b>
<b>SERVIZI COMMERCIALI E ASSIMILATI</b>			
Medie e grandi strutture di vendita	0	2	
Esercizi di vicinato interni agli impianti sportivi	9	0	
Esercizi di vicinato	5	53	
Pubblici ASSISTENZIALI	6	14	
Edicole	0	4	
Farmacie	0	4	
Barbieri parrucchieri estetisti	0	11	
Mercati ambulanti	0	1	
<b>Totale servizi commerciali</b>	<b>20</b>	<b>77</b>	

3.2 UN ASSETTO FUNZIONALE E PLANIMETRICO APERTO, IL RUOLO DEGLI SPAZI VERDI

Il Piano dei Servizi di Milano nel suo catalogo dei servizi pubblici e di interesse pubblico e generale (allegato alle NTA del Piano dei Servizi), risponde a questi bisogni con una classificazione flessibile, che permette di attribuire valore di servizio pubblico anche a funzioni private che non rispondano a mere esigenze di mercato, attraverso un processo di valutazione e *accreditamento*, che può riguardare i servizi privati elencati nel catalogo stesso, tra i quali la residenza sociale in locazione (cfr. successivo par. 3.3), e gli esercizi di vicinato.

La proposta di Piano Attuativo risponde quindi alle esigenze dell'area locale con un'impostazione planimetrica, di uso del suolo e di organizzazione delle funzioni che coniuga le esigenze di tutela degli immobili vincolati, dell'area già occupata dalla pista, e quelle di riconnessione e arricchimento degli spazi pubblici di quartiere e dei servizi di prossimità.



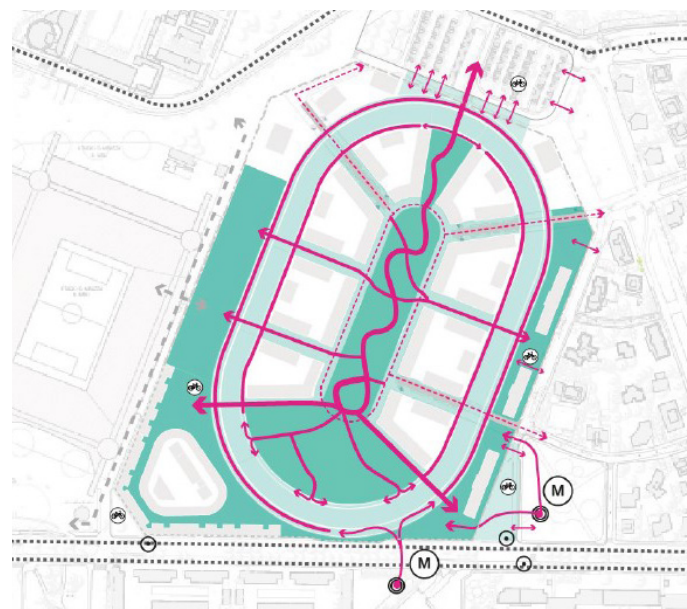
Il sistema degli spazi verdi del Piano Attuativo ricomponne le connessioni alla scala locale.

Gli edifici delle scuderie e dei fienili (cfr. successivo par. 3.4) assumono un ruolo ancora più identitario perché interamente destinati a servizi di interesse pubblico; la loro funzione di prossimità e di attrattore della vita sociale diventa simbolica e riconoscibile grazie alla connessione diretta tra le loro aree di pertinenza e lo spazio pubblico, sia verso la viabilità esterna che verso lo spazio pedonale interno, strutturato lungo il parco ad anello e i percorsi pedonali radiali.

In particolare il progetto affronterà il tema della permeabilità sul lato ovest, verso via Piccolomini, con soluzioni progressive e graduali secondo l'evoluzione futura del progetto di riorganizzazione dello Stadio. A questo scopo tali permeabilità non sono state individuate in questa proposta iniziale come passaggi direttamente asserviti all'uso pubblico, bensì come una regola di asservimento e gestione (tav. 4B.02) mediante il convenzionamento dei servizi commerciali di vicinato, collettivi e sportivi previsti. In questo modo i passaggi potranno essere individuati e gestiti fino a quando lo stadio sarà nella posizione attuale con una regolamentazione oraria e recinzioni chiudibili secondo i protocolli di sicurezza dell'impianto sportivo, e la gestione potrà evolversi quando il nuovo assetto dello spazio pubblico nella Grande Funzione Urbana Stadio sarà definito.

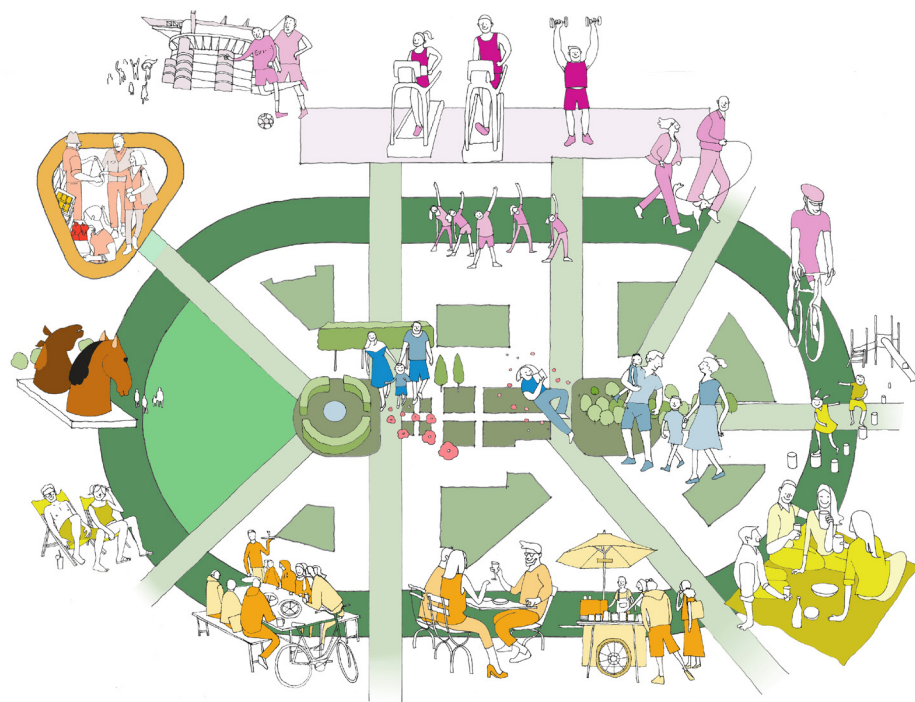
La larghezza del parco ad anello è anche la garanzia di una distanza di tutela





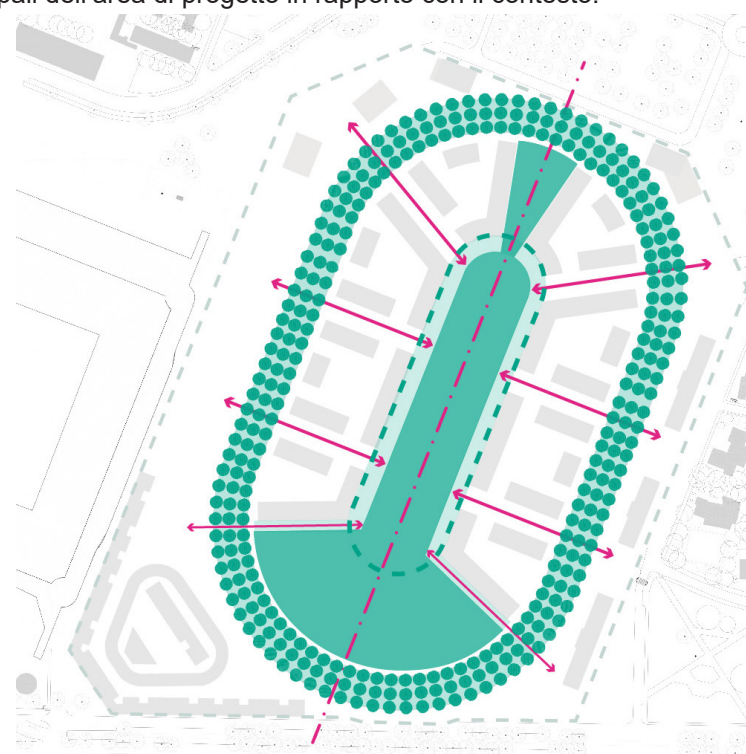
visuale tra gli edifici vincolati e la nuova edificazione, rafforzata ulteriormente verso Sud da un settore aperto verso l'interno. Questa apertura crea una panoramica libera dall'uscita della metropolitana fino al nucleo triangolare delle scuderie. Attraverso l'apertura sul lato sud e una serie di **percorsi radiali**, veri e propri **pocket garden asserviti all'uso pubblico**, e le aperture descritte attraverso l'area dei servizi nelle scuderie, e verso via Piccolomini, al tempo stesso si inserisce anche il **giardino centrale** in questa sequenza di spazi pubblici riconoscibili.

Si forma così una corona di aree accessibili, prevalentemente verdi, che permea tutto il nuovo insediamento, ma che è indirizzata verso l'esterno, alla riconoscibilità e fruibilità da parte di chi risiede oltre i suoi confini, non solo per la sua conformazione, ma anche per densità di funzioni e di servizi aperti al pubblico che la accompagnano (cfr. 3.5).

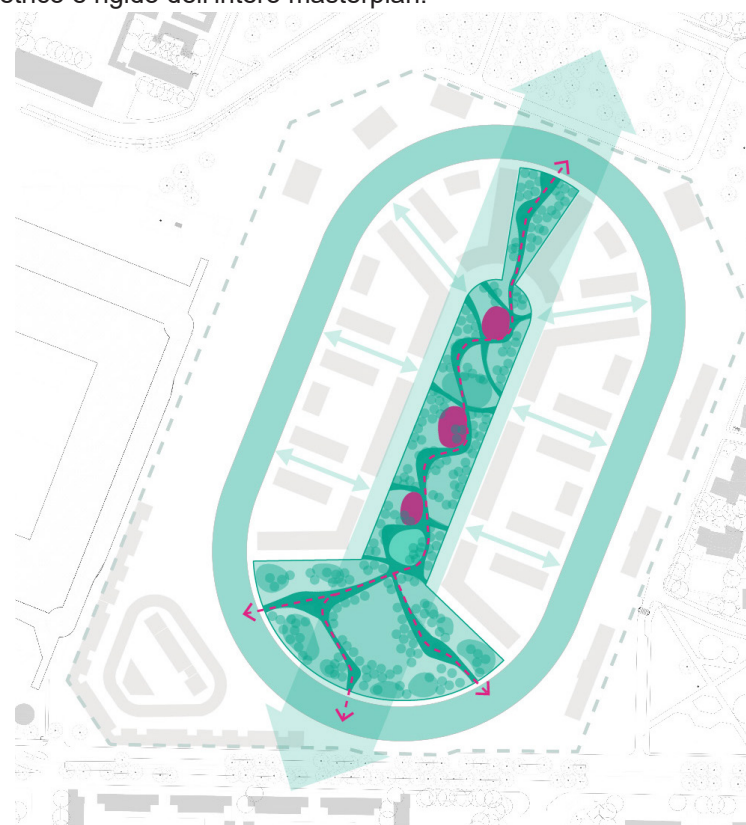


Apertura verso l'esterno, unità visuale e varietà funzionale come criteri guida per gli spazi aperti e le funzioni di interesse pubblico.

Il progetto paesaggistico (cfr. Elaborati 5P03 e 5P11) trae la sua genesi dalla volontà di assecondare l'assetto geometrico dell'impianto del masterplan, al fine di valorizzare il tracciato della pista storica e mettere a sistema le direttrici e assialità principali dell'area di progetto in rapporto con il contesto.



Allo stesso tempo, la scelta della vegetazione e il disegno dei percorsi interni ai parchi creano un sistema organico e fluido, in contrapposizione con l'impianto geometrico e rigido dell'intero masterplan.

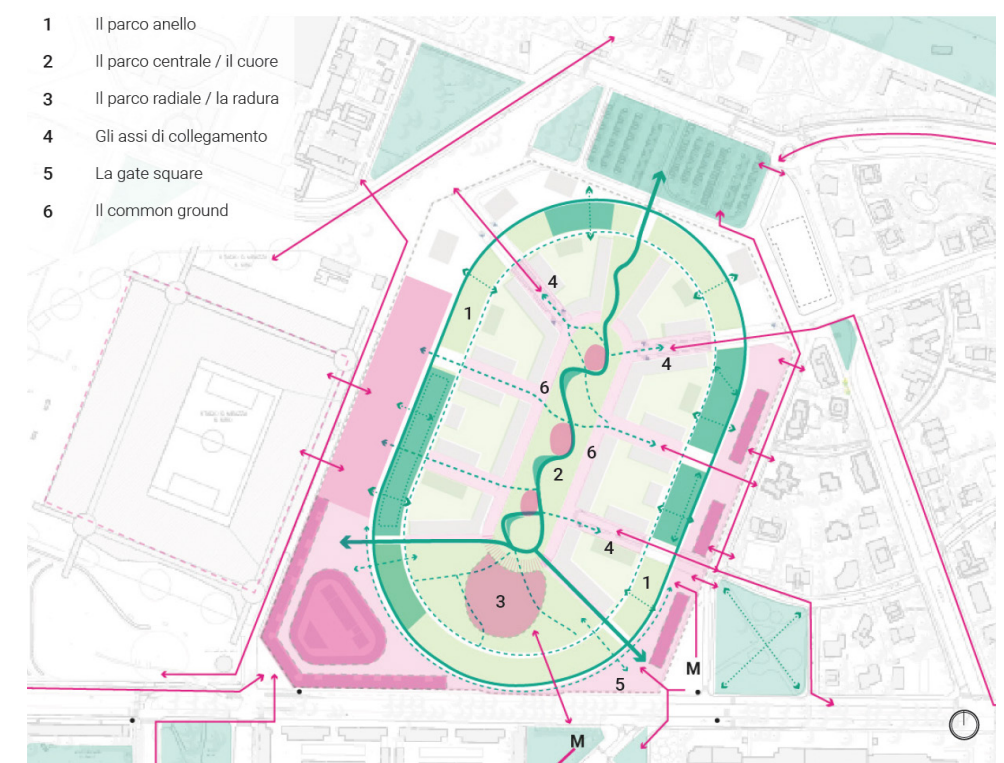


I due parchi, il parco anello e il parco centrale, nascono quindi da queste premesse e si inseriscono in maniera compiuta all'interno del lotto garantendo rispettivamente la percorrenza circolare e l'attraversamento longitudinale dell'area di progetto. Le principali direttrici di attraversamento est-ovest garantiscono invece la permeabilità

trasversale del lotto, La memoria storica trova una sua espressione nella reinterpretazione della traccia dell'anello, un triplo filare plurispecifico enfatizza la forma unica della pista e si configura come elemento monumentale, grazie alla sua geometria ricorrente. Il parco centrale è costituito da grandi aree verdi alternate a piazze, che vengono attraversate o circondate da percorsi sinuosi in pavimentazione naturale. L'articolazione degli spazi aperti del masterplan ha lo scopo di generare continuità e organicità nell'area di progetto; tale obiettivo viene raggiunto definendo ambiti differenti, integrati e in dialogo fra loro per scala, qualità dello spazio ed esperienza da offrire al fruitore. La struttura del progetto si può sintetizzare distinguendo fra:

- polarità: spazi attivati del masterplan, come punti di incontro di direttrici, flussi, o particolari ambiti catalizzatori;
- aree per attività: luoghi dell'area di progetto selezionati - in virtù della loro collocazione strategica - per ospitare funzioni e programmi che generino nuovi spazi di aggregazione;
- verde di progetto: spazi verdi in continuità fra loro e con i punti cardine del masterplan;
- connessioni esterne: sono le direttrici che connettono l'area di progetto alle zone limitrofe, come il Piazzale dello sport e la piazza di arrivo della metro in via degli Aldobrandini e che rappresentano anche gli assi che convogliano i flussi di accesso al masterplan (in prospettiva futura eventualmente anche verso l'area dello stadio riconfigurata);
- connessioni principali: le principali direttrici pedonali interne al masterplan;
- connessioni secondarie: i percorsi che, per gerarchia e dimensione, costituiscono la seconda scala di attraversamento dell'area di progetto;
- common ground: si tratta dell'ambito che circonda il parco centrale, in continuità con la cortina degli edifici e genera insieme al parco una superficie pedonale.

- |                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| ● Polarità            | ↔ Connessioni esterne    |
| ● Aree verdi contesto | ↔ Connessioni principali |
| ● Aree per attività   | ↔ Connessioni secondarie |
| ● Verde di progetto   | ↔ Percorsi interni       |
| ● Verde corti interne |                          |





### 3.3 LA CIRCOLAZIONE VEICOLARE E LA MOBILITÀ CICLOPEDONALE, UN QUARTIERE DI STRADE APERTE. (CFR. 5V.08 E 9.05)

La proposta di Piano Attuativo è pensata per garantire ai futuri residenti e visitatori una qualità di vita ed un ambiente piacevole, ricco di verde e con strade sicure, in una visione di “zona residenziale” a velocità e traffico calmo, in coerenza con la strategia cittadina “strade aperte” richiamata nel cap. 1 di questo documento.

L'area è direttamente servita dalla linea 5 della metropolitana e dal tram 16, e non è comunemente soggetta a fenomeni di mobilità particolarmente intensi, ad eccezione dei giorni in cui si tengono eventi sportivi o di spettacolo allo Stadio.

La circolazione interna, ad uso esclusivo dei residenti e autorizzati, sarà caratterizzata da strade locali a doppio senso di marcia che garantiranno l'accesso agli interrati. Questi assi saranno regolati da dissuasori mobili per i flussi di attraversamento all'interno del sito. Non è assolutamente prevista sosta su strada all'interno del comparto, ad eccezione degli spazi per il carico e scarico delle merci in prossimità degli esercizi commerciali.

La rete stradale interna riflette quindi i principi progettuali delle Zone Residenziali e delle Zone 20, con ampi spazi pedonali e verde di arredo, e rientra a pieno titolo nel tessuto connettivo che permette la fruizione, innanzitutto pedonale e ciclabile, dei servizi pubblici, di prossimità e dei parchi previsti dentro l'area. Le dimensioni degli isolati, intervallati da percorsi pedonali pubblicamente fruibili, fanno sì che la rete pedonale sia molto densa nel progetto, in modo da riconnettere i quartieri adiacenti ai nuovi spazi e servizi pubblici.

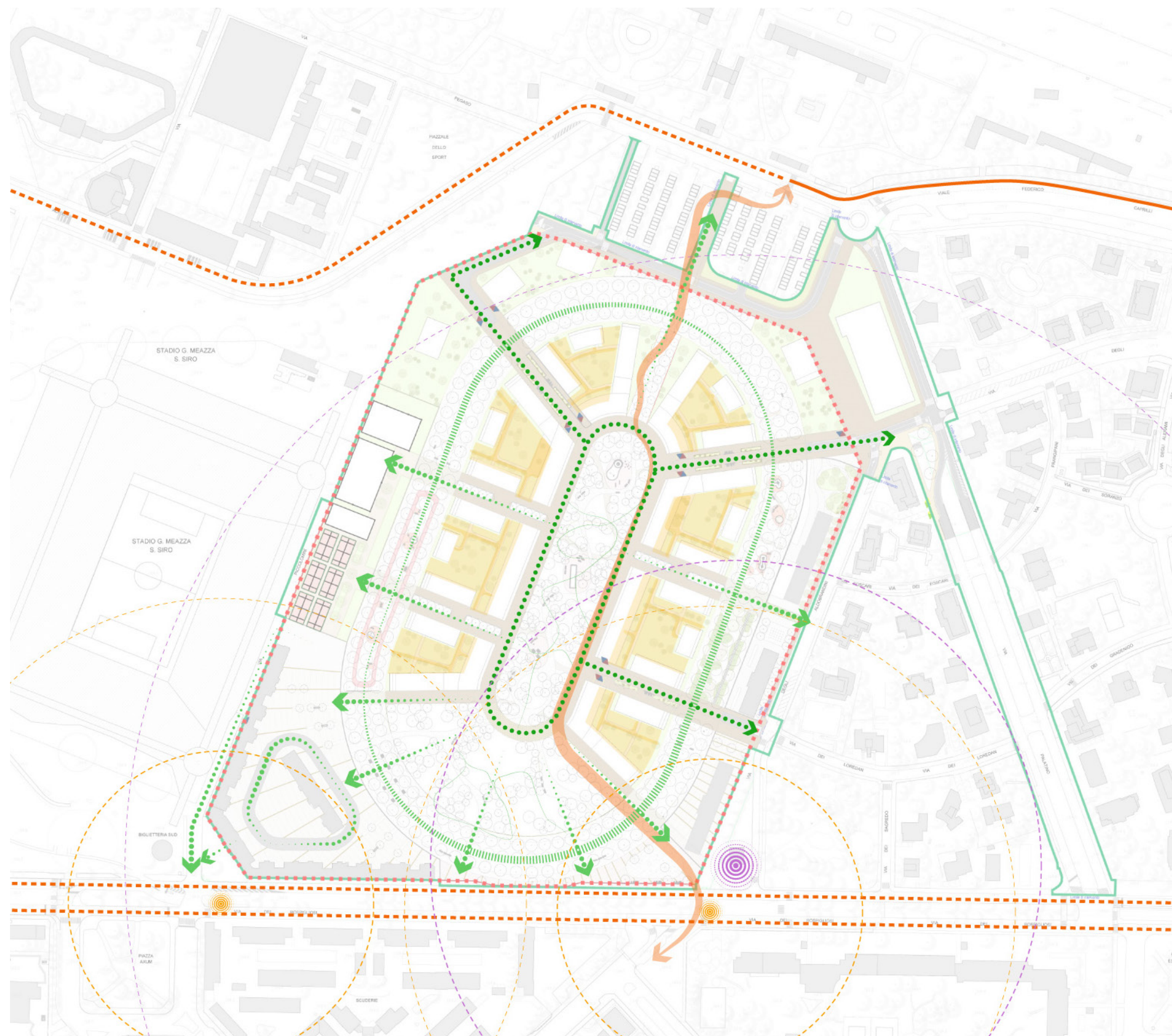
La dotazione di sosta pertinenziale per le varie funzioni previste, sulla base di quanto stabilito dal PGT Milano 2030 e del Regolamento Edilizio vigenti, viene soddisfatta all'interno del masterplan.

L'edilizia residenziale libera e i servizi abitativi hanno una dotazione di sosta che soddisfa ampiamente quanto stabilito dalla L. 122/1989. Il 10% della superficie sarà destinata a parcheggi bici. Per gli esercizi di vicinato non è previsto il reperimento di parcheggi pertinenziali, ai sensi dell'art. 31 comma 1 delle NA del Piano delle Regole del PGT Milano 2030.

Per quanto riguarda la dotazione di sosta destinata ai servizi di vario tipo, alle attrezzature sportive convenzionate, ai servizi educativi, agli spazi socioculturali e creativi, alle attività produttive innovative, servizi per la cultura, l'innovazione e la salute, ai servizi ed esercizi di vicinato che troveranno collocazione nel sito, e in gran parte partendo dal recupero di edifici esistenti, è stato quantificato un fabbisogno di sosta complessivo di circa 100 posti auto nell'ora di punta.

Dallo studio della sosta appositamente effettuato (allegato all'elaborato 9.05 Studio del traffico) si evidenzia che l'offerta di sosta esistente nell'area limitrofa al comparto raggiunge un livello di occupazione pari circa al 19%, a dimostrazione del fatto che vi è un'ampia capacità residua nelle aree circostanti in grado di soddisfare la domanda di sosta generata dal comparto per tutti gli utenti ed i visitatori dei servizi di interesse pubblico.

Si sottolinea inoltre che il progetto non prevede la realizzazione di sosta pubblica su strada o interrata all'interno del comparto anche al fine di valorizzarne le specificità di contesto a traffico lento e moderato, compatibilmente con gli ampi spazi verdi previsti.





### 3.4 SERVIZI ABITATIVI IN LOCAZIONE A CANONE CONCORDATO

Come richiamato nel cap. 1 precedente, il PGT Milano 2030 indica nelle forme di housing sociale innovativo, e in particolare nelle modalità a canone concordato o moderato, la risposta ai bisogni abitativi per la città futura.

L'indagine svolta dai promotori preliminarmente alla redazione del Piano Attuativo sui nuovi bisogni abitativi sia livello cittadino che alla scala del Nucleo di Identità Locale 60 Stadio Ippodromi ha restituito queste conclusioni:

Milano è in un periodo di forte crescita: si prevedono circa **300.000 nuovi abitanti in città entro il 2035**. L'orientamento verso l'affitto è sempre più forte, per esigenze di flessibilità, di lavoro ed economiche: **il 75% delle ricerche effettuate da under 35 è per annunci di affitti**, che corrisponde a circa 375.000 appartamenti. Rispetto alla media europea, **Milano presenta un deficit di ERS di circa 66.000 unità** (pari a circa 10% dello stock).

La città presenta un'offerta locativa di circa **210.000 appartamenti**.

Si tratta di **appartamenti obsoleti**, che non rispondono alle mutate esigenze degli inquilini: meno del 4% di tutti gli edifici residenziali hanno meno di 20 anni.

**Il canone di mercato medio** richiesto nella città equivale a 1.250 € al mese per un trilocale (220 € al mq all'anno), che **corrisponde al 41% del reddito medio disponibile** di una famiglia di due componenti, dato ben al di sopra della media europea (pari a 33%).

**Il NIL 60 – Stadio Ippodromi offre circa 5.500 appartamenti in locazione.**

Oltre il 95% degli appartamenti sono stati realizzati **più di 15 anni fa**. **Il canone di mercato medio**, in crescita negli ultimi anni, si attesta a 180 € al mq all'anno. Il quartiere presenta una bassa densità abitativa e un gap nella percentuale di abitazioni in locazione rispetto al resto della città, per un **fabbisogno di circa 1.600 unità abitative**. Rappresenta un potenziale punto di attrazione per circa 140.000 persone, che rappresentano circa 100.000 famiglie.

Grazie alla forte urbanizzazione e bassa densità, il **quartiere può** in parte **sopperire al fabbisogno di prodotto in locazione**, anche per non appesantire eccessivamente il carico urbano di altre zone della città.

Si evince un forte **fabbisogno di abitazioni progettate e destinate all'affitto**, non oggetto di trasformazione, a un canone concordato e più facile da sopportare per le famiglie.

Il progetto prevede di conseguenza la realizzazione di 43.378 mq di servizi abitativi a canone concordato e servizi non abitativi convenzionati entrambi non computabili nella quantità massima di SL edificabile ai sensi dell'art. 6, commi 1 e 4 del Piano dei Servizi. In sede di convenzionamento con il Comune di Milano, ad esito della valutazione di cui all'art. 4 del citato Piano dei Servizi, saranno definiti le condizioni di accesso, i requisiti soggettivi dell'utenza, le caratteristiche dei servizi inclusi complementari, l'ammontare dei canoni e la durata dei contratti di locazione.

Le tipologie di servizi abitativi da insediare, incluse tra quelle richiamate dal Catalogo dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e dall'art. 9.2.b Piano delle Regole, sono in particolare le seguenti:

- **Edilizia in locazione a canone concordato**, sulla base delle previsioni di cui alla L. N. 431/1998 e dell'Accordo Locale stipulato in data 5 marzo 2019 e *successive modifiche*, per circa 43.378 mq, caratterizzata da un mix di canoni definito a seguito di una condivisione con la Pubblica amministrazione
- **Esercizi di vicinato convenzionati a supporto dell'edilizia in locazione**, per circa 2.663 mq, non computabili ai sensi degli stessi art. 4 e 6 del Piano dei Servizi, e dell'allegato Catalogo dei servizi che prevede la categoria dei negozi di vicinato e servizi di prossimità tra le tipologie commerciali che possono essere considerate di interesse pubblico e generale alle condizioni indicate dal Piano dei Servizi.

### 3.5 UN RUOLO IDENTITARIO DEGLI EDIFICI STORICI COME OSSATURA DEI SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO

La definizione delle funzioni di servizio convenzionato da insediare nell'ambito di Piano Attuativo sarà affinata a partire dalle valutazioni sulle esigenze locali esposte nei paragrafi precedenti, con una attenta verifica delle caratteristiche degli immobili tutelati, e delle opportunità offerte dal Catalogo dei Servizi allegato al Piano dei Servizi, per attivare un circuito virtuoso che coniuga funzioni di interesse pubblico, gestibilità da parte di operatori del terzo settore in condizioni economiche autosostenibili, e possibilità di attivazione in sinergia con queste attività, di servizi commerciali di prossimità e di preminente interesse sociale attraverso il meccanismo del convenzionamento.

Questa definizione costituisce un catalogo, oggetto di approfondimenti dopo il confronto avviato con l'Amministrazione Comunale e il Municipio, anche con i potenziali gestori, che dovranno condividere una visione comune sulla costituzione di spazi di socialità aperti al quartiere e alla città:

- **Ambito S6:** In sostituzione della tribuna, ospiterà uno spazio per attività sportive scoperte e coperte, con tipologie flessibili e in parte stagionali, la cui configurazione sarà definita sia secondo la domanda locale, dato lo stretto collegamento con i percorsi e le attività outdoor offerte dal parco anello, sia a partire dalle tendenze più attuali della pratica sportiva cittadina. L'assetto delineato nel masterplan, a titolo indicativo ed esemplificativo, prevede una struttura per la pratica del padel, con una struttura permanente per spogliatoi e attività associative collegate, e campi con coperture di dimensione sufficiente a garantire la flessibilità verso altri sport mediante l'aggregazione eventuale di più campi.
- **Scuderie S7:** saranno previsti servizi di prossimità / esercizi di vicinato convenzionati, prevalentemente alimentari, caratterizzati da una forte integrazione tra spazi interni, spazi coperti ma aperti e flessibili (con la possibile utilizzazione della tettoia del pistino di riscaldamento), spazi pertinenziali aperti a pubblico e spazi pubblici. I locali delle scuderie lungo via Rospigliosi e via Piccolomini potranno essere ripartiti tra esercizi di vicinato convenzionati ed attività sociali e aggregative, anche secondo la domanda del quartiere, e la disponibilità di operatori qualificati. In particolare il progetto ha come obiettivo attrarre servizi di prossimità incentrati prevalentemente intorno alla vendita di prodotti agroalimentari (prodotti chilometro zero, produttori locali ..), con spazi ancillari con funzione aggregativa ed espositiva e laboratori. In particolare è prevista la cessione di una porzione del fabbricato storico lungo via Rospigliosi per la realizzazione di un spazio di aggregazione giovanile inserito nella rete degli Informagiovani comunale.
- **Fienili S8-S9-S10:** il riuso degli edifici vincolati degli ex fienili dipenderà dalla possibilità, previa approvazione della Soprintendenza, di renderli maggiormente accessibili e di aumentarne la dimensione delle aperture per garantire una adeguata aerazione e illuminazione, oltre alla possibilità di rifunzionalizzazione con interventi all'interno che saranno necessariamente radicali, dato l'uso precedente. La loro posizione e condizione li rende utili a ospitare spazi di aggregazione sociale e culturale, gestiti da associazioni, terzo settore o fondazioni no profit. Il progetto prevede un particolare focus sui servizi scolastici per l'infanzia e servizi doposcuola.

Dal confronto con il Comune di Milano, in seguito alla verifica dei limiti di intervento che la Soprintendenza giudicherà idonei al vincolo, si potranno definire gli usi convenzionati o non convenzionati utili alla comunità ed al quartiere.

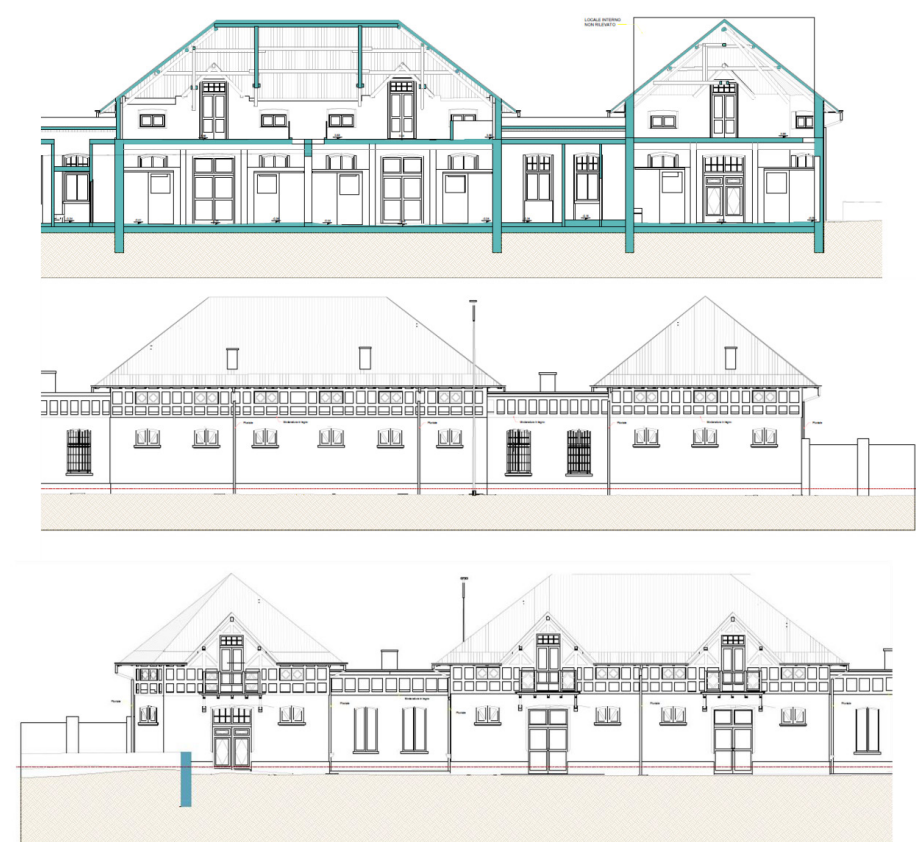
In particolare sono in corso di valutazione l'utilizzo di un'area esterna comunale posta tra via Palatino e Piazzale dello Sport per la realizzazione di una scuola materna di nuova costruzione, e l'utilizzo di uno dei fienili come energy center per la gestione dell'energia da fonti rinnovabili che servirà tutto il quartiere (cfr. relazioni specialistiche 9.07 e 9.07B)

Complessivamente, come meglio descritto nella tabella dimensionale nel capitolo successivo, metà della superficie dell'insediamento è costituita da spazi pubblici o asserviti all'uso pubblico, arricchita fino a quasi tre quarti del totale da servizi convenzionati di interesse pubblico. La stessa superficie residenziale è per metà destinata ad alloggi a canone moderato convenzionati.



Disegni non in scala

(in basso) Immobile proposto in cessione come Informagiovani comunale, piante, sezioni e prospetti dello stato di fatto.



Disegni non in scala

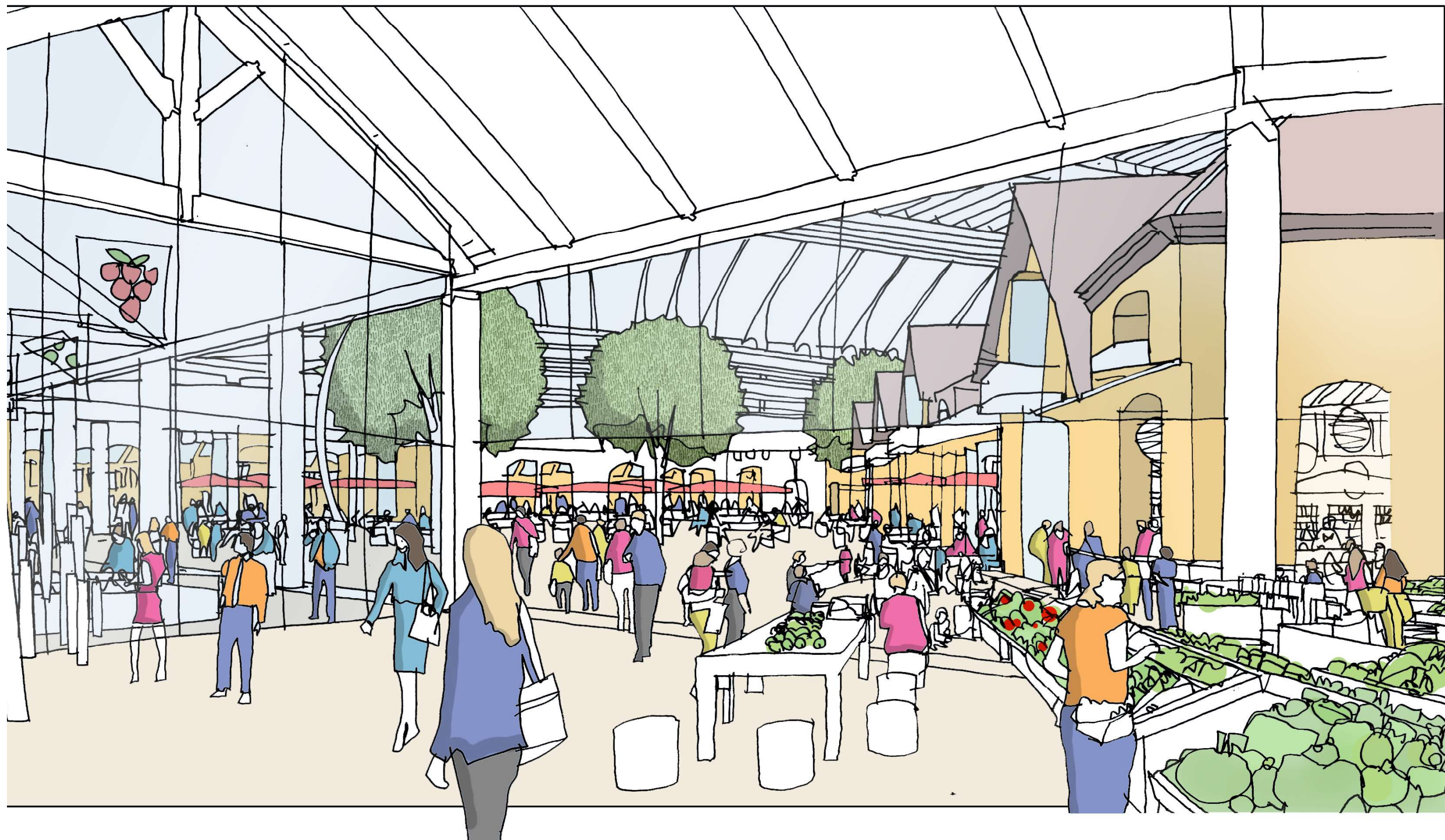


# TRASFORMAZIONE DELLE SCUDERIE IN UN POLO DI SERVIZI PER IL QUARTIERE

## 3. DESCRIZIONE DELLA SOLUZIONE PLANIVOLUMETRICA E FUNZIONALE



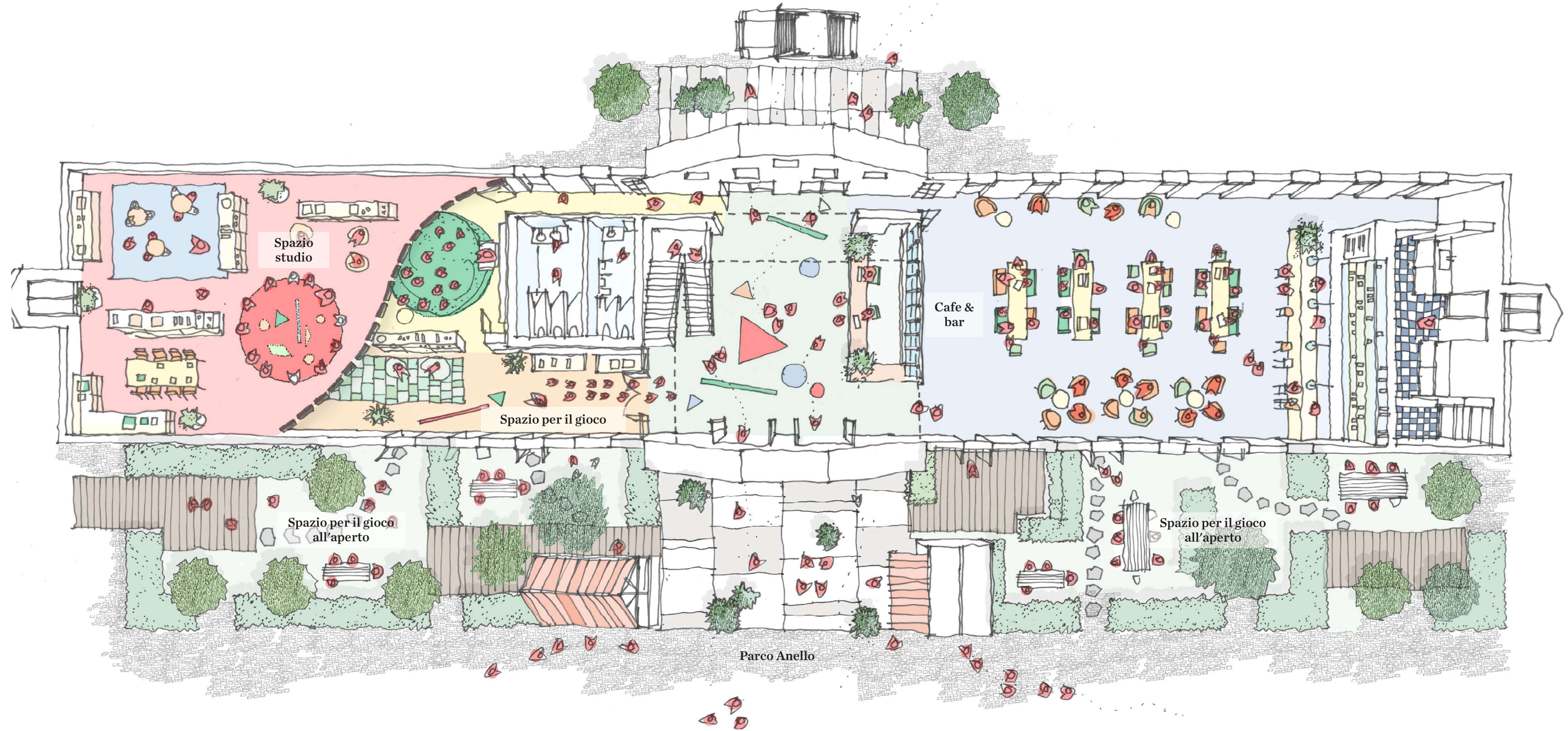






TUTELARE LE SCUDERIE ATTRAVERSO NUOVE FUNZIONI SOCIALI E PER L'INFANZIA

Via degli Aldobrandini





NUOVI SPAZI PER LA COMUNITÀ AL SERVIZIO DEL QUARTIERE









4

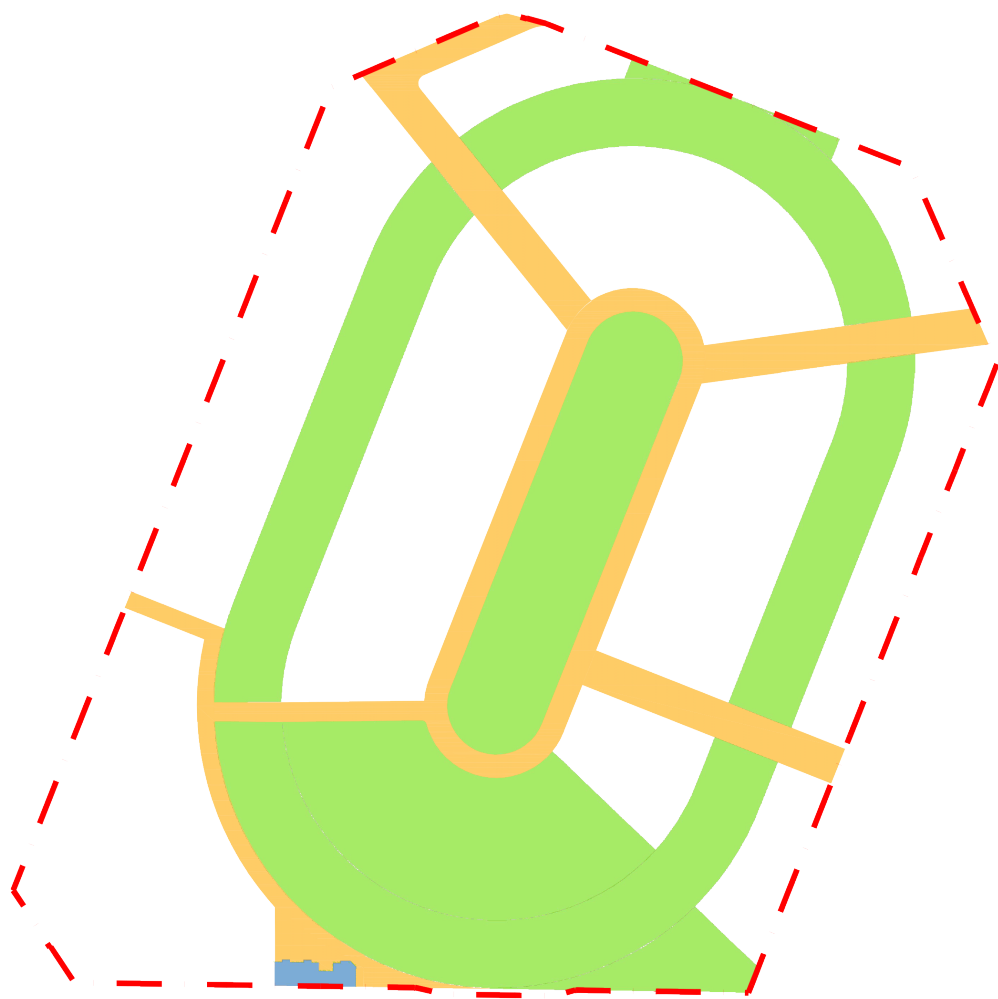
---

DATI URBANISTICI DI  
PROGETTO



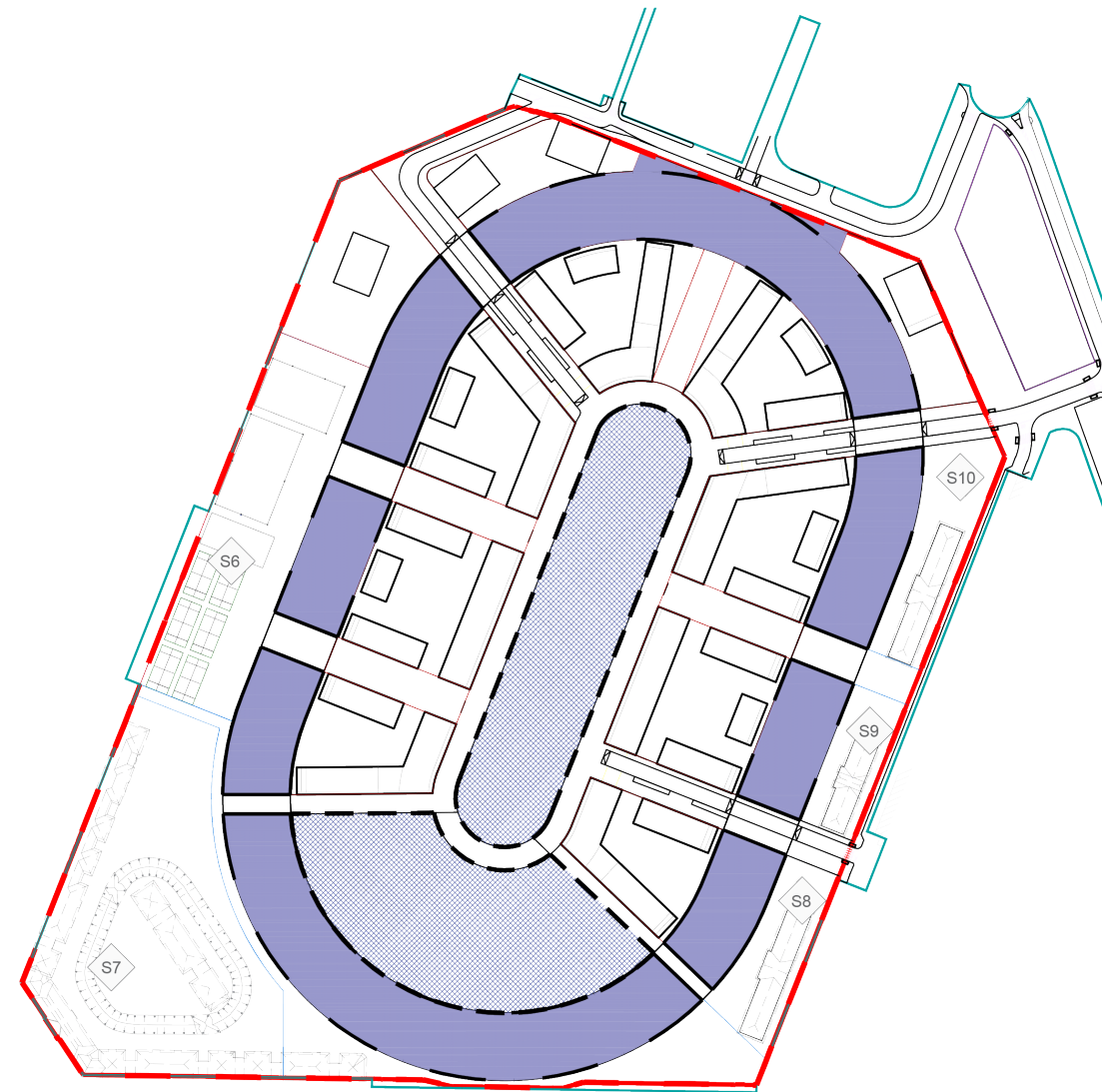
Dati urbanistici di progetto		
<b>Perimetro Ambito</b>	<b>156.595</b>	<b>mq circa</b>
<b>Superficie PA7 (Trotto) (dato catastale)</b>	<b>131.729</b>	<b>mq</b>
<b>ST PA7 (Trotto) (dato catastale)</b>	<b>131.546</b>	<b>mq</b>
<b>Indice UT</b>	<b>0,35</b>	<b>mq/mq</b>
<b>Superficie Lorda – SL complessiva proposta</b>		
funzioni urbane	46.041	mq
di cui: minimo 90% residenza libera e massimo 10 % altre funzioni escluso medie strutture di vendita		
<b>Servizi privati convenzionati (SL convenzionale)</b>		
di cui: servizi abitativi sociali, negozi di vicinato e servizi di prossimità (nuova costruzione)	46.041	mq
di cui: Servizi abitativi sociali in locazione (ex art. 9.2.b PdR)	43.378	mq min.
Negozi di vicinato e servizi di prossimità	2.663	mq max.
Sport (nuova costruzione)	2.634	mq
Commercio e attività produttive; Istruzione, Formazione e Lavoro; Cultura (edifici esistenti)	2.690	mq
Infrastrutture tecnologiche e per l'ambiente (edificio esistente)	825	mq
Servizio educativo per l'infanzia (edificio esistente)	591	mq
Istruzione, Formazione e Lavoro (edificio esistente)	817	mq
<b>Servizi pubblici (SL convenzionale)</b>		
di cui: scuola di infanzia (nuova edificazione)	1.250	mq
Informagiovani (edificio esistente)	591	mq
<b>Cessioni complessive (min. 40% ST)</b>		
<b>Aree oggetto di cessione per opere di urbanizzazione primaria</b>		
di cui: aree oggetto di cessione in piena proprietà	12.129	mq
aree oggetto di cessione in soprasuolo con riserva di diritto di superficie in sottosuolo	2.978	mq
<b>Aree oggetto di cessione per opere di urbanizzazione secondaria</b>		
di cui: aree oggetto di cessione per opere a verde/spazi pedonali	48.867	mq
aree oggetto di cessione per Informagiovani	361	mq
<b>Aree asservite ad uso pubblico</b>		
<b>Area già pubblica per scuola d'infanzia</b>		
	<b>3.750</b>	<b>mq</b>
<b>Superficie filtrante</b>		
	<b>30% ST</b>	<b>min.</b>
<b>Aree di concentrazione fondiaria destinate a servizi convenzionati</b>		
	<b>23.724</b>	<b>mq</b>
<b>Superfici di concentrazione fondiaria</b>		
di cui: aree destinate a Servizi Abitativi Sociali in locazione, negozi di vicinato e servizi di prossimità (da S1 a S5)	16.212	mq
aree destinate a funzioni urbane (da R1 a R6)	20.285	mq
<b>Posti auto privati proposti</b>		
superficie minima di parcheggio dovuta	27.616	mq
superficie di parcheggio proposta	53.441	mq





SUPERFICE TERRITORIALE DI PROPRIETA' 131.546

CESSIONI TOTALI (Art. 26.9 Nda P.R. Milano2030)  
64.437 mq > 52.618 mq = 40% ST



SUPERFICI PERMEABILI (art. 26.9 Nda P.R. Milano2030)  
45.070 mq > 39.464 mq = 30% ST

 GIARDINO CENTRALE

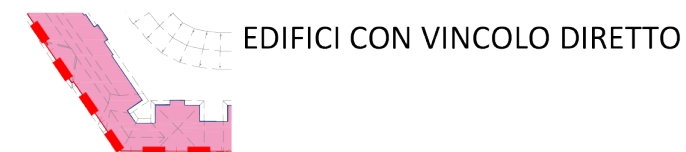
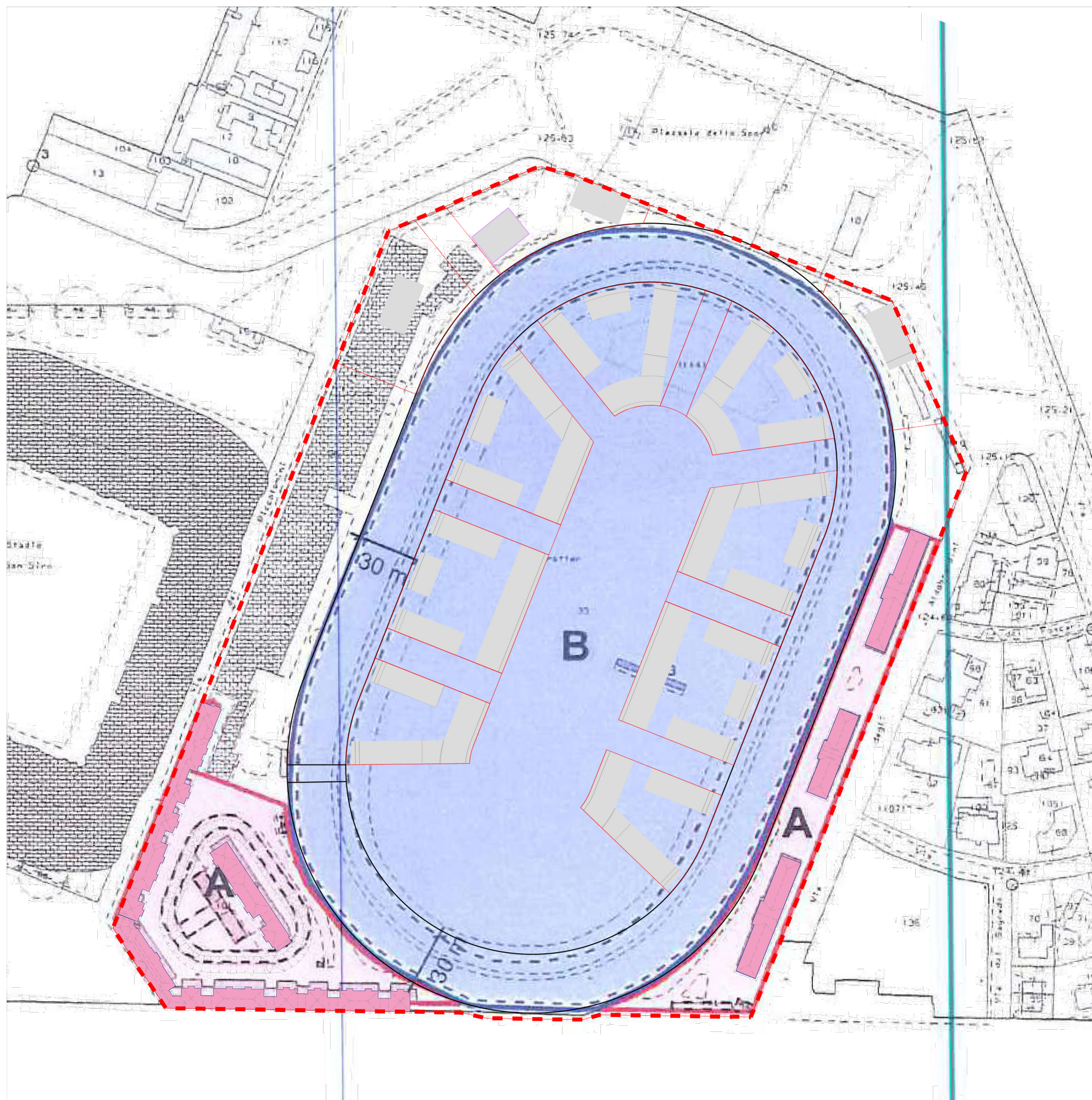
 PARCO ANELLO



#### 4. DATI URBANISTICI DI PROGETTO

##### VERIFICA VINCOLO INDIRETTO

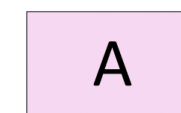
PRESCRIZIONE: "è ammessa l'edificazione parziale dell'area, non superiore al 40% all'interno dell'area B a vincolo indiretto"



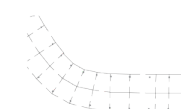
EDIFICI CON VINCOLO DIRETTO



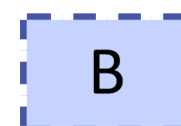
LIMITI AMBITO PA 7 TROTTER



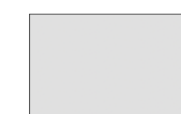
AREE CON VINCOLO DIRETTO



AREE CON VINCOLO DIRETTO SOLO SEDIME



AREE CON VINCOLO INDIRETTO  
=90.353 mq



AREE EDIFICATE INTERNE  
AL VINCOLO INDIRETTO  
=16.333 mq < 36.141 = 40% x 90.353 mq



5

---

TESTO DEL DECRETO  
DI VINCOLO DLGS  
42/2004





Ministero dei beni e delle attività  
culturali e del turismo

OPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO  
PER LA CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

MIBACT-SABAP-MI  
SABAP-MI  
0009203 05/10/2017  
Cl. 34.07.07/2.4

Milano,

A SNAITECH S.p.a.  
Piazza della Repubblica, 32  
20124 MILANO  
snaispa@onpec.it

Comune di Milano  
Direzione Centrale Sviluppo del Territorio  
Settore Pianificazione Urbanistica Generale  
Servizio SIT SVILUPPO TERRITORIO  
c.a. Arch. Chiara Paoletto  
Via G.B. Pirelli 30  
20124 MILANO  
PianificazioneUrbanistica@postacert.comune.milano.it

Segretariato Regionale della Lombardia  
Corso Magenta 24  
20123 MILANO

Prot. n.	Allegati:	Risposta al foglio del	prot.
Cl. 34.07.07 /		ns. prot.	del

OGGETTO: MILANO – Ippodromo del Trotto nel Quartiere Ippico di San Siro, ubicato tra il Piazzale dello Sport, via degli Aldobrandini, via dei Rospigliosi, via dei Piccolomini (distinto al C.F. Foglio 296, partt. 28, 29, 33/parte, 38, 42, 43, e con riferimento al solo sedime e non ai fabbricati su di esso insistenti, le particelle nn. 30, 31, 44, 45, 101, 111 (parte tutela diretta) e Fg. 296 particelle n. 33/parte, 113, 114, (tutela indiretta).  
Trasmissione del Provvedimento di dichiarazione di interesse culturale particolarmente importante e contestuali prescrizioni di tutela indiretta ai sensi degli artt. 10, comma 3 lettera a), 13, 14, e 45 del D.lgs. 42/2004 e successive modifiche e integrazioni recante Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

In allegato si trasmette copia del Provvedimento del 29.09.2017 relativo all'oggetto, così come determinato dalla Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale della Lombardia.

Ufficio Vincoli  
Il Responsabile del procedimento  
Arch. Andrea Frigo  
*A Frigo*

IL SOPRINTENDENTE  
Arch. Antonella Ranaldi  
*AR*



Sezione beni architettonici e paesaggistici – Corso Magenta 24, 20123 Milano

www.architettonicimilano.lombardia.beniculturali.it

1/1

1860



Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo  
SEGRETARIATO REGIONALE PER LA LOMBARDIA

PROT. N. 5789 del  
21/10/2017

IL SEGRETARIO REGIONALE  
PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE

**Visto** il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165, recante "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche" e successive modifiche ed integrazioni;

**visto** il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio adottato ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e successive modifiche e integrazioni, d'ora in poi *Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*;

**visto** il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368 recante "Istituzione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, a norma dell'articolo 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59" e successive modifiche ed integrazioni;

**visto** il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 29 agosto 2014, n. 171 recante *Regolamento di organizzazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, degli uffici della diretta collaborazione del Ministro e dell'Organismo indipendente di valutazione della performance* (di seguito *Regolamento*);

**visto** il decreto direttoriale del 21 ottobre 2015, con il quale è stato conferito al dott. Marco Edoardo Minoja l'incarico di funzione dirigenziale di livello non generale di Segretario Regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Lombardia;

**visto** il Decreto Ministeriale 23 gennaio 2016 recante *Riorganizzazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo ai sensi dell'articolo 1, comma 327 della Legge 28 dicembre 2015, n. 208*,

**vista** la nota prot. n. 2401 del 6 ottobre 2016 con la quale la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Milano ha notificato alla proprietà del complesso di immobili denominato *Ippodromo del Trotto nel Quartiere Ippico di San Siro* ubicato tra il Piazzale dello Sport, via degli Aldobrandini, via dei Rospigliosi e via dei Piccolomini nel Comune di Milano e al Comune di Milano l'avvio del procedimento di dichiarazione di interesse culturale storico-artistico particolarmente importante per il complesso sopra citato, come meglio precisato nella allegata relazione storico-artistica;

**vista** la medesima nota prot. n. 2401 del 6 ottobre 2016, assunta agli atti con prot. n. 7950 del 19 ottobre 2016, con la quale la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Milano ha comunicato al Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo per la Lombardia l'avvio del procedimento di dichiarazione di interesse culturale storico-artistico particolarmente importante per il complesso sopra citato, come meglio precisato nella allegata relazione storico-artistica;

**considerato** che è risultato legittimamente avviato e regolarmente comunicato ai soggetti interessati il procedimento di dichiarazione di interesse culturale storico-artistico particolarmente importante per il complesso sopra citato, ai sensi degli artt. 10 comma 3 lettera a), 13 e 14 del *Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*;

**considerato** altresì che, in merito al procedimento di cui alle premesse, sono pervenute osservazioni da parte del soggetto titolato ai sensi dell'art. 9 della Legge 7 agosto 1990 n. 241 e successive modifiche ed integrazioni, recante *Nuove norme sul procedimento amministrativo*, ovvero la società SNAI S.p.A. mediante comunicazione del 28 dicembre 2016, trasmessa poi dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Milano al Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo per la Lombardia con prot. n. 665 del 30 gennaio 2017 ed assunta agli atti con prot. n. 843 del 10 febbraio 2017;

**viste** le osservazioni presentate, così riassumibili:

1. il provvedimento proposto non sarebbe sostanziato da presupposti fondati;
2. il provvedimento proposto denoterebbe una assenza di istruttoria adeguata;







Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo  
SECRETARIATO REGIONALE PER LA LOMBARDIA

3. il provvedimento proposto è volto a sottoporre a tutela un ambito strategico per lo sviluppo sociale ed urbanistico della città che, una volta tutelato, non potrebbe essere ricomposto ai fini di un risanamento e di una migliore fruibilità;
4. gli elementi proposti per la sottoposizione a tutela non possiederebbero né il requisito della vetustà né riconoscibilità dei caratteri dell'opera dell'arch. Vietti Violi;
5. la pista dell'Ippodromo è stata più volte rimaneggiata, non presentando pertanto né la consistenza materiale, né la collocazione originarie;
6. in sede di ricorso gerarchico al provvedimento di tutela emanato dalla allora Soprintendenza Regionale per i Beni Culturali e le Attività Culturali della Lombardia per il complesso del Quartiere Ippico di San Siro (Decreto del Soprintendente Regionale dell'8 luglio 2004) l'Ippodromo del Trotto era stato escluso dal vincolo;

**presentate** le summenzionate osservazioni nella seduta della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale della Lombardia del 26 gennaio 2017,

**assunte** le determinazioni della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale della Lombardia, in esito alla seduta del 26 gennaio 2017, la quale, mentre ha ritenuto non condivisibili le osservazioni di cui ai punti da 1. a 5. poiché non giustificate o inconferenti, ha viceversa valutato accoglibile quanto segnalato al punto 6., confermato da approfondimenti istruttori, e pertanto, ritenendo comunque l'ambito in generale meritevole di salvaguardia, ha deliberato, alla luce di quanto emerso, la riformulazione della proposta di provvedimento di tutela secondo presupposti maggiormente articolati che vedano una integrazione di forme di tutela diretta ed indiretta;

**considerato** quanto sopra premesso;

**vista** la nota prot. n. 5216 del 1° giugno 2017 con la quale la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Milano ha notificato alla proprietà del complesso di immobili denominato *Ippodromo del Trotto nel Quartiere Ippico di San Siro* ubicato tra il Piazzale dello Sport, via degli Aldrobrandini, via dei Rospigliosi e via dei Piccolomini nel Comune di Milano e al Comune di Milano l'avvio del nuovo procedimento di dichiarazione di interesse culturale storico-artistico particolarmente importante e contestuali prescrizioni di tutela indiretta per il complesso sopra citato come meglio precisato nella documentazione allegata;

**vista** la medesima nota prot. n. 5216 del 1° giugno 2017, assunta agli atti con prot. n. 3255 del 6 giugno 2017, con la quale la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Milano ha comunicato al Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo per la Lombardia Milano l'avvio del nuovo procedimento di dichiarazione di interesse culturale storico-artistico particolarmente importante e contestuali prescrizioni di tutela indiretta per il complesso sopra citato come meglio precisato nella documentazione allegata;

**considerato** che è risultato legittimamente avviato e regolarmente comunicato ai soggetti interessati il procedimento di dichiarazione di interesse culturale storico-artistico particolarmente importante e contestuali prescrizioni di tutela indiretta per il complesso sopra citato, ai sensi degli artt. 10 comma 3 lettera a), 13, 14, 45 e 46 del *Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*;

**considerato** altresì che, in merito al procedimento di cui alle premesse, sono pervenute osservazioni da parte del soggetto titolato ai sensi dell'art. 9 della Legge 7 agosto 1990 n. 241 e successive modifiche ed integrazioni, recante *Nuove norme sul procedimento amministrativo*, ovvero la società SNAITECH S.p.A. con comunicazione del 1° agosto 2017, trasmessa poi dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Milano al Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo per la Lombardia con prot. n. 7966 del 22 agosto 2017 ed assunta agli atti con prot. n. 5078 del 22 agosto 2017;

**viste** le osservazioni presentate, così riassumibili:

1. il provvedimento proposto non sarebbe sostanziato da presupposti fondati;



Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo  
SECRETARIATO REGIONALE PER LA LOMBARDIA

2. in sede di ricorso gerarchico al provvedimento di tutela emanato dalla allora Soprintendenza Regionale per i Beni Culturali e le Attività Culturali della Lombardia per il complesso del Quartiere Ippico di San Siro (Decreto del Soprintendente Regionale dell'8 luglio 2004) l'Ippodromo del Trotto era stato escluso dal vincolo;
3. la figura del progettista dell'ambito proposto per la sottoposizione a tutela non avrebbe sufficiente rilevanza nel panorama storico-artistico, rispetto ad altri esponenti coevi e, all'interno della produzione di Vietti Violi, la realizzazione delle strutture dell'Ippodromo del Trotto non rivestirebbe l'importanza necessaria a farne un bene culturale, oltre ad essere stata fortemente rimaneggiata;
7. il provvedimento proposto è volto a sottoporre a tutela un ambito strategico per lo sviluppo sociale ed urbanistico della città che, una volta tutelato, non potrebbe essere ricomposto ai fini di un risanamento e di una migliore fruibilità;
4. alcuni degli elementi proposti per la sottoposizione a tutela diretta non possiederebbero il requisito della vetustà;
5. la mancanza di presupposti culturali e di vetustà per gli ambiti sottoposti a tutela diretta farebbe venire meno le motivazioni per la tutela indiretta delle restanti aree comprese nell'avvio del procedimento; le prescrizioni indicate, peraltro, risulterebbero da un lato (zona B1) fortemente sproporzionate all'ambito di cui dovrebbero garantire l'integrità ed il decoro e penalizzanti la proprietà in ragione dell'inedificabilità proposta, con esiti omologhi a quelli derivanti dalla precedente proposta di provvedimento di tutela ora archiviato; dall'altro (zona B2), contraddittorie in ragione degli scopi che le stesse si prefiggono;

**viste** le controdeduzioni prodotte dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Milano, prot. n. 8492 del 13 settembre 2017, assunte agli atti con prot. n. 5542 del 18 settembre 2017, nelle quali, mentre sono ritenute non condivisibili le considerazioni in merito alla insussistenza dell'interesse culturale del complesso in questione, sono invece accolte parzialmente altre osservazioni presentate, laddove è proposta l'esclusione degli elementi non in possesso del requisito di vetustà e sono rimodulate le prescrizioni di tutela indiretta riferite alla edificabilità degli ambiti (riduzione della larghezza della pista da 40 a 30 metri);

**viste** le modifiche apportate, per quanto sopra esposto, alla documentazione di avvio del procedimento, riportate negli elaborati allegati alla nota di controdeduzioni sopra richiamata e cui si rimanda;

**considerato** il successivo sopralluogo congiunto effettuato dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Milano e dalla proprietà del complesso in data 20 settembre 2017, in esito al quale sono state concordate ulteriori misure correttive della proposta di provvedimento;

**vista** la *Comunicazione in seguito a sopralluogo del 20-9-2017 presso l'Ippodromo del Trotto. Trasmissione di Relazione tecnico-scientifica e Perimetrazione area tutelata* prot. n. 8690 del 20 settembre 2017 pervenuta dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Milano per la valutazione della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale della Lombardia, in sostituzione della citata nota prot. n. 8492 del 13 settembre 2017;

**assunte** le determinazioni della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale della Lombardia, in esito alla seduta del 21 settembre 2017, la quale ha preso atto dei contenuti della comunicazione sopra citata e ha deliberato favorevolmente alla proposta di provvedimento di dichiarazione di interesse culturale particolarmente importante e contestuali prescrizioni di tutela indiretta così come modificata e prospettata in ultima istanza;

**vista** la documentazione agli atti;

**ritenuto**

che il complesso di immobili denominato  
provincia di

*Ippodromo del Trotto nel Quartiere Ippico di San Siro*  
MILANO







Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

SECRETARIATO REGIONALE PER LA LOMBARDIA

comune di MILANO
sito in piazzale dello Sport, via degli Aldobrandini, via dei Rospigliosi, via dei Piccolomini;
distinto catastalmente al Catasto Fabbricati del comune di Milano:
Foglio 296
particelle nn. 28, 29, 33 parte, 38, 42, 43, e, con riferimento al solo sedime e non ai fabbricati su di esso insistenti, le particelle nn. 30, 31, 44, 45, 101, 111,

confinanti nel loro insieme, da Nord, in senso orario, con comune di Milano, Foglio 296, tratto di strada comunale denominata via dei Piccolomini, particelle nn. 26, 33 altra parte, tratto di strada comunale denominata via degli Aldobrandini, tratto di strada comunale denominata via dei Rospigliosi come identificato in colore rosso nell'unita planimetria catastale,

presenta interesse culturale storico-artistico particolarmente importante ai sensi degli artt. 10 comma 3 lettera a), 13 e 14 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, per i motivi contenuti nella relazione storico-artistica allegata;

ritenuto che, ai fini della salvaguardia dell'integrità del bene richiamato nelle premesse, denominato Ippodromo del Trotto nel Quartiere Ippico di San Siro, e delle sue condizioni di prospettiva, luce, visibilità, cornice ambientale e decoro sia necessario dettare prescrizioni di tutela "indiretta" nei confronti del complesso di immobili così individuati e distinti catastalmente:

provincia di MILANO
comune di MILANO
sito in piazzale dello Sport, via degli Aldobrandini, via dei Rospigliosi, via dei Piccolomini;

distinto catastalmente al Catasto Fabbricati del comune di Milano:
Foglio 296
particelle nn. 33 parte, 113 e 114

confinanti nel loro insieme, da Nord, in senso orario, con

comune di Milano, Catasto Fabbricati Foglio 296, porzione di area comunale denominata piazzale dello Sport, particella n. 33 altra parte, tratto di strada comunale denominata via dei Rospigliosi, 33 altra parte, 30, 112, come identificate in colore blu nell'unita planimetria catastale e per i motivi più diffusamente illustrati nella relazione tecnico-scientifica allegata;

visti gli artt. 10 comma 3 lettera a), 13, 14, 45 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio

DECRETA

- 1. il bene denominato Ippodromo del Trotto nel Quartiere Ippico di San Siro sito in piazzale dello Sport, via degli Aldobrandini, via dei Rospigliosi, via dei Piccolomini nel comune di Milano, meglio individuato nelle premesse e descritto negli allegati, è dichiarato di interesse culturale storico-artistico particolarmente importante ai sensi degli artt. 10 comma 3 lettera a), 13 e 14 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, ed è quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.
2. per il complesso di immobili distinto catastalmente al Catasto Fabbricati del comune di Milano Foglio 296 particelle nn. 33 parte, 113 e 114 vengono dettate, ai sensi degli artt. 45 e 46 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, le seguenti prescrizioni di tutela indiretta, ai fini di garantire la percezione e le visuali della parte tutelata, nonché i corretti rapporti spaziali rispetto alle scuderie (tutela diretta):



Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

SECRETARIATO REGIONALE PER LA LOMBARDIA

- nell'area segnata B, pur privilegiando una lettura unitaria delle componenti del complesso impiantistico, è ammessa l'edificazione parziale dell'area, non superiore al 40%, con soluzioni architettoniche che tengano conto delle visuali e dell'assetto contiguo delle ex scuderie nei loro caratteri storici e funzionali (legate ad attività sportive, terziarie e servizi), da sottoporre all'esame della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Milano. Il progetto per l'area suddetta dovrà mantenere leggibile l'impronta della pista, in modo che ne resti la memoria.

La planimetria catastale, la relazione storico-artistica e la relazione tecnico-scientifica fanno parte integrante del presente decreto che verrà notificato ai proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo del bene che ne forma oggetto e al comune di Milano.

Il presente decreto è trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Milano - Territorio - servizio pubblicità immobiliare ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dei beni.

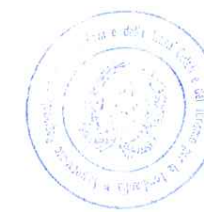
Avverso il presente decreto è ammesso, ai sensi dell'articolo 16 del sopraccitato Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, ricorso amministrativo al Direttore Generale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo entro 30 giorni dalla data di avvenuta notificazione del presente atto.

Avverso il presente decreto è inoltre ammessa proposizione di ricorso giurisdizionale avanti il Tribunale Amministrativo Regionale territorialmente competente secondo le modalità di cui agli articoli 29 e seguenti del Decreto Legislativo 2 luglio 2010 n. 104 e successive modifiche ed integrazioni, recante "Attuazione dell'articolo 44 della legge 18 giugno 2009, n. 69, recante delega al governo per il riordino del processo amministrativo", ovvero è ammesso ricorso straordinario al Capo dello Stato, ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 24 novembre 1971, n. 1199 e successive modifiche ed integrazioni, recante "Semplificazione dei procedimenti in materia di ricorsi amministrativi", rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta notificazione del presente atto.

Milano, li 29 SET 2017

IL SEGRETARIO REGIONALE
PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE
PER IL PATRIMONIO CULTURALE
dott. Marco Edoardo Minoja

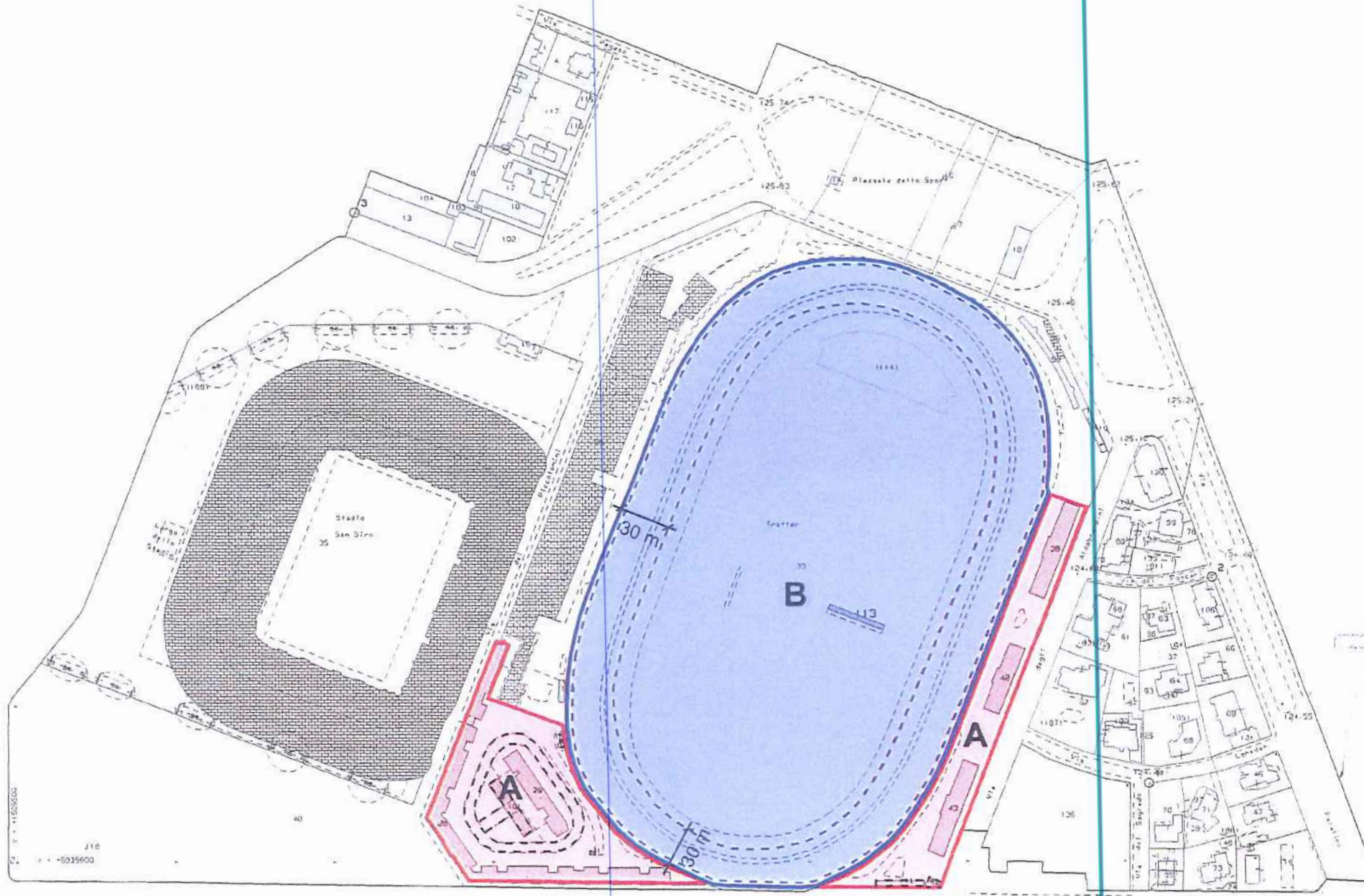
Handwritten signature of Marco Edoardo Minoja





**LEGENDA**

- A (rosso) - Tutela diretta
- B (blu) - Tutela indiretta
- Tratteggio (nero) - edifici non soggetti a tutela



N=5035800

E=1509400

I-Ciu-2016.16.50.0  
Prot. n° 1265337/2016

Scala originale 1:1000  
Dimensione cornice 1164 000 x 828 000 metri

Milano, li 29 SET 2016

IL DIRETTORE REGIONALE  
DOTT. MILANO EDOARDO MIAZZI

IL SOPRINTENDENTE  
Arch. Antonella Ranaldi

Comune MILANO  
Foglio 296