



SETTING THE  
STANDARD FOR

# Intelligent Real Estate Investments

8 Febbraio 2023

PA7 Trotto

Hines

# Agenda

## Capitolo 1: Inquadramento

- Posizione
- Rapporto con il quartiere e Studio d'Area San Siro
- Procedimento

## Capitolo 2: Masterplan

- Dati urbanistici
- Sostenibilità
- I principi del progetto
- Evoluzione del progetto
- Masterplan di progetto

## Capitolo 3: Servizi

- S1, S2, S3, S4, S5 – Servizi abitativi a canoni convenzionati in locazione
- S2, S3, S4 – Servizi di prossimità
- S6 – Servizi sportivi
- S7 – Servizi di quartiere
- S9 – Servizi educativi – Asilo nido
- S10 – Servizi educativi – Doposcuola

## Capitolo 4: Opere pubbliche

- Risorse economiche pubbliche attivate
- Aree verdi
- Il parco pubblico
- Piazzale dello Sport
- Via Palatino
- La scuola d'infanzia

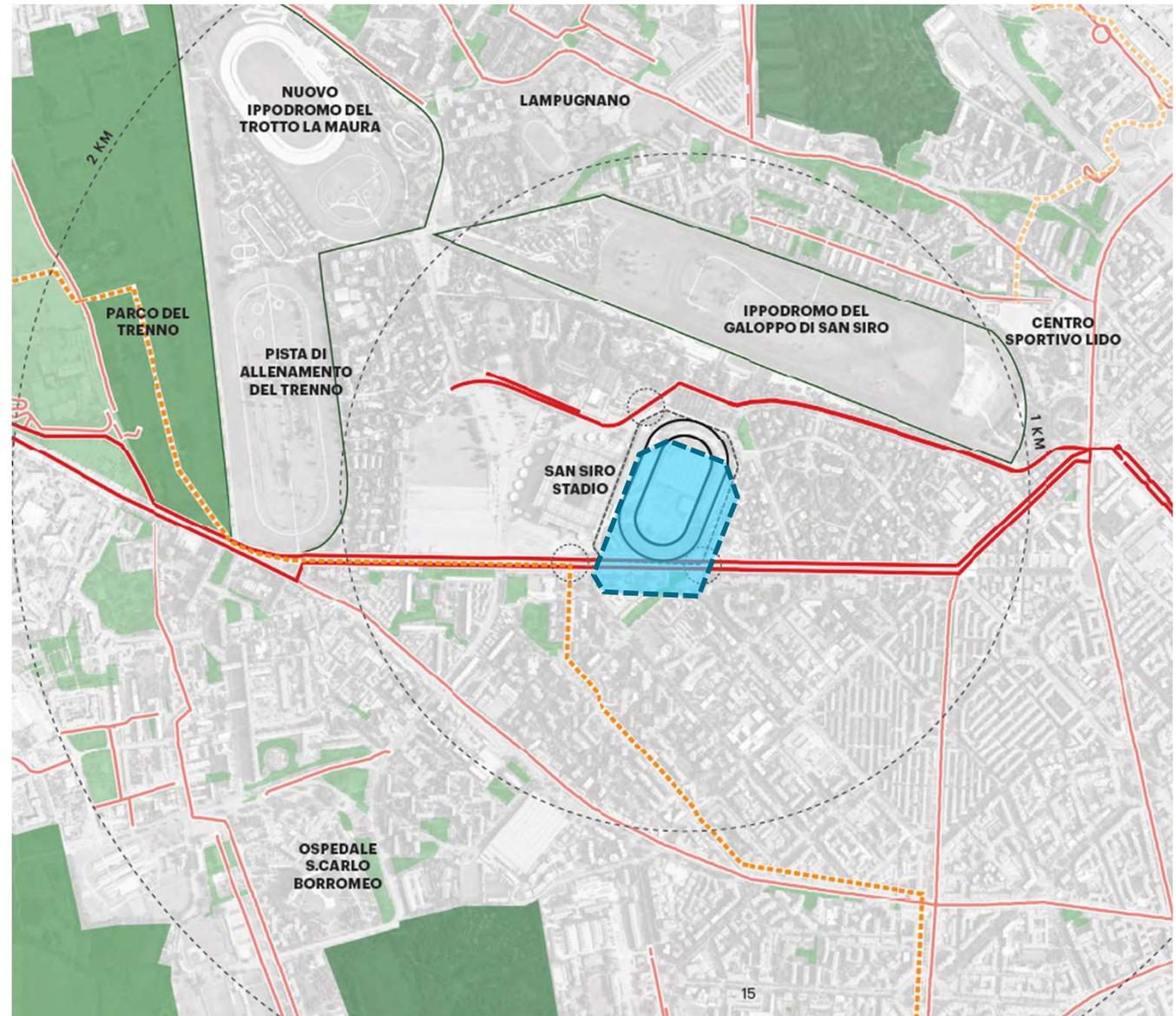
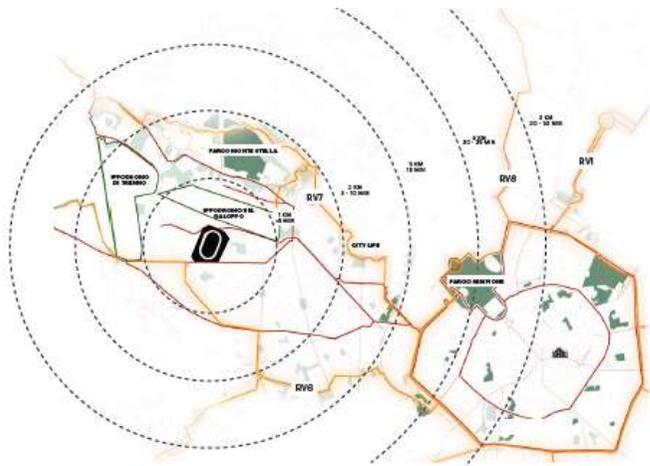


1

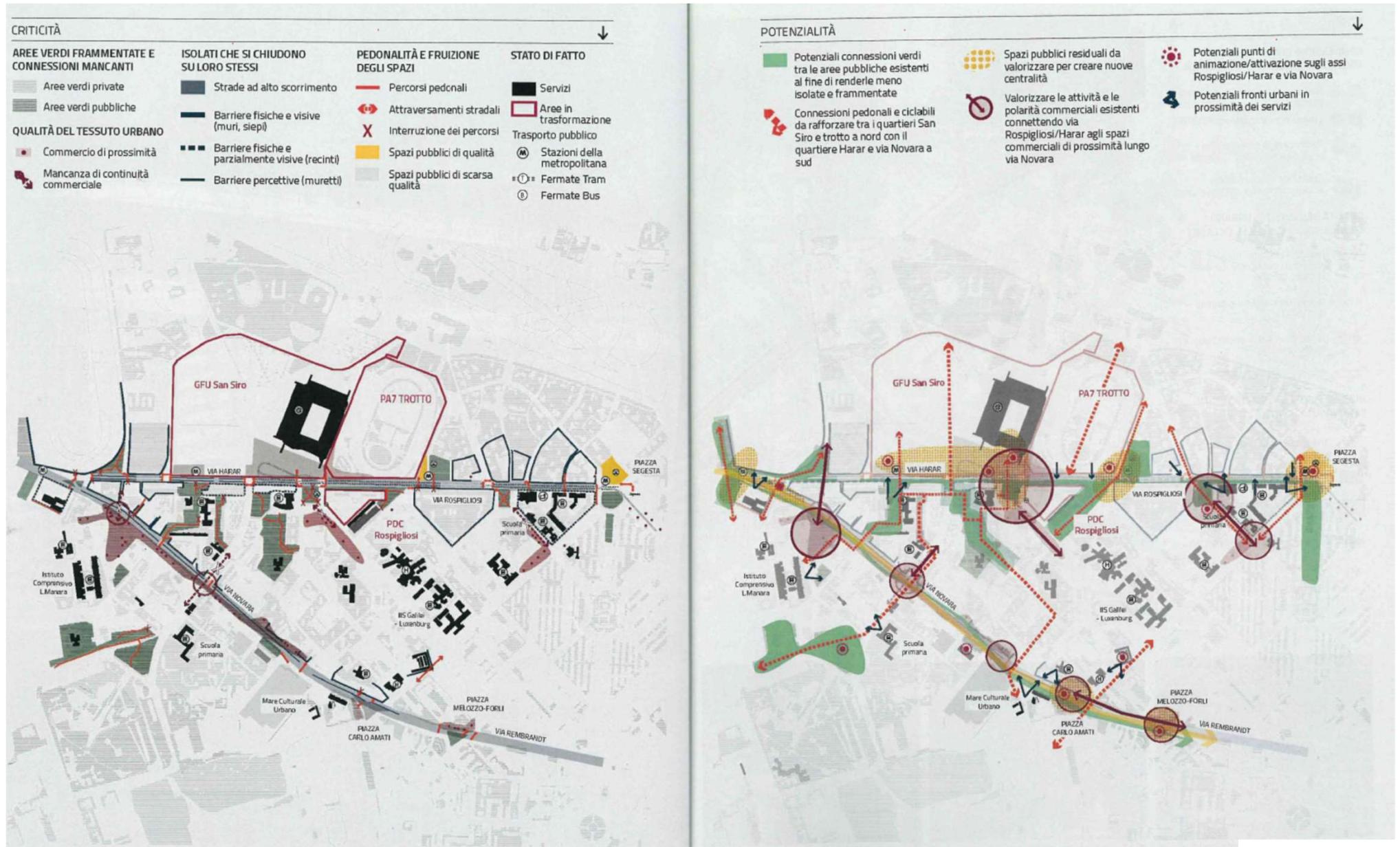
## INQUADRAMENTO

# Posizione

Il quartiere di San Siro si trova a **nord-ovest di Milano**, alla soglia tra il denso tessuto urbano e la periferia verde che circonda la città. Questo **anello periurbano** è anche il luogo di alcune delle più significative opportunità di **riqualificazione** in tutta la città.



# Rapporto con il Quartiere e Studio d'Area San Siro (I)



# Rapporto con il Quartiere e Studio d'Area San Siro (II)

Il PA persegue gli obiettivi e le strategie di cui allo Studio d'Area San Siro del 15 giugno 2022, volto a declinare su scala locale le macro previsioni di PGT con riferimento allo specifico contesto del Municipio 7, proponendo un'articolata offerta di servizi privati di interesse pubblico e generale con l'obiettivo di rispondere adeguatamente alle esigenze di quartiere così rappresentate nel citato Studio comunale:

- diffuso **bisogno di commercio di prossimità e funzioni di interesse generale**, capace di dare di dare risposte di qualità alle nuove domande di servizi sia mediante il recupero e la rifunzionalizzazione di edifici esistenti vincolati ormai dismessi da anni sia mediante la realizzazione di nuove strutture;
- creazione di **fronti urbani permeabili** attraverso l'introduzione di spazi di commercio e servizi pubblici e privati (su via Rospigliosi e via Piccolomini);
- **distribuzione degli spazi del commercio, i servizi alla persona e l'artigianato di servizio** posti al piede degli edifici a contatto con gli spazi pubblici;
- incremento dell'**accessibilità pedonale ai servizi di vicinato**, che attualmente sono tra i più bassi dell'intera città;
- creazione di **nuove centralità** lungo i bordi delle aree di trasformazione mediante la localizzazione di funzioni aperte al pubblico con ingressi ai piani terra che affaccino direttamente sullo spazio pubblico, quale forma di incentivo della mobilità pedonale e della socializzazione, nonché in funzione dell'aumento della percezione della sicurezza nella frequentazione degli spazi;
- **incremento dell'offerta di servizi** in termini sia quantitativi che qualitativi/tipologici, con sensibile ampliamento delle fasce di utenza rispetto all'offerta esistente;
- potenziamento dei **servizi di prossimità** in coerenza e a supporto delle iniziative comunali promosse dal Comune, in particolare per la promozione delle imprese di prossimità e negozi di vicinato, nonché imprese a impatto sociale;
- necessità di **creare maggiore attrattività per l'esterno** e un **presidio sociale e culturale locale** attraverso lo sviluppo di commercio di prossimità e artigianato di servizio che, opportunamente sostenuti/accompagnati, alimentino attività produttive innovative in grado di generare positivi impatti sociali in termini anche di occupazione e reddito;
- promozione e sostegno di forme di **coinvolgimento della popolazione residente** attraverso attività formative e opportunità occupazionali nella erogazione dei servizi

# Procedimento

## **Presentazione proposta definitiva – 29.6.2021**

- Avvio procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) – 30.9.2021
- Conferenze di VAS: prima (sedute 15.11.2021 e 29.11.2021), seconda (24.5.2022 e 27.6.2022)
- Pubblicazione PA e Rapporto Ambientale VAS: da 13.5.22 a 27.6.22
- Parere motivato: DD n. 6686 in data 11.8.2022
- Comitato Mobilità: 9.10.2021 e 11.10.2022
- Conferenza dei Servizi per esame dei progetti urbanizzativi: termine pareri 24.10.2022
- Commissione del Paesaggio: parere favorevole 24.11.2022
- parere Municipio 7: delibera Consiglio di Municipio n. 19 del 29.11.2022

**Adozione** Piano Attuativo: delibera di Giunta Comunale n. 1965 del **29.12.2022**

**Deposito e pubblicazione** delibera di adozione: da 3.2.2023 a 17.2.2023 (in corso)

**Osservazioni** presentabili entro 4.3.2023

**Approvazione** Piano Attuativo: entro termine massimo del 3.5.2023

Presentazione/istruttoria/asseverazione tecnico-economica **progetti definitivi opere pubbliche**: prima della stipula della convenzione

**Stipula convenzione attuativa**

**Presentazione titoli abilitativi**

2

## MASTERPLAN





# I Principi del Progetto



**Memoria storica**

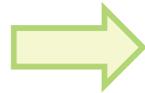


**Spazi pubblici**

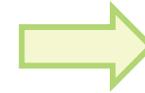


**Servizi**

**Rigenerazione**



**Spazio inclusivo**



**Città 15 minuti**



**Sostenibilità**



**Comunità**



**Pedonalità**

# Sostenibilità



- **Bonifica integrale** del terreno;
- Nuove **aree verdi e spazi pubblici per ca. 5 ettari**, con più di 700 nuovi alberi;
- **Area pedonale e senza auto**;
- Edifici sviluppati secondo i **principi di Net Zero Carbon**;
- Conformità con i **protocolli LEED** per l'intero sviluppo



- **Alloggi a canoni convenzionati**;
- Mercato del **“Buon Lavoro”**, con impiego di gruppi protetti;
- **Nuovo asilo** con capienza di ca. 60 bambini;
- **Nuova scuola materna** con capienza di ca. 125 bambini;
- **Servizi di doposcuola offerti gratuitamente** per giovani adolescenti della città;
- Recupero del **patrimonio storico** esistente nell'area



- Selezione di imprese che prestino attenzione all'**ottimizzazione dei processi di costruzione**;
- Trasparenza nell'assegnazione delle opere di urbanizzazione tramite **gara pubblica**;
- Pubblica comunicazione degli **obiettivi di sostenibilità**

Previsione di realizzare edifici che rispettano la normativa vigente energetica e che saranno classificabili come **NZEB** (Near Zero Energy Building).

**Sostenibilità ambientale e sociale** ed elevata **accessibilità**

Perseguimento di certificazioni ambientali quali **LEED, BREEAM o WELL**

Soddisfamento dei **criteri ESG**

# Evoluzione del progetto



**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 Trotto

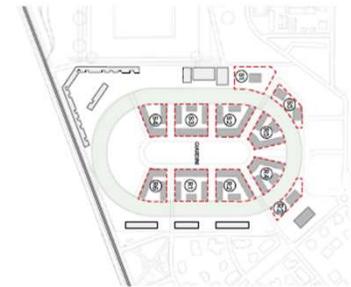
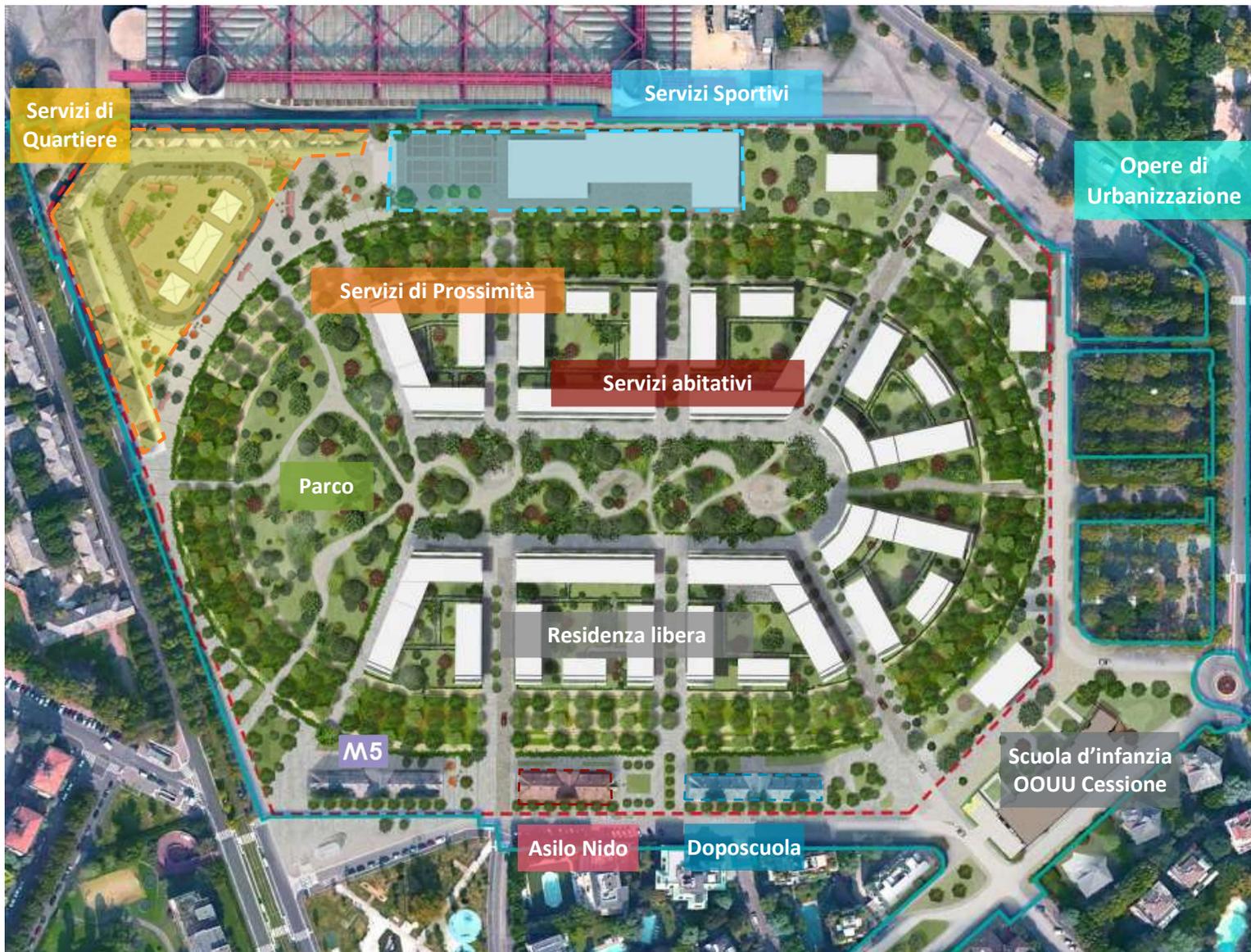


**3** Gli assi visivi connettono il parco anello e i giardini con il contesto, impostando la struttura viaria del quartiere

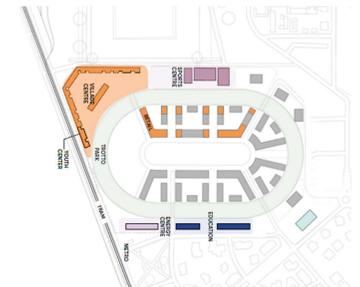


**4** Un nuovo organismo urbano prende forma, fondato sulla memoria storica dell'ex Trotto che incontra le esigenze dell'abitare contemporaneo

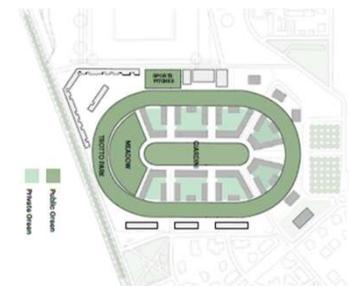
# Masterplan di Progetto



Residenza libera: ca 46.000 mq  
Servizi abitativi: ca 43.000 mq



Servizi non abitativi: ca 12.000 mq



Aree Verdi: ca 50.000 mq  
Altre aree pubbliche: ca 14.200 mq

3

SERVIZI



# S1, S2, S3, S4, S5 – Servizi Abitativi a Canoni Convenzionati in Locazione

## *Servizi Abitativi in Locazione*

- Collocati nei lotti individuati come S1, S2, S3, S4 e S5
- Il progetto prevede la realizzazione di circa 650 nuovi alloggi in locazione
- Un luogo che garantisca spazi di qualità per l'abitare
- Canone medio indicativo: € 120/mq anno



### Categoria Catalogo del Piano dei Servizi: Servizi Abitativi Sociali in Locazione

La proposta progettuale prevede la realizzazione di Servizi Abitativi in Locazione a canone da convenzionare ai sensi dell'art. 9.2 lett. B) 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 i canoni massimi e minimi, le condizioni di accesso, i requisiti soggettivi dell'utenza, le caratteristiche dei servizi complementari inclusi e la durata dei contratti di locazione.

# S2, S3, S4 – Servizi di Prossimità

## *Servizi di Prossimità*

- Collocati al **piano terra degli immobili residenziali** di nuova costruzione
- Il progetto prevede attività integrative aperte al quartiere:
  - **Servizi alla persona**
  - **Attività artigianali**
  - **Funzioni articolate in base alle effettive esigenze locali**
- Un luogo che garantisca **vitalità agli spazi pubblici**

### **Categoria Catalogo del Piano dei Servizi:**

Commercio e Attività Produttive

Questi spazi sono ubicati al piede degli immobili di nuova costruzione destinati a Servizi Abitativi in locazione e beneficiano dell'elevata accessibilità dell'area, garantita dai percorsi pedonali. Al fine di garantire vitalità al comparto e integrare l'offerta di servizi di quartiere si prevede un mix funzionale articolato in negozi di vicinato e servizi di prossimità (superficie di vendita massima pari a 250 mq), spazi da destinare a impresa sociale e attività produttive innovative a impatto sociale, con canoni calmierati.



# S6 – Servizi Sportivi

## Centro Sportivo

- L'area sportiva sorgerà in stretta connessione con gli spazi pubblici, **integrando l'offerta di attività open air già previste all'interno del nuovo Parco pubblico**
- **Palazzetto sportivo** (ca. 1.900 mq. sup. cop.) con **campo multisport regolamentare, tribune per spettatori** (max 99) e palestra (ca. 200 mq) per attività fisica ed attività ricreativo- educative
- Il progetto intende sviluppare **campi da padel** (max 13) coperti e scoperti
- Il progetto intende realizzare un centro di alta qualità a **beneficio di tutto il quartiere**
- L'impatto non sarà solo sociale ma garantirà altresì **nuovi posti di lavoro nel quartiere**
- **Tariffe di accesso alla palestra convenzionate con CdM**

### Categoria Catalogo del Piano dei Servizi: Sport

In sostituzione della tribuna, l'area ospiterà uno spazio per attività sportive miste. L'assetto delineato nel Masterplan prevede un palazzetto polisportivo completo di campo multisport (pallacanestro e pallavolo), tribune, una palestra per attività sportiva in genere e attività educative e spazi di servizio. A completamento dell'offerta sportiva sono previste attività ancillari al momento identificabili in campi da padel e un punto ristoro/bar.



# S7 – Servizi di Quartiere

## Servizi di Quartiere

- Collocati nelle **Ex Scuderie** (*vincolo diretto ai sensi dell'art. 10 D.lgs. 42/2004*)
- Il progetto intende declinare il **concetto di “mercato” in chiave contemporanea**
- Un luogo dove trovare: **prodotti Km0, prodotti ortofrutticoli, fiori, artigianato locale, farmers market**
- Un luogo dove incontrarsi e dove **valorizzare l'aggregazione sociale e il senso di comunità e cooperazione**

### Categoria Catalogo del Piano dei Servizi:

Commercio e Attività Produttive

Le caratteristiche tipo-morfologiche di questi edifici storici ben si prestano a una rilettura in chiave commerciale attraverso un **soggetto gestore unitario**, dotato di documentata esperienza e competenza in materia, che attivi sistemi di ricerca e selezione degli operatori economici da insediare basati su **procedure pubbliche e trasparenti**, e in base a criteri e modalità da concordare con l'Amministrazione; il soggetto dovrà rappresentare l'unica interfaccia per l'Amministrazione Comunale rispetto alle verifiche di rispondenza economico-funzionali-gestionali e al monitoraggio delle attività insediate.



# S9 – Servizi Educativi – Asilo Nido

## Asilo Nido

- Collocato nell'ex-fienile centrale lungo via degli Aldobrandini
- Capienza (stimata) di circa 60 bambini
- Area esterna di pertinenza
- Il progetto prevede di promuovere la cultura dei diritti d'infanzia, la diversità, lo sviluppo sensoriale, motorio, affettivo e cognitivo con attività strutturate e gioco libero
- Almeno metà dei posti gestiti direttamente dal Comune a tariffe equivalenti ai nidi pubblici

### Categoria Catalogo del Piano dei Servizi:

Servizio Educativo per l'Infanzia

Grazie all'elevata accessibilità garantita dalla sua posizione e grazie alla tipologia, l'immobile vincolato, collocato lungo il fronte di via degli Aldobrandini, ben si presta a ospitare spazi educativi e ricreativi. In particolare si prevede l'insediamento di un asilo nido, per una capienza stimata di circa 60 posti, completo di spazi per le attività didattiche, aree esterne pertinenti per il gioco e attività all'aperto e spazi di servizio.



# S10 – Servizi Educativi – Doposcuola

## Doposcuola

- Si tratta di una struttura dedicata **ad attività educative di assistenza allo studio, di aggregazione e di ascolto**
- L'**ipotesi** è di affidarne la gestione **ad associazioni del settore**, che offrono assistenza agli studenti delle scuole superiori
- Il progetto mira a incentivare e offrire un **servizio gratuito aggiuntivo di welfare sociale**

### Categoria Catalogo del Piano dei Servizi:

Spazio socio-culturale e creativo/Centro Aggregativo Multifunzionale

All'interno dell'edificio ubicato nell'ex fienile posto a nord dell'area, lungo via degli Aldobrandini, si prevede l'insediamento di un servizio doposcuola, atto a fornire sia servizi di natura formativa/educativa (aiuto quotidiano dello svolgimento dei compiti, tutoraggio educativo, sportello ascolto psicologico) sia attività di natura aggregativa (conferenze culturali, organizzazione di momenti aggregativi e sportivi), prevalentemente rivolti alla popolazione adolescente.



4

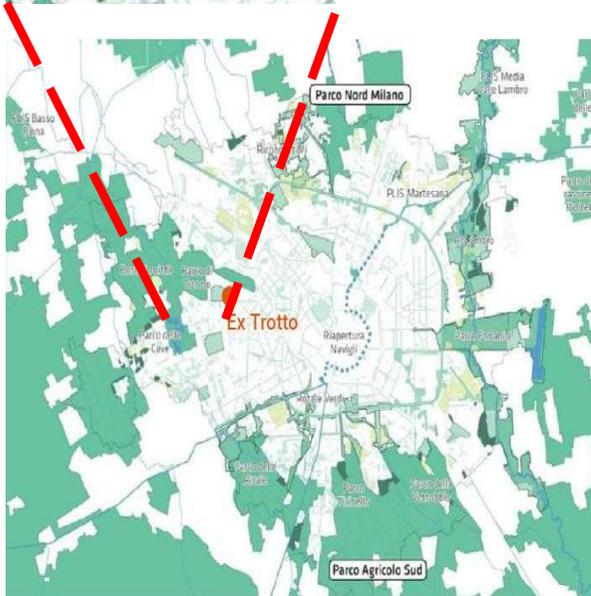
OPERE PUBBLICHE



# Risorse Economiche Pubbliche Attivate

- Oneri di urbanizzazione dovuti: **€ 12.577.058**, di cui € 4.863.237 per urbanizzazioni primarie ed € 7.713.821 per urbanizzazioni secondarie
- Importo opere di urbanizzazione proposte: **€ 12.788.203** (importo già ridotto del 12% ai sensi delle Linee Guida oo.pp.) di cui:
  - urbanizzazioni primarie (strade e sottoservizi): € 4.853.707
  - urbanizzazioni secondarie (parco e scuola di infanzia): € 7.934.496
- Il punto 4 del dispositivo della delibera di adozione del Piano prevede di:  
*«destinare la quota residua del contributo di costruzione [ad oggi stimato in € 6.066.225] per la realizzazione degli obiettivi progettuali contemplati dallo Studio d'Area San Siro (denominato "MosaicoSanSiro") elaborato dall'Assessorato e Direzione Rigenerazione Urbana»*

# Aree Verdi



Ad oggi, l'area dell'ex Trotto rappresenta un vuoto nel tessuto urbano

**+ 1 km**

PARCO CIRCOLARE

**+ 700**

NUOVE ALBERATURE

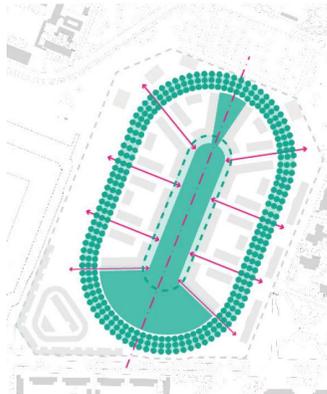
**+ 50.000 mq**

VERDE e SPAZI PUBBLICI

# Il Parco Pubblico

Il Parco Pubblico all'interno del PA7 Trotto prevede:

- il **Parco Anello** e le aree pedonali di connessione con la città
- il **Parco Centrale**, cuore del Piano
- l'area verde della **Radura**



ASSETTO  
GEOMETRICO

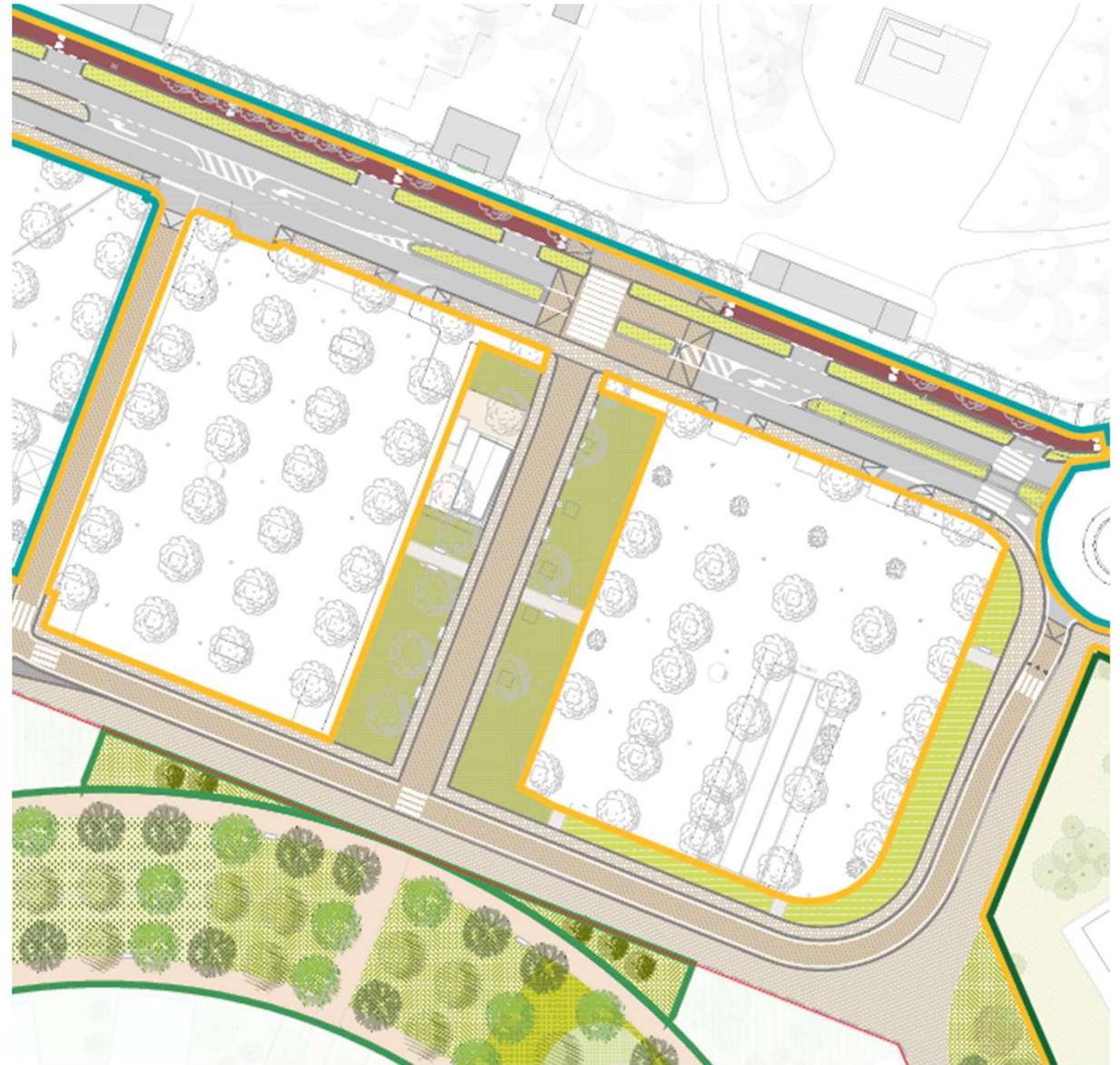


SISTEMA  
ORGANICO



# Piazzale dello Sport

- **Punto d'accesso** a nord del masterplan;
- **Rinverdimento dell'asse centrale** del parcheggio con destinazione a spazio pedonale, in continuità con la direzione longitudinale del masterplan;
- Fasce verdi per incrementare la **connessione ecologica**;
- Disegno **in continuità** formale con i materiali dell'area di progetto e di dimensione pari al Parco Anello



# Via Palatino

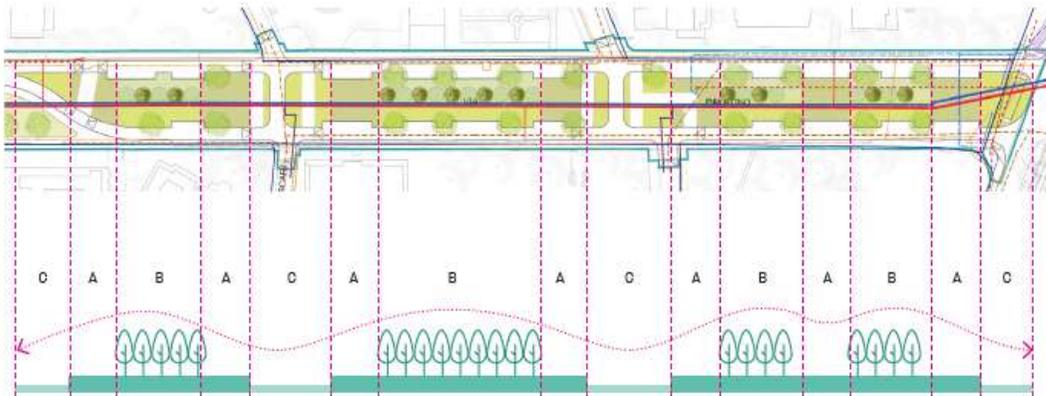
- Messa a dimora di alberature nelle asole esterne alternate agli stalli lungo la strada e **filari di alberi nel parterre centrale**;
- Le specie selezionate dialogano con quelle presenti negli assi di collegamento, per **dare continuità fra masterplan e aree esterne**;
- Messa a dimora di un sistema di erbacee perenni e tappezzanti lungo tutta Via Palatino, le quali non generano interferenze con i sottoservizi (vedi normativa);
- Inserimento di «**zone di calma**» in corrispondenza dell'intersezione degli **attraversamenti pedonali** di via Palatino.



ritmo A: graminacee e perenni.

ritmo B: erbacee (graminacee e perenni) con filari alberati ornamentali.

ritmo C: un modulo variabile legato ad aree erbacee tappezzanti.



# Scuola d'infanzia

## Scuola d'infanzia

- Collocata nel **lotto di proprietà del Comune di Milano**, a nord ovest dell'area dell'ex Trotto
- La **forma concava** non è solo un riferimento formale al disegno del Piano Attuativo PA7 ma anche una **forma inclusiva**, che **abbracci lo spazio verde e ludico** antistante e comune a tutte le 5 sezioni
- Capienza (**stimata**) di **circa 5 sezioni e 125 alunni**
- Il progetto prevede aule per le **attività ordinarie**, spazi per **attività libere**, per il **ricevimento dei genitori**, una **sala polifunzionale** e **uffici** per il personale
- **Area esterna di pertinenza** dedicata al **verde**, alle funzioni **ludiche ed educative**



# La scuola d'infanzia

L'area esterna di pertinenza dell'area didattica, di fronte ai 5 portici, è così organizzata:

- A. Uno spazio per l'orto didattico
- B. Uno spazio a prato
- C. Uno spazio ludico attrezzato
- D. Uno spazio attrezzato a "quadrato della sabbia"
- E. Uno spazio di labirinto verde
- F. Una pensilina di accesso con parcheggio bici



Hines