



AVVIO DEL PROCEDIMENTO RELATIVO ALLA PROPOSTA DI CONVENZIONE AI SENSI DELL'ART. 51 COMMA QUARTO DELLA LEGGE REGIONE LOMBARDIA N. 12 DEL 2005 PER LA REGOLAMENTAZIONE DEL PLANIVOLUMETRICO E DELL'INCREMENTO DEL FABBISOGNO DI AREE E DOTAZIONI PER SERVIZI PUBBLICI CONSEGUENTE ALLA MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO DEL COMPLESSO DI AREE E FABBRICATI UBICATI IN MILANO VIA DEI PESTAGALLI N. 45.

Si informa che in data 08/04/2009, con protocollo PG 281267000/2009 è pervenuta alla Direzione del Settore Sportello Unico per l'edilizia da parte delle Società Generali Immobiliare Italia SGR, Fondo Cimarosa, Via Meravigli 2, 20123 Milano, in qualità di Proprietaria del compendio immobiliare, una proposta di convenzione ai sensi dell'art. 51, comma quarto, della legge regione Lombardia n. 12 del 2005 per la regolamentazione del planivolumetrico e dell'incremento dei fabbisogni di aree e dotazione per servizi pubblici conseguenti alla modifica della destinazione d'uso del complesso di aree e fabbricati ubicati in Milano, Via Pestagalli n. 45.

L'intervento, che propone una riqualificazione urbanistica dell'intero ambito, comporta la demolizione completa degli edifici industriali esistenti, e la costruzione di nuovi edifici a prevalente destinazione terziaria, direzionale e funzioni compatibili, con una quota non superiore al 30% della slp da destinare ad attività commerciali e servizi alla persona, fino al raggiungimento dell'indice di 1,0 mq/mq massimo, inferiore all'indice di 1,2 mq/mq previsto dal P.R.G. vigente, per l'attuale destinazione d'uso I, in conformità anche a quanto stabilito dalla circolare del Comune di Milano n. 2/2009.

L'area oggetto dell'intervento ha una superficie di circa 43.770 mq, di cui 42.220 mq ricadenti in zona omogenea B1 con destinazione funzionale I e mq 1.550 in zona Z.R.U.3. L'indice edificatorio di 1,0 mq/mq è stato calcolato sulla sola area ricadente in zona B1 con destinazione funzionale I per una slp di progetto complessiva pari a 42.220 mq di slp.

Le funzioni previste prevedono un minimo del 70% della slp, pari a 29.554 mq di slp, a destinazione terziaria con le eventuali funzioni compatibili; la rimanente slp fino ad un massimo del 30%, pari a 12.666 mq potrà essere destinata a servizi per la persona e a spazi commerciali con esclusione delle grandi strutture di vendita o di centri commerciali.

In assolvimento a quanto prescritto dall'art. 51, comma 4, della legge regionale n. 12 del 2005 è stata verificata la dotazione di aree per servizi e attrezzature di interesse generale conseguente alla realizzazione dell'intervento che comporta una dotazione aggiuntiva per le nuove destinazioni in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente destinazione del PRG pari a mq 29.554 che l'Operatore si è impegnato a reperire tramite apposita convenzione da stipulare prima del rilascio dei relativi titoli edilizi, come segue:

- Area ceduta a standard destinata a piazza pubblica per un totale di 2.101 mq
- Area destinata a parcheggio asservita ad uso pubblico per un totale di 6.420 mq
- Area verde asservita ad uso pubblico per un totale di 4.060 mq
- Piazza e percorsi asserviti ad uso pubblico per un totale di 10.483 mq

Il totale di aree a standard reperite, è quindi pari a 23.064 mq < ai 29.554 mq dovuti. La differenza tra superficie a standard richiesta e superficie a standard reperita di 6.490 sarà soddisfatta attraverso il criterio della monetizzazione di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 10 febbraio 1997, così come aggiornata dalla delibera di Giunta comunale n. 816 dell'8/04/2003 e della determinazione dirigenziale n. 101

del 20/11/2008, per un valore di complessivi € 1.266.588,00 che saranno versati dalla Proprietà contestualmente alla stipulazione della convenzione. Tale importo verrà impiegato dal Comune di Milano per incrementare la dotazione di servizi ed infrastrutture nella zona.

Per quanto concerne le opere di urbanizzazione primaria dall'analisi effettuata dal Comune, l'ambito di intervento risulta essere già dotato delle urbanizzazioni necessarie per il nuovo insediamento salvo il completamento della Via Pestagalli che l'Operatore si è reso disponibile ad effettuare, a propria cura e spese, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, previa cessione gratuita dell'area di circa mq 2.536, ricadente nell'ambito di proprietà dell'Operatore, necessaria alla realizzazione del sedime stradale.

Sempre a scomputo degli oneri di urbanizzazione sono previste le opere di sistemazione della piazza sulle aree in cessione al Comune di Milano, ivi compresi gli interventi necessari da effettuare sui sedimi già di proprietà comunale, limitrofi alla nuova piazza, al fine di completare i parcheggi pubblici esistenti. Gli interventi per la creazione dei percorsi pedonali, delle piazze pubbliche e del verde ricadenti sulle aree asservite ad uso pubblico, rimangono, invece, a carico dell'Operatore.

Gli importi relativi alle opere di urbanizzazione a scomputo saranno determinati in sede di istruttoria d'esame del relativo progetto edilizio previa verifica ed approvazione dei settori competenti. Secondo una prima stima di massima gli oneri di urbanizzazione primaria dovuti secondo le tabelle attualmente vigenti ammontano a circa € 8,2 milioni mentre quelli di urbanizzazione secondaria ammontano a circa € 6,4 milioni, fatte salve le riduzioni previste dalle vigenti disposizioni con riferimento al contenimento energetico, riduzioni che verranno applicate in relazione alla effettiva documentazione presentata dall'Operatore prima del rilascio dei titoli edilizi. Gli oneri, dedotta la quota delle opere a scomputo, verranno versati a seguito del rilascio del titolo edilizio nei modi e nei termini previsti dalle vigenti disposizioni, così come il contributo sul costo di costruzione.

Si riportano di seguito gli elementi più rilevanti riportati nella relazione di progetto:

Valorizzazione di un'area strategica in fase di sviluppo

L'Area a Sud-Est di Milano, definita dalla Ferrovia, con la stazione di Rogoredo, dall'asse di uscita verso l'Autostrada del Sole e delimitata dalla Tangenziale Est, sta vivendo una delle maggiori trasformazioni a scala urbana della città. Con il progetto di Rogoredo-Montecity-Santa Giulia, ma anche con i progetti residenziali di iniziativa pubblica e con i miglioramenti infrastrutturali: lo svincolo della Paullese con la Tangenziale Est, e il rinnovamento della stazione ferroviaria e della metropolitana.

In questo contesto l'area di via Pestagalli 45 assume un ruolo strategico nell'ambito di sviluppo più allargato. L'attuale utilizzo, per attività logistica, appare inadeguato alla trasformazione dell'area circostante in chiave residenziale, commerciale e terziaria.

La trasformazione dell'area parte dall'analisi delle condizioni infrastrutturali e funzionali del contesto, suggerendo, anche grazie alla vicinanza alla stazione ferroviaria e metropolitana, una destinazione principale Terziario/Amministrativa, integrata da funzioni di servizio compatibili, anche di interesse generale, in dialogo con le richieste e le necessità dell'intorno costruito o in fase di sviluppo e completamento.

La mobilità come una opportunità

Il progetto pur nel rispetto di quella che è la dotazione necessaria di parcheggi pubblici e pertinenziali, punta sulla valorizzazione di una fruizione ed un approccio all'area di tipo "lento", pedonale e ciclabile. L'ingresso a Sud verso la stazione e l'ingresso a Nord verso il futuro parco e l'area del PRERP Merezzate, saranno caratterizzati da due importanti e simbolici spazi pubblici.

Comunicare la vicinanza dell'area allo snodo ferroviario di Rogoredo, sarà di stimolo ad una riduzione del traffico veicolare indotto dal nuovo insediamento direzionale e commerciale.

Un programma funzionale che completa ed integra una parte di città

L'impatto della densità residenziale che gravita sull'area è indubbiamente di grande rilievo. Non sembra esserlo altrettanto l'offerta commerciale e di servizi alla persona. La proposta progettuale punta ad insediare un'offerta strutturata di spazi commerciali con una o due medie strutture di vendita indipendenti, capace di originare la creazione di una sorta di nuovo "centro commerciale naturale" costituito da percorsi aperti, piazze e porticati ad uso pubblico, tipico dei modelli della città tradizionale. Oltre agli spazi commerciali principali, verrà definito un mix di attività commerciali e di servizi alla persona capace di generare una nuova centralità per l'area di Rogoredo ed allo stesso tempo, insieme alle superfici a destinazione terziario amministrativo, completare quel mix-use in grado di rendere l'area attiva durante tutto l'arco della giornata, tutta la settimana. L'area di via Pestagalli può essere una piattaforma ideale per disegnare un tassello di città ad oggi mancante nel nuovo Quartiere Rogoredo del PII di Santa Giulia, in grado di collegare l'area

prospiciente la stazione con il futuro PRERP Merezzate a nord ed il nuovo quartiere residenziale con il comparto direzionale, ormai in parte abbandonato e desueto di via Medici del Vascello, verso ovest, anticipandone il rinnovo architettonico e funzionale.

La creazione di nuove relazioni urbane

Ad oggi, il bordo definito dal muro di recinzione della proprietà oggetto della proposta, pone un limite nello sviluppo coerente dell'area già urbanizzata verso nord-ovest.

L'apertura della proprietà alla città e la nascita di un nuovo percorso interno invitano alla scoperta ed alla fruizione di un'area ad oggi invalicabile.

La sua integrazione nel disegno urbano permetterà un fluido collegamento della stazione con il PRERP di Merezzate eliminando il limite di oggi e creando continuità urbana pur alternata in un gioco di pieni e vuoti, spazi privati ed ad uso pubblico. Il progetto proposto impone di rivolgere verso il percorso e la piazza ad uso pubblico l'accesso agli spazi commerciali, così da creare un ambito urbano protetto e presidiato, ad esclusiva fruizione pedonale.

Riconoscibilità

Il nuovo insediamento di via Pestagalli 45 dovrà essere capace di dialogare con le volumetrie del contesto, ma anche sapersi distinguere ed offrire all'utente spazi protetti ed accoglienti.

Le "porte" di accesso all'area saranno contraddistinte da importanti spazi pubblici e tagli fra gli edifici capaci di generare luoghi di incontro e socialità coerenti con la qualità dei servizi offerti. A sud, in corrispondenza della rotatoria su via Pestagalli, il progetto prevede di innescare una continuità urbana con gli altri ambiti del P.I.I., dalla sede di SKY con le attività ricettive previste sul fronte stazione, al passaggio lungo l'area ferroviaria verso il cuore commerciale dell'intervento. L'ingresso sarà segnato da una torre a destinazione terziario amministrativa capace di rendere visibile il complesso fin dall'uscita della metropolitana. Lungo la via Pestagalli, sul fronte della ferrovia, il complesso definisce una cortina a minor altezza che segue l'intero profilo, rendendo riconoscibile l'area nel passaggio dinamico lungo l'asse ferroviario. A nord, il complesso si apre verso il parco e l'area a standard prevista nel PRERP Merezzate, evidenziando il rapporto tra la cortina degli edifici terziario amministrativi verso ovest che si relazionano con il complesso esistente, oggi abbandonato e gli spazi commerciali che definiscono un ambito a misura d'uomo.

Lo spazio interno, caratterizzato dai bassi volumi delle funzioni commerciali e di servizio al quartiere, si è modificato nel tempo, sull'impulso di una maggiore proiezione verso l'ambito residenziale stesso, modellandosi proprio in relazione ai sistemi ordinatori che quell'ambito regolano. L'apertura verso il quartiere e la via Manzù in corrispondenza di via Severini, una delle vie urbane del quartiere residenziale, ha sostanzialmente modificato il sistema dei flussi interno, andando a definire una sorta di "isola" commerciale. Gli spazi di relazione interni generano volutamente percorsi dinamici.

L'ingresso sulla via Manzù, diventa la piazza urbana facilitandone il collegamento e la fruizione dal quartiere, lo spazio risulta parzialmente coperto da una pensilina che ne enfatizza il valore urbano e relazionale, proponendosi come elemento a protezione (sole, pioggia) e suggerendo futuri potenziali usi pubblici. Tale luogo grazie ad un appropriato utilizzo dell'arredo urbano che verrà approfondito nelle fasi successive, si trasforma potenzialmente in uno spazio di importante aggregazione sociale.

L'assetto morfologico degli spazi interni al sistema è stato rivisto al fine di integrare maggiormente il sistema del verde urbano con i percorsi pedonali interni dedicati all'ambito commerciale. L'attraversamento dell'area che si propone come naturale collegamento lento tra la stazione di Rogoredo ed il futuro nuovo sviluppo residenziale del PRERP di Merezzate, viene potenziato proponendo una definitiva caratterizzazione a verde attrezzato, di maggior fruizione e valore rispetto alle aiuole proposte in precedenza. La scelta propone così una maggior separazione dello spazio ad uso pubblico dall'ambito direzionale a tutto vantaggio della qualità e fruibilità di quello spazio.

Il fronte est, verso il nuovo Quartiere di Rogoredo, si mostra con un'unitarietà di linguaggio unica e dinamica dove il profilo basso delle strutture commerciali caratterizzate dal tetto verde si elevano a sud nella torre di via Pestagalli, generando un segno distintivo unico che definirà l'interfaccia urbana del complesso.

Gli ambiti direzionale e commerciale, condividendo gli spazi aperti, ad uso pubblico, saranno concepiti con un linguaggio comune, i materiali scelti, il rapporto tra le masse e la trasparenza, il verde, dialogheranno a formare un unico affresco capace di restituire la sensazione di luogo di appartenenza.

Infine, si precisa che in data 8 aprile 2009 con protocollo PG 281267000/2009 è pervenuta alla Direzione del Settore Sportello Unico per l'Edilizia da parte della Proprietà anche la richiesta di parere preliminare ex art. 112 sotto il profilo degli aspetti planivolumetrici e di fattibilità della trasformazione edilizia dell'area, su cui la Commissione Edilizia integrata dagli esperti in materia paesaggistico-ambientale, sentito il rappresentante

del consiglio di zona, dopo aver ricevuto un aggiornamento del planivolumetrico in data 15 luglio 2009, con la previsione della nuova piazza pubblica sulla via Manzù, ha espresso in data 16 luglio 2009 parere favorevole.