

Assessorato Rigenerazione Urbana

Direzione Rigenerazione Urbana

Ambito ex Macello ed ex Avicunicolo

(«PA3 (viale Molise)»

Aggiornamenti

19 ottobre 2022

Commissione Consiliare n.07 – Rigenerazione Urbana

ATTIVITÀ SVOLTE

- Bando Reinventing Cities
- Consegna anticipata aree
- Stipula convenzione usi temporanei
- Presentazione progetto di bonifica

BANDO REINVENTING CITIES (FINE 2019 – METÀ 2021)

FASE 1 **13** **manifestazioni di** **interesse**



4 Dicembre 2019: kick-off della competizione

20 Dicembre 2019: pubblicazione sul G.U.R.I.

5 Giugno 2020: termine presentazione manifestazioni

Luglio 2020: selezione dei finalisti

FASE 2 **5 proposte** **selezionate** **(Team finalisti)**



6 Agosto 2020: avvio con apertura Dataroom

9 Giugno 2021: termine per presentazione proposte

Luglio 2021: nomina vincitore (Team “ARIA”)

2 Agosto 2021: notifica di aggiudicazione

BANDO REINVENTING CITIES (Programma e aggiudicazione)



► Programma atteso

Rigenerare un ambito degradato, massimizzando la qualità urbana e ambientale, il mix sociale e funzionale, in sinergia con il contesto.

► Termini del bando

Trasferimento del diritto di superficie per 90 anni
Prezzo a base di gara:
€ 73.123.600,00

► Esito

Team vincitore: ARIA
Prezzo di aggiudicazione:
€ 90.023.069,00

Mattatoi

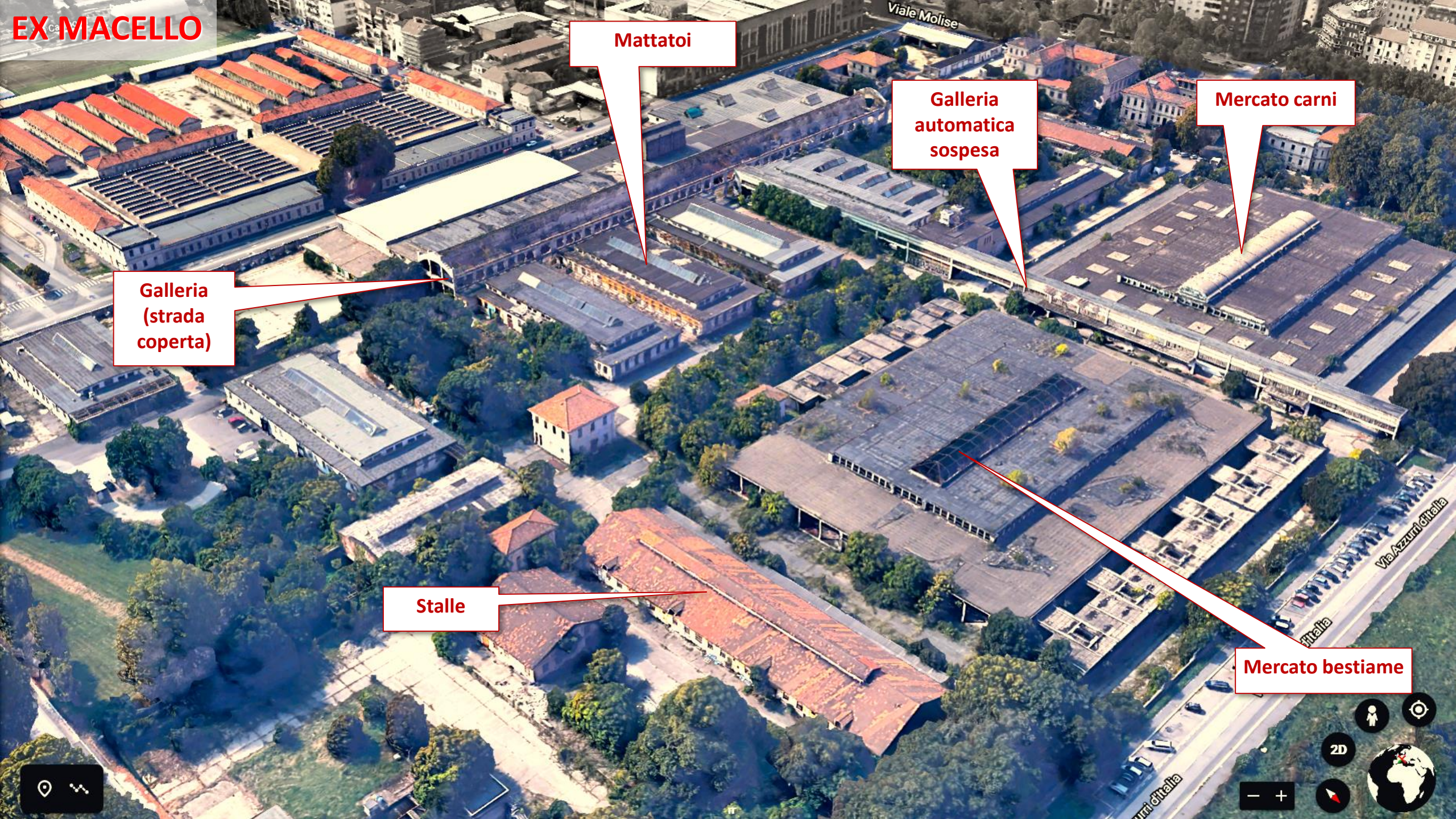
Galleria
automatica
sospesa

Mercato carni

Galleria
(strada
coperta)

Stalle

Mercato bestiame



Viale Molise

Via Azurri d'Italia

Stalla

2D

+

-

Compass icon

Person icon

Globe icon

BANDO REINVENTING CITIES (Composizione Team vincitore «ARIA»)



Rappresentante del team

Redo Sgr S.p.A.

Progettisti

Snøhetta Oslo, Barreca & La Varra, CZA Cino Zucchi Architetti, Stantec, Chapman Taylor

Esperto ambientale

Stantec, Mpartner, PNAT, Fondazione Politecnico di Milano, prof. Marco Filippi, Deloitte

Altri componenti e partner

Deltaecopolis, CCL, IED, CA Ventures e E.ON, Fondazione Housing Sociale e Planet Smart Cities, MIC Mobility-in- Chain, GaiaGo, LifeGate, Cresme Ricerche, LAMA development & cooperation, Fondazione Don Gino Rigoldi, Amici di Edoardo, ènostra, Edoardo Tresoldi, The Fab Lab, Festival della Scienza, Eatour, Electreon, Mare Culturale Urbano, Giacimenti Urbani

BANDO REINVENTING CITIES (le 10 Sfide)



Sfida 01. **Efficienza energetica** e energia a basse emissioni

Sfida 02. Valutazione del ciclo di vita e **gestione sostenibile dei materiali**

Sfida 03. La **mobilità** come fattore urbano

Sfida 04. **Resilienza** e adattamento climatico

Sfida 05. **Servizi ecologici** per il territorio e lavori green

Sfida 06. Gestione sostenibile delle **risorse idriche**

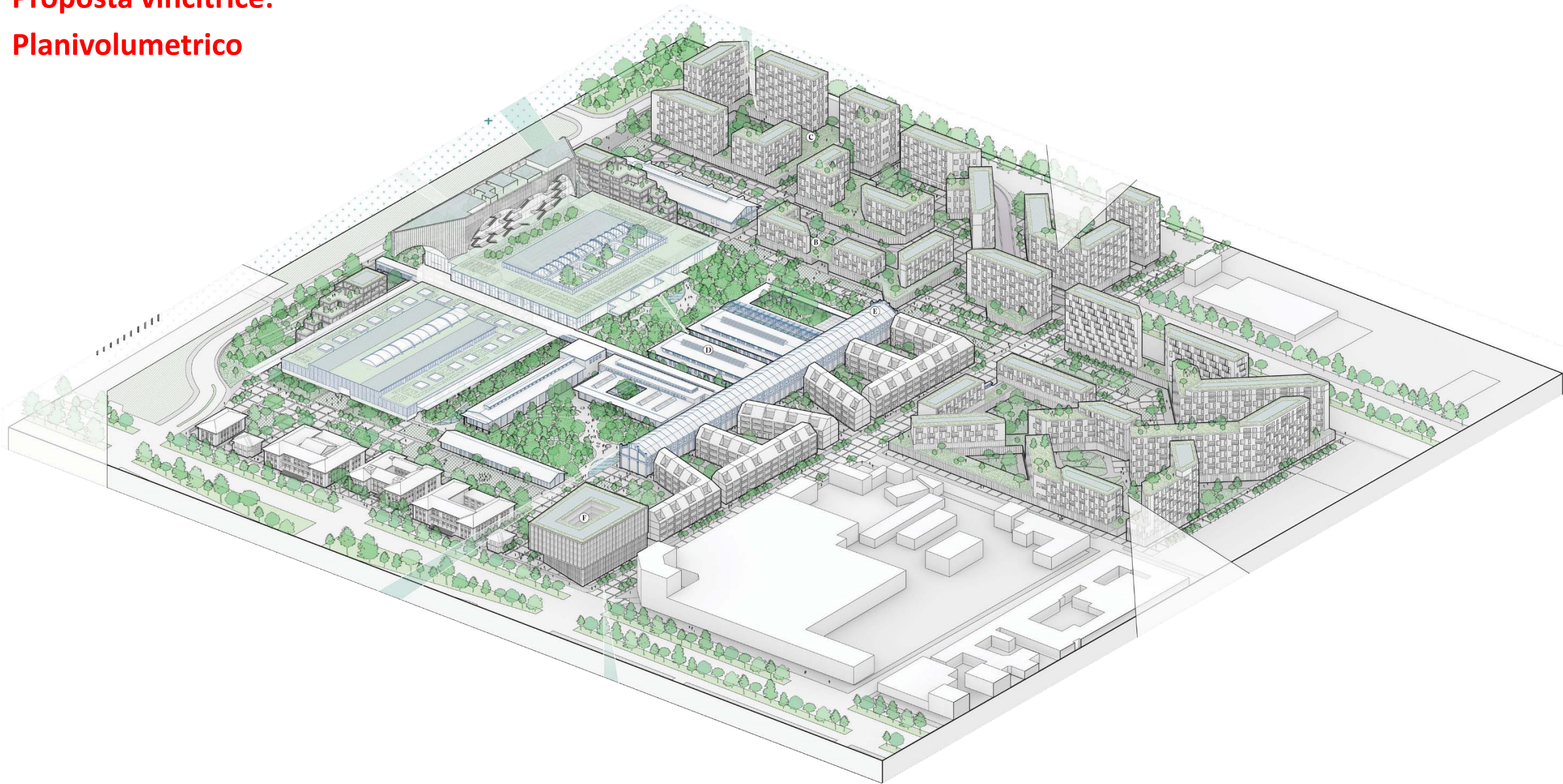
Sfida 07. Gestione sostenibile dei **rifiuti**

Sfida 08. **Biodiversità**, riforestazione urbana e agricoltura

Sfida 09. Azioni inclusive **benefici sociali** e coinvolgimento della **comunità**

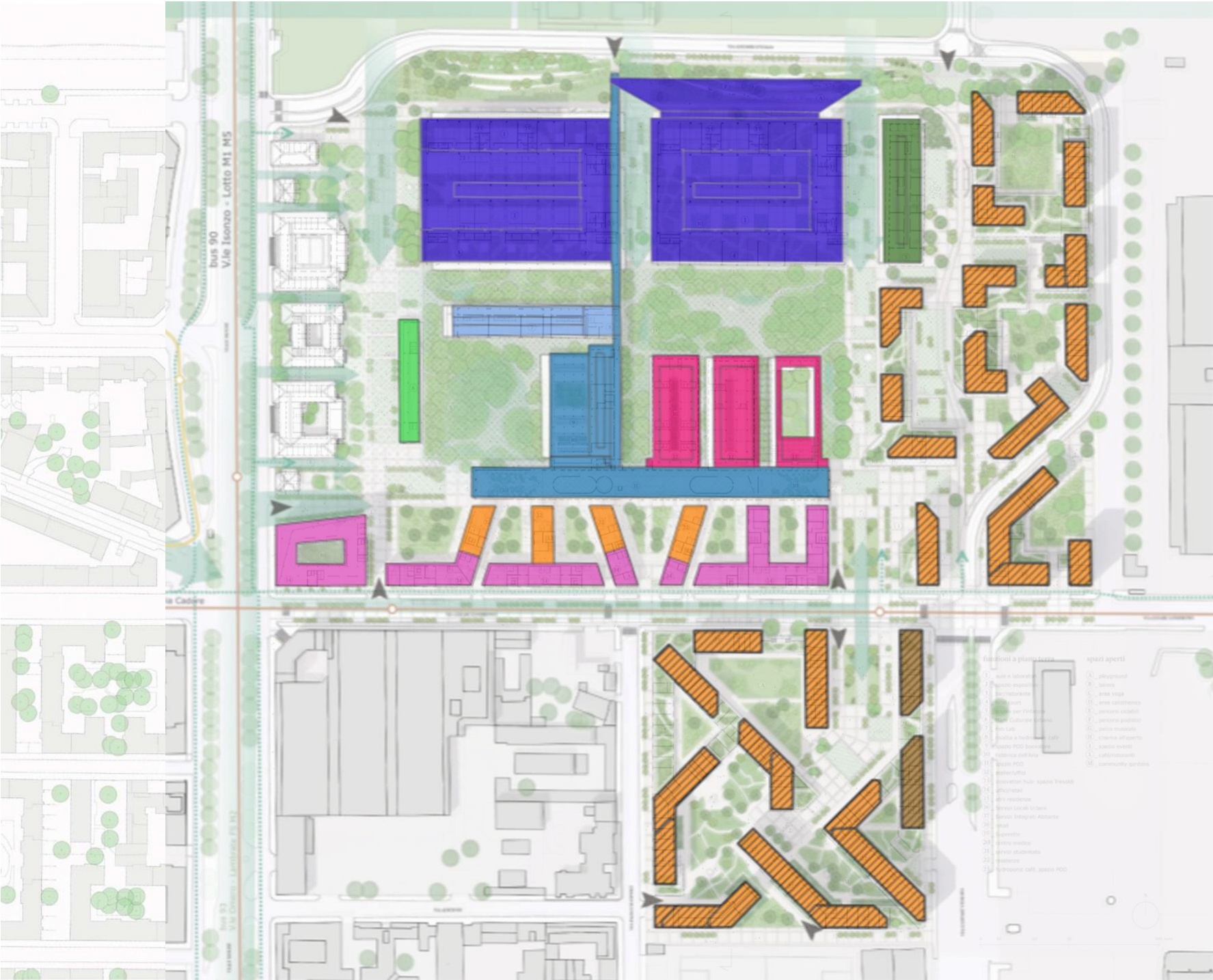
Sfida 10. Architettura e **design urbano** innovativi

Proposta vincitrice:
Planivolumetrico



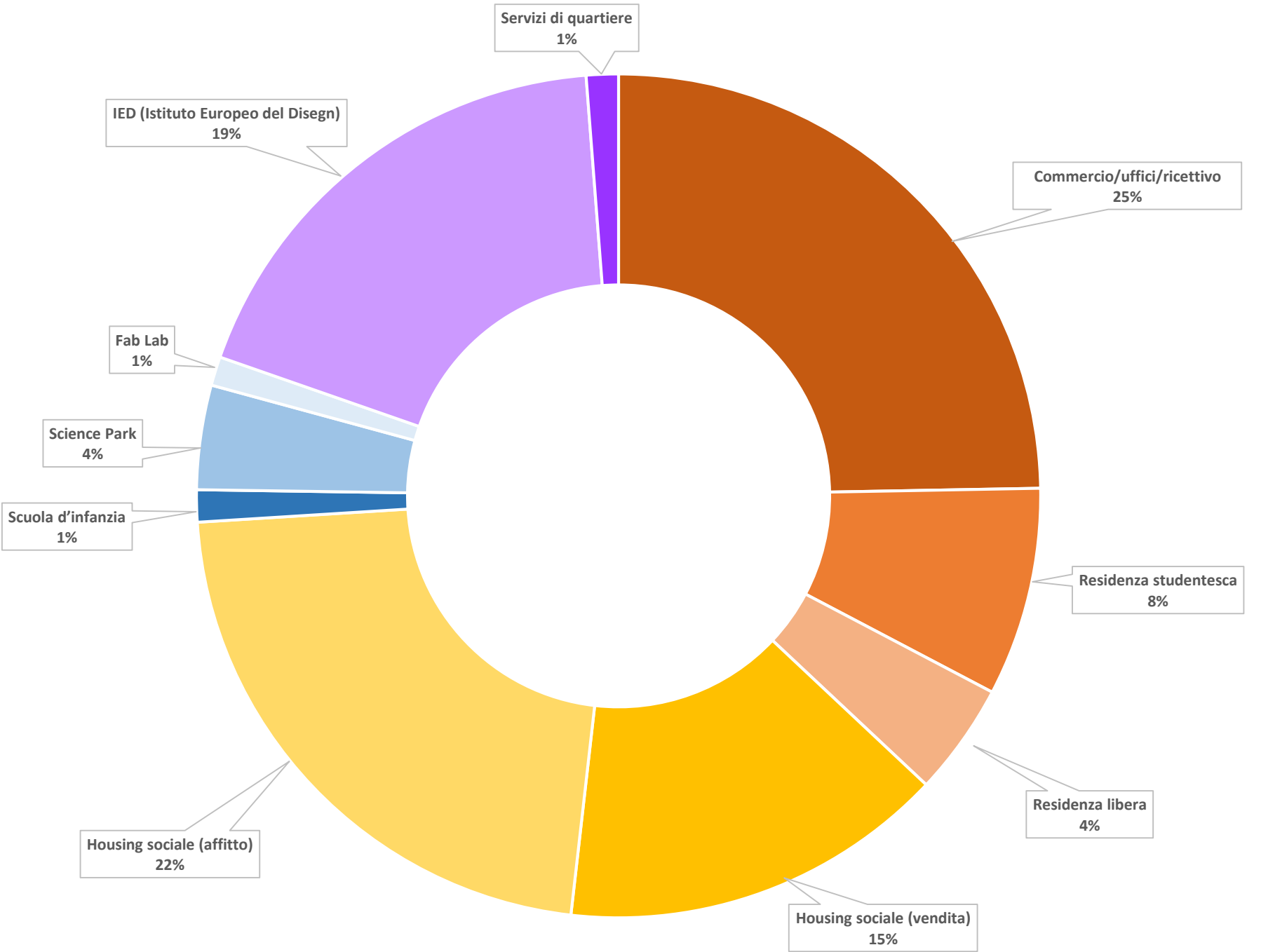
Proposta vincitrice:
articolazione funzionale

- IED (Istituto Europeo del Design)
- Parco scientifico – POD/museo
- Fab Lab
- Community hub
- Scuola dell’infanzia
- Commercio/uffici/ricettivo
- Atelier/uffici
- Residenziale
- Housing sociale
- Residenza studentesca



Destinazioni funzionali
(usi privati ed usi pubblici)

Funzioni: private e pubbliche e/o di interesse pubblico	Mq
Commercio/uffici/ricettivo	40.212
Residenza studentesca	13.000
Residenziale	7.000
Housing sociale (vendita)	24.085
Housing sociale (affitto)	36.127
Scuola dell'infanzia	2.000
Science Park	6.500
Fab Lab	1.800
IED	30.000
Servizi di quartiere	2.000



VINCOLO E RAPPORTO CON SOPRINTENDENZA

- **Decreto Ministero** per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo – Segretariato Regionale per la Lombardia, **in data 4.12.2020**, con dichiarazione di **interesse culturale** su parte del complesso ex Macello (e su Palazzine Liberty)
- **Decreto Ministero** per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo – Segretariato Regionale per la Lombardia, **in data 29.12.2020**, con dichiarazione di interesse culturale sull'immobile denominato «Portale del Mercato Avicunicolo» in via Lombroso 32
- Condivisione di Linee Guida per la gestione del vincolo (gennaio-marzo 2021) e pubblicazione nella *data room* a disposizione dei Team finalisti nell'ambito del Bando Reinventing Cities
- Richiesta di autorizzazione all'alienazione del diritto di superficie su bene vincolato ai sensi dell'art. 55 Codice Beni Culturali (istanza in data 26.7.2022)
- Ai sensi dell'art. 60 del Codice dei Beni Culturali, il Ministero, la Regione o gli altri enti pubblici territoriali interessati, hanno facoltà di acquistare in via di prelazione i beni culturali alienati, esercitando tale facoltà entro il termine di 60 giorni dalla data di denuncia del trasferimento

Edifici soggetti a vincolo di
interesse culturale

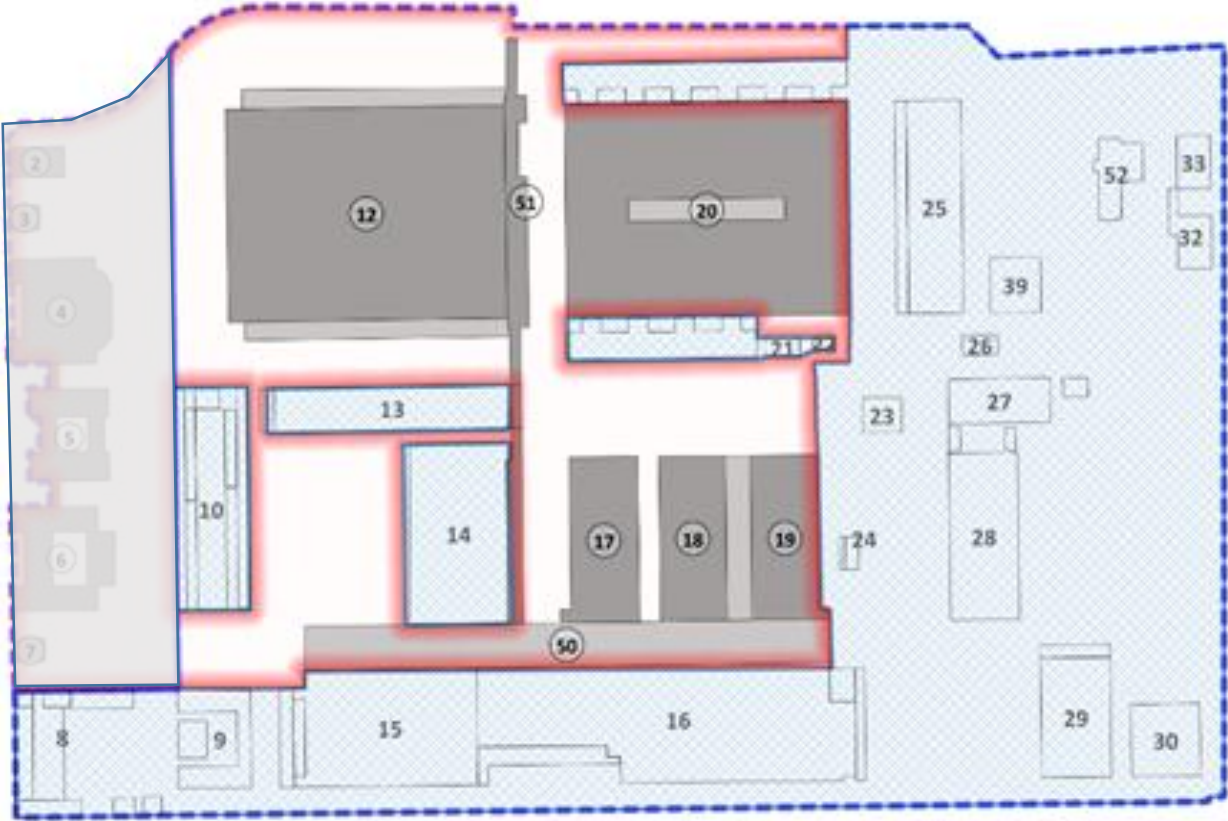



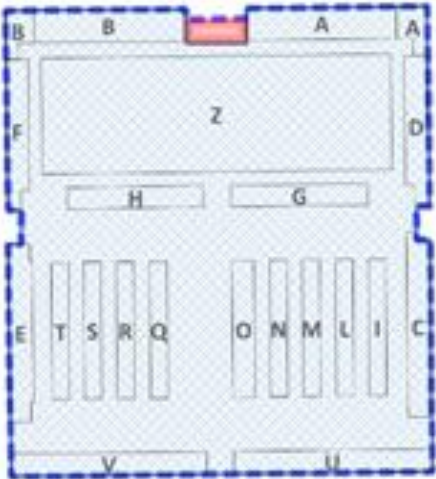


Figura 1

-  Perimetri delle aree a bando
-  Ambiti non sottoposti a vincolo
-  Ambiti sottoposti a vincolo



Linee Guida Soprintendenza (gennaio-marzo 2021)

A. Spazi aperti e nuove edificazioni

- 1) Gli edifici non vincolati nn. 10, 13, 14, 21 e 22- esclusi quindi dal perimetro rosso ma circondati dall'ambito vincolato - possono essere demoliti e sostituiti con **nuove edificazioni** anche con volumetrie maggiori di quelle esistenti. All'interno dell'area tutelata perimetrata in rosso eventuali altre **nuove edificazioni negli spazi aperti** liberi da costruzioni sono sottoposte al **parere vincolante della Soprintendenza**, e sono ammissibili nel **rispetto delle visuali, delle prospettive, degli assi e del pieno apprezzamento e valorizzazione degli edifici vincolati** anche in adiacenza ad essi sempre nel rispetto delle condizioni sopra dette e delle specifiche di cui ai punti successivi.
- 2) Le eventuali addizioni di **nuovi edifici in continuità (in adiacenza) con quelli esistenti** dovranno rispettarne le caratteristiche di pregio architettonico, attestandosi sui fronti alterati nel tempo e nel rispetto delle condizioni del punto 1; con riferimento **all'edificio 50 ("Galleria")** la nuova edificazione potrà avvenire in continuità con i prospetti nord e sud ma non con le testate est e ovest; in particolare, nello spazio compreso tra la palazzina 7 e l'edificio 50 dovrà essere rispettata la prospettiva e la permeabilità visiva del fronte a portale della Galleria evitando la frapposizione di nuovi corpi di fabbrica.
- 3) È possibile prevedere la **depavimentazione** di qualsiasi spazio aperto rientrante nel perimetro del vincolo.

B. Edifici 12 e 20

- 1) La **navata centrale** degli edifici, con andamento est-ovest, deve essere mantenuta e libera e a tutta altezza; nel caso dell'edificio 20 la copertura della navata può essere ripristinata con materiali in parte opachi e trasparenti assicurando comunque la fonte di luce zenitale.
- 2) La **maglia strutturale** esistente (travi e pilastri in cemento armato) deve essere rispettata e la sua morfologia non può essere alterata.
- 3) È possibile inserire **piani** intermedi nelle navate laterali edificando nuovi orizzontamenti purché strutturalmente indipendenti dalla maglia esistente di travi e pilastri; compatibilmente con le verifiche statiche sulle strutture esistenti, è possibile realizzare piano/i seminterrato/interrati; nel rispetto di quanto definito al punto 1, è inoltre possibile inserire **pareti divisorie** interne.
- 4) Con riferimento all'edificio 12, è possibile aprire, completamente o per alcune porzioni, le **tamponature** verticali perimetrali; con riferimento all'edificio 20, è possibile chiudere, completamente o per alcune porzioni, il perimetro esterno tramite tamponature verticali.
- 5) Con riferimento alle **coperture** delle navate più basse, è possibile aprire le campate completamente o per alcune porzioni; viceversa, è altresì possibile renderle praticabili e/o, a seguito di verifiche e adeguamenti statici, altresì edificare sopra le stesse, nel rispetto del reticolo delle campate dell'edificio vincolato.
- 6) È possibile la realizzazione di **passaggi** ed elementi di connessione, anche aerei, tra i due edifici.

C. Edificio 50

- 1) L'intero **muro sud** è ricompreso nel vincolo, ma è possibile – qualora si rendesse necessario – consolidarlo ovvero demolirlo (del tutto o in parte) e ricostruirlo, attraverso la riproposizione degli elementi ritmici delle aperture anche in analogia con quelle che scandiscono longitudinalmente il muro nord.
- 2) È possibile sostituire gli attuali edifici 15 e 16 (esterni al vincolo) con uno o più edifici connessi con il muro sud dell'edificio.
- 3) La **copertura**, oggi ridotta al solo scheletro strutturale, una volta posta in sicurezza, può essere conservata nello stato attuale (e quindi aperta) o, in alternativa, può essere ripristinata allo stato

originale, riproponendo, anche con nuovi materiali, le pannellature opache e trasparenti che la ricoprivano.

- 4) L'attuale **piano di calpestio**, privo di sottoservizi e piani interrati, può essere depavimentato e ospitare vegetazione.

D. Edificio 51

- 1) La Galleria sopraelevata può essere oggetto di consolidamento e prolungata, in particolare, verso nord a garantire la connessione con la via Azzurri d'Italia, e verso sud purché le nuove parti siano in dialogo architettonico con quelle esistenti.

E. Edifici 17, 18, 19

- 1) Devono essere conservati i **prospetti** più significativi con la possibilità di rimuovere le **coperture** trasformando eventualmente gli edifici in corti a cielo aperto o sostituendo le coperture con materiali diversi anche trasparenti.
- 2) È possibile, conservando la **maglia strutturale** esistente, introdurre nuove **partizioni interne** e rimuovere quelle esistenti.
- 3) La **copertura di connessione tra gli edifici 18 e 19**, oggi ridotta al solo scheletro strutturale, una volta posta in sicurezza, può essere conservata nello stato attuale (e quindi aperta) o, in alternativa, può essere ripristinata allo stato originale, riproponendo, anche con nuovi materiali, le pannellature opache e trasparenti che la ricoprivano.

F. Palazzine Liberty (Edifici 2, 3, 4, 5, 6, 7)

- 1) Gli interventi sulle Palazzine devono essere improntati a **criteri conservativi**; in particolare non è consentito alterare le altezze, i profili, i prospetti, le aperture nonché i materiali di finitura degli **involucri esterni** degli edifici.
- 2) Esclusivamente per il raggiungimento dei rapporti aero-illuminanti, sono consentite **aperture** e prese di luce **sulle falde** delle coperture, **ma solo sul lato est**, non visibili cioè da Viale Molise. Le **cancellate** su Viale Molise devono essere mantenute e valorizzate.
- 4) All'interno degli edifici devono essere conservati localizzazione e materiali dei **corpi scala**.
- 5) Sono consentite riarticolazioni degli **spazi interni** e delle partiture di adeguamento funzionale degli spazi; all'interno dell'Edificio 4 (ex Borsa) deve essere conservato il salone a tutt'altezza.
- 6) Negli **spazi aperti che insistono tra le Palazzine**, possono essere realizzate strutture di collegamento in materiali che si differenzino da quelli esistenti delle Palazzine stesse.

G. Portale d'ingresso all'avicunicolo

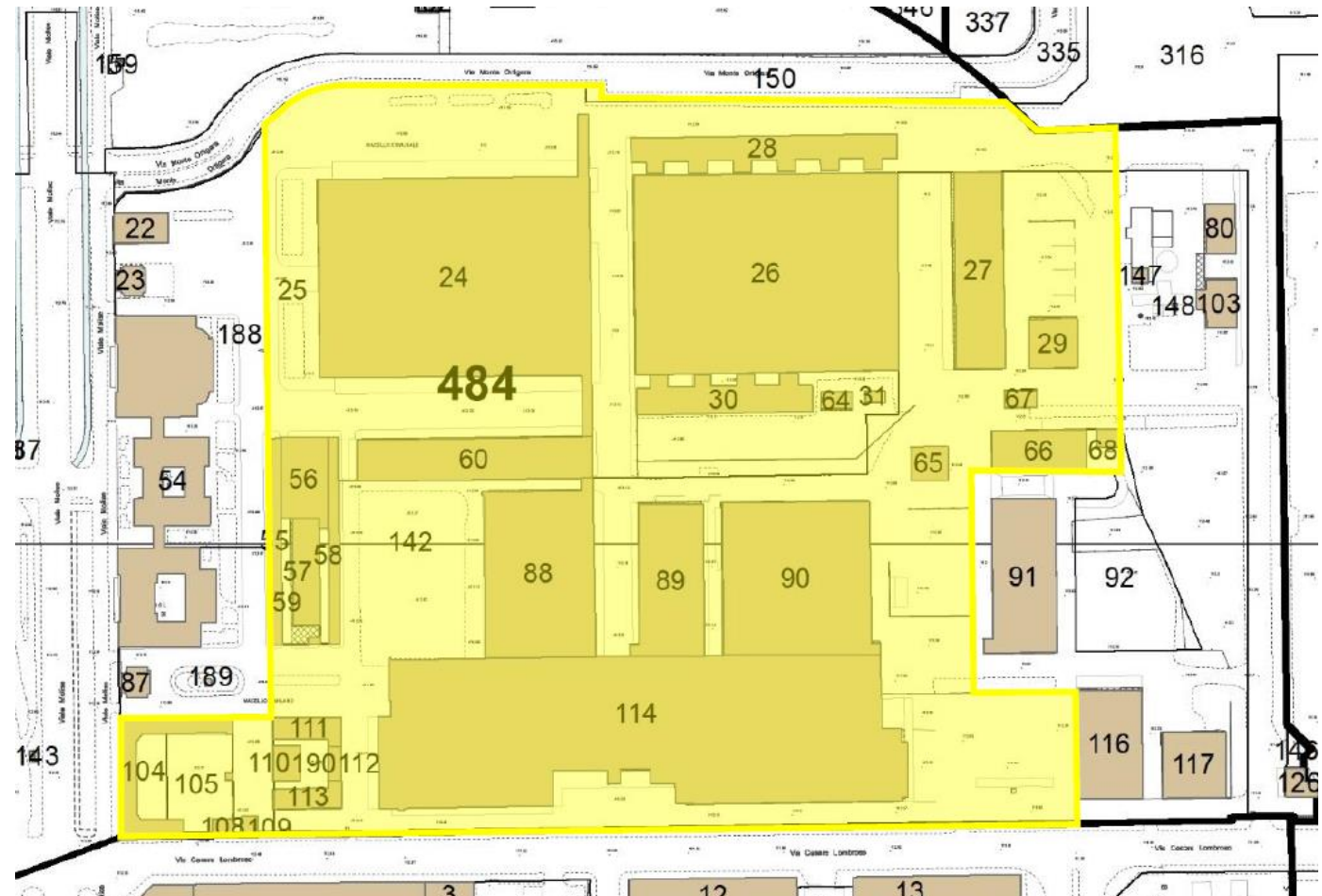
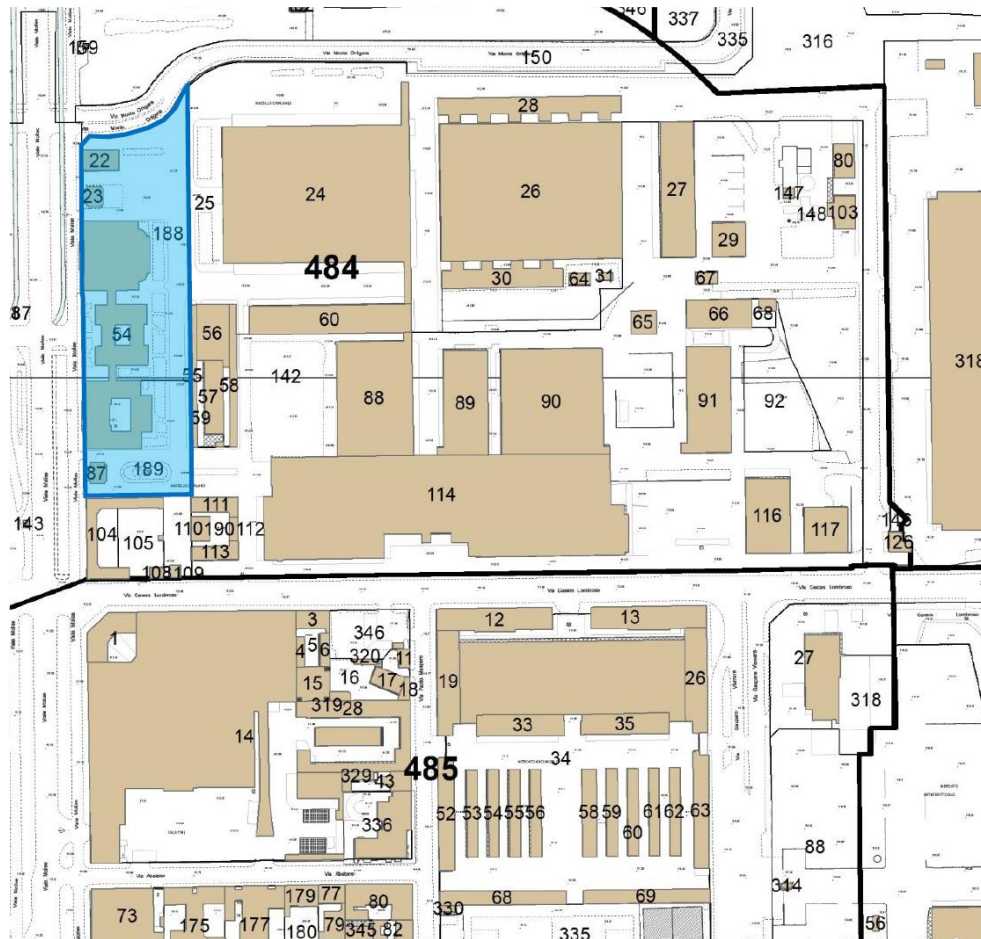
- 1) È possibile costruire **nuovi edifici** in continuità con i muri laterali del portale, mantenendo la visibilità pubblica ed esterna delle lapidi commemorative.

CONSEGNA AREE (I verbale)

19.11.2021 - Primo verbale di consegna anticipata di parte di aree ed immobili al soggetto aggiudicatario

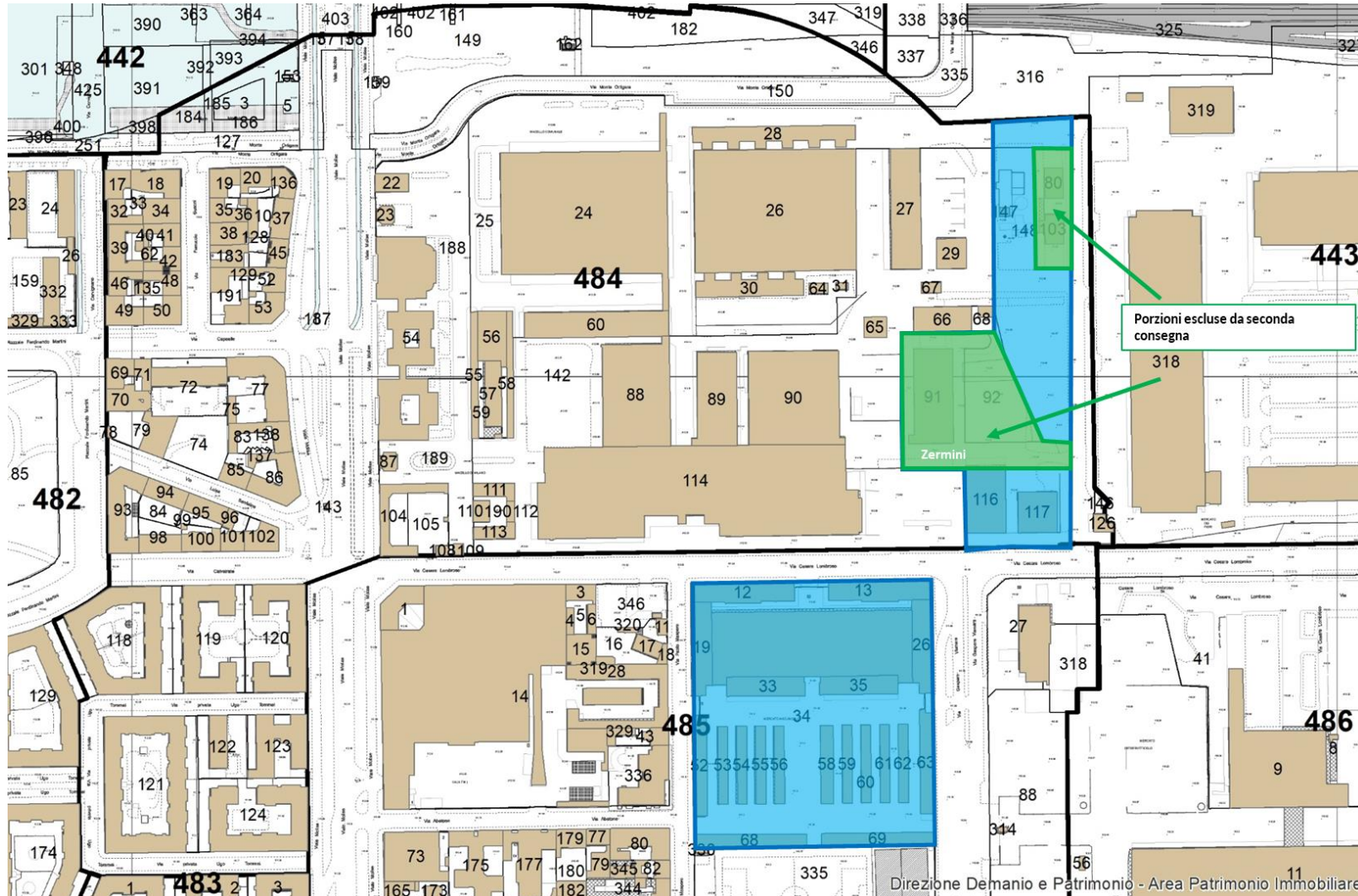
Termini della consegna:

- a) **Palazzine Liberty** (non comprese nel «PA3 viale Molise») (*area azzurra*) per un anno e solo per custodia e sorveglianza
- b) **Area ex Macello** (porzione del «PA3 viale Molise») (*area gialla*) per custodia, pulizia e avvio del programma di rigenerazione



CONSEGNA AREE (II verbale)

14.10.2022: Secondo verbale di consegna anticipata di porzione
ulteriore di ex Macello e di ex Avicunicolo (*aree azzurre*)



USI TEMPORANEI (convenzione)

- **Stipula convenzione** usi temporanei (ai sensi dell'art. 51 bis L.R. 12/05 e s.m.i.): **3 agosto 2022**
- **Usi temporanei previsti** (art. 1.4):
 - attività socio-culturali, artistiche, ricreative, di ristorazione e di mostre mercato che da temporanee ed occasionali, diventino appuntamenti a cadenza fissa;
 - Memory Lab, laboratorio per la valorizzazione della storia e della memoria a scala locale, e della Casa del Progetto, laboratorio di community engagement, di placemaking e uffici del progetto ARIA;
 - attività educative per bambini e adulti, e attività formative
 - realizzazione di Magazzini Desus, con esposizione di materiali e oggetti appartenuti agli edifici dell'Ex Macello
 - creazione di orti selvatici per la sperimentazione agricola, con autorizzazione accessoria temporanea alla vendita di prodotti non alimentari e/o alimentari, e alla ristorazione e somministrazione di alimenti e bevande, food truck e sosta temporanea di automezzi
 - esplorazioni urbane guidate, installazioni artistiche, mostre, mostre mercato, parco esperimenti, attività e manifestazioni sportive, street park
 - utilizzo degli spazi per festival e rassegne artistiche, eventi pubblici o privati di spettacolo, cinematografici o radiotelevisivi, intrattenimento, convegni, conferenze, concerti, ecc.
- **Condizioni** (art. 1.5)

Utilizzo temporaneo senza oneri (e.g. occupazione suolo pubblico, canone concessorio), salvo quelli manutentivi e con il diritto di esigere e incassare canoni o corrispettivi per l'uso da parte dei soggetti utilizzatori, al fine di garantire la sostenibilità economica rispetto alle attività di presidio e custodia delle aree e liberazione da cose e rifiuti
- **Monitoraggio** (art. 5)

Obbligo di presentazione di **rapporto annuale a consuntivo** che evidenzia: a) costi sostenuti per le attività connesse agli oneri di presidio e custodia e per rendere le aree libere e disponibili; b) proventi derivanti dagli usi temporanei

BONIFICA (iter procedurale)

- 22.12.2021: notifica dei risultati dell'Indagine Ambientale Preliminare
- 28.12.2021: presentazione Piano della Caratterizzazione per ex Macello ed Ex Avicunicolo
- 11.1.2022: avvio del procedimento di bonifica
- 18.2.2022: autorizzazione all'esecuzione del Piano della Caratterizzazione
- Da 21.3.2022 a 16.6.2022: esecuzione del Piano della Caratterizzazione
- 29.7.2022: presentazione Analisi di Rischio sito-specifica e Progetto Operativo di Bonifica
- Conferenza dei Servizi per rilascio autorizzazione: in corso

ATTIVITÀ DA SVOLGERE

Entro ottobre/novembre 2022:

- Autorizzazione progetto di bonifica
- Stipula contratto definitivo cessione del diritto di superficie
- Presentazione Piano Attuativo Obbligatorio

A seguire:

- Presentazione titolo abilitativo ex art. 9.2 TU Edilizia per ristrutturazione padiglioni esistenti per nuova sede IED
- Istruttoria Piano Attuativo (Commissione Paesaggio, Municipio 4, VAS, Conferenza dei Servizi)
- Adozione/approvazione Piano in Giunta Comunale
- Elaborazione e verifica tecnico-economica progetti definitivi opere pubbliche
- Stipula convenzione attuativa
- Presentazione titoli abilitativi

Assessorato Rigenerazione Urbana

Direzione Rigenerazione Urbana

Ambito ex Macello ed ex Avicunicolo

(«PA3 (viale Molise)»

Aggiornamenti

19 ottobre 2022

Commissione Consiliare n.07 – Rigenerazione Urbana