

MILANO SANTA GIULIA

MCA - Mario Cucinella Architects



PROGETTO ISPIRATO ALLA NATURA: MILANO SANTA GIULIA SARÀ IL NUOVO CUORE PULSANTE DI MILANO, INVESTIMENTI PREVISTI PER 2,7 MILIARDI DI EURO, 3.500 ABITAZIONI, UN NUOVO POLO PER IL TEMPO LIBERO, LO SPORT E L'INTRATTENIMENTO: UN'OPPORTUNITÀ PER INVESTIRE A MILANO ANCHE OLTRE L'APPUNTAMENTO OLIMPICO. PRIMO CANTIERE A PARTIRE DAL 2024: INFRASTRUTTURE INTERNE E IL LIVING.



MILANO SANTA GIULIA in numeri:**MSG MILANO SANTA GIULIA**

Valore complessivo dell'investimento: 2,7 miliardi di euro

Superficie complessiva MSG: 1.100.000 mq

Area Parco Urbano: 260.000 mq inclusi spazi sportivi e ricreativi

Superficie lorda complessiva: 672.000 mq (385.500 mq da sviluppare + 258.000 realizzati, incluso lo Spark Business District)

Sviluppo uffici : 143.000 mq di uffici (40.000 mq da realizzare + 103.000 mq realizzati dello Spark Business District)

Sviluppo residenziale: 270.000 mq, circa 3500 appartamenti che incontreranno tutti i segmenti della domanda

Sviluppo retail: 55.000 mq

Hotel: 17.500 mq con circa 500 camere da letto

SPARK BUSINESS DISTRICT @MILANO SANTA GIULIA

(già a regime, ultimato nel 2022): 103.000 mq di uffici

Spark Food District: 2.000 mq di spazi commerciali a piano terra (12 spazi ristorativi)

Certificazioni di sostenibilità Spark Business District

- **Spark Business District** *Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB): 5 stars
- **Spark One** *LEED Core&Shell Platinum - *WELL Gold
- **Spark Two** *LEED Core&Shell Platinum - *WELL Gold (obtainment in progress)
- **Building 1 & 2** *LEED v4.1 O+M: Existing Building Gold
- **Spark 3** *LEED v3 BD+C: Core&Shell Gold
- **Precinct Spark One + Spark Two + Spark 3** *LEED Neighborhood Gold

I SERVIZI @MILANO SANTA GIULIA

Arena Olimpica (Eventim): Da 16.000 spettatori - in costruzione

Bosco della musica: Campus del Conservatorio con un Auditorium da 400 posti, aule didattiche, una sala concerti, studi di registrazione e residenze

Esselunga Flagship store: 15.000 mq

Asili nido e materna: 1+2 pianificati

Scuole primarie: 1 pianificata

Scuole secondarie: 1 pianificata

Museo dei Bambini: +1 pianificato

Biblioteca: +1 pianificato

Lendlease, leader globale nel settore degli investimenti e nel real estate, ha presentato oggi alla presenza del sindaco di Milano Giuseppe Sala e l'assessore alla rigenerazione urbana Giancarlo Tancredi il nuovo masterplan firmato da MCA – Mario Cucinella Architects per Milano Santa Giulia, uno dei maggiori progetti di rigenerazione urbana in Italia. Con un'estensione complessiva di 1,1 milioni di mq alla porta sud di Milano, 672 mila mq di diritti edificatori di cui quasi 300 mila già realizzati, la nuova Milano Santa Giulia ambisce a diventare in vista dei prossimi giochi olimpici e oltre, un nuovo cuore pulsante della città, un polo servito e interconnesso che inizierà a crescere a partire dalla futura Arena olimpica, con servizi e spazi commerciali che saranno realizzati entro il 2026.

Il nuovo progetto di masterplan redatto da Mario Cucinella Architects ricorda la forma di una foglia e proprio alle piante, le foglie e alle loro nervature che esso si ispira con un approccio biofilico: il progetto è inteso come un organismo vivente e in crescita, ispirato al concetto stesso di ecosistema. La nuova Milano Santa Giulia è pensata per dare nuova linfa vitale a un quartiere rimasto a lungo ai margini, riconnettendolo al quadrante sud-est del tessuto urbano.

Il cuore del progetto è un grande parco urbano (il terzo di Milano per estensione), con attrezzature per lo sport e il tempo libero. Intorno a esso due importanti funzioni urbane: il campus e la nuova sede del Conservatorio di musica Giuseppe Verdi – il Bosco della Musica – per 1.500 studenti con oltre 200 posti letto e l'Arena di Eventim da 16.000 spettatori che verrà utilizzata a partire dalle Olimpiadi 2026 per tutti gli eventi sportivi indoor, concerti e manifestazioni musicali internazionali.

A regime Milano Santa Giulia vedrà oltre 10 milioni di visitatori l'anno, tra residenti, studenti, spettatori degli eventi in Arena, sportivi e lavoratori: sarà a tutti gli effetti una nuova destinazione.

Il progetto – per la cui area di intervento è previsto l'ottenimento della certificazione LEED for Neighborhood Development (sviluppo di quartiere) – vede un mix funzionale tipico urbano. Una città "compatta", costituita da viali alberati, strade residenziali, percorsi pedonali, ciclabili, piazze, giardini. In particolare, il masterplan include le seguenti aree:

- Spark Business District, l'area già sviluppata, con i suoi 150.000 mq destinati a uffici, certificati Leed, che includono l'headquarter di Sky, l'edificio adibito a uso uffici e retail Spark Three, due nuovi edifici Spark One e Spark Two che ospitano la nuova sede di SAIPEM e quelle di SMA e Geodis e, con un'ampia presenza di attività commerciali, lo Spark Food District.

A real mixed-use district defining a new urban model

● Housing	GLA 270k sqm
● Office	143k sqm
● Hotel	17,5k sqm
● Retail	55k sqm

MUSEUM/EDUCATIONAL

Vibrant cultural hotspot

SOUL

A new urban lifestyle retail destination

LINFA

A premium residential complex to live surrounded by nature

SPARK LIVING

A new residential space that celebrates the quality of life

SPARK BUSINESS

Office and Retail Space

TRANSPORT HUB

Rogoredo

MM FS M M S S

MECENATE JUNCTION

New urban node

TRAMWAY 27

Tram line extension

EVENTIM ARENA

The largest arena in Milan

ESSELUNGA

Flagship Hypermarket

PAULESE UNDERPASS

New underground roadway

PARCO SANTA GIULIA

Third largest park in Milan with lake

BOSCO DELLA MUSICA

National Music Academy Giuseppe Verdi

Lendlease

msg MILANO SANTA GIULIA

- Spark Living sarà il primo lotto residenziale a essere realizzato e sorgerà nei pressi dello Spark Business District, della stazione MM e FS di Rogoredo e del futuro Bosco della Musica. Si tratta di un complesso di due edifici a corte in linea con i più alti standard energetici, di abitazioni sostenibili, con servizi alla comunità e spazi collettivi.

Due le aree a nord del grande parco

Soul, il lifestyle retail district in prossimità dell'Arena, il sistema commerciale che, da un punto di vista morfologico, poggia su un basamento costituito da due piani interrati e uno fuori terra, sul quale si attesta un sistema di isole commerciali aperte verso le strade esterne e verso l'interno, innervato da percorsi pedonali e spazi di sosta.

Linfa, massima espressione del concetto di green living: le residenze si affacciano su una promenade che corre a fianco di uno specchio d'acqua per quasi 400 metri. Questi edifici daranno vita a una sequenza di corti interne private, attraversate da viali secondari e vie minori.

"Il Masterplan di Santa Giulia che LendLease e lo studio dell'architetto Mario Cucinella presentano oggi rappresenta un momento importante, di snodo, per la rigenerazione

urbana di quest'area di Milano, un intervento che riconetterà il quartiere alla città in maniera sostenibile e offrirà nuove occasioni di crescita e sviluppo al nostro territorio e ai cittadini che vi abitano – ha commentato il Sindaco di Milano Giuseppe Sala - Sono certo che nei prossimi anni Santa Giulia riuscirà a trasformarsi in un'area molto attrattiva e parte del merito sarà da ascrivere a questo progetto e ad alcuni elementi che lo caratterizzano nel profondo: dall'esteso parco urbano al campus e alla nuova sede del Conservatorio Verdi, dalle opportunità abitative accessibili e attente all'impatto ambientale che saranno proposte all'Arena che nel 2026 ospiterà le gare olimpiche di hockey maschile e successivamente accoglierà eventi sportivi, concerti e altre manifestazioni internazionali".

"Il progetto di Mario Cucinella Architects riflette e interpreta la nostra visione di un quartiere urbano attrattivo interconnesso con una forte impronta sostenibile che restituisce alla città un nuovo concetto di vivere urbano – ha affermato Fabrizio Zichichi Executive Project Director di Lendlease illustrando il piano di sviluppo. – Mentre a MIND stiamo realizzando un polo dell'innovazione che punta a connettere menti e idee, a Milano Santa Giulia vo-

gliamo realizzare un quartiere che proponga un rinnovato concetto di vivere in città e si riconnetta al tessuto urbano esistente. La nostra strategia è quella di affiancare all'attività di sviluppo real estate, che oggi è rappresentata in Italia nei progetti di Milano Santa Giulia e MIND, un'attività di investment e asset management, con l'obiettivo di catalizzare l'interesse degli investitori istituzionali nazionali e internazionali con cui collaboriamo, oltre che su progetti milanesi, anche in altre latitudini. Con Milano Santa Giulia vogliamo contribuire a dare una risposta alla crescente domanda abitativa sostenibile a Milano. Realizzeremo oltre 3.500 appartamenti che incontreranno tutti i segmenti della domanda, dal mercato libero allo studentato, dal senior living fino alla nuova formula del Build to Rent. Sarà un quartiere sostenibile, absolute zero carbon a partire dal 2040 a conferma della capacità di Milano di rinnovarsi, crescere e offrire opportunità di investimento anche al di là dell'appuntamento olimpico."

Il masterplan

Il progetto di masterplan firmato da Mario Cucinella Architects ricorda la forma di una foglia e proprio alle piante, alle foglie e alle loro nervature che esso si ispira con un approccio biofilico: il progetto è inteso come un organismo vivente e in crescita, ispirato al concetto stesso di ecosistema.

Il cuore del progetto è un grande parco urbano (il terzo di Milano per estensione), con attrezzature per lo sport e il tempo libero. Intorno a esso quattro importanti funzioni urbane: il Museo per Bambini, la nuova sede del Conservatorio di musica Giuseppe Verdi – il Bosco della Musica – per 1.500 studenti con oltre 200 posti letto, l'Arena di Eventim da 16.000 posti per eventi che verrà utilizzata a partire dalle Olimpiadi 2026 e l'area commerciale Soul di nuova generazione che rappresenterà un nuovo Lifestyle Centre per Milano; servizi alle persone e alle imprese posti all'interno di nuovi edifici del quartiere.

L'intervento proposto da MCA è caratterizzato da una fitta rete di connessioni che generano un sistema fluido e capillare di percorsi pedonali e ciclo-pedonali che interagiscono continuamente con il sistema parco e tutte le aree limitrofe. Lo spazio fra gli edifici diventa così facilmente accessibile, offrendo la possibilità al sistema del verde urbano di permearlo completamente.

Una città "compatta", costituita da viali alberati, strade residenziali, percorsi pedonali, ciclabili, piazze, giardini, con un sistema viabilistico in grado, da una parte, di col-



legare velocemente funzioni altamente attrattive con il contesto esistente e il sistema tangenziale e degli assi di grande scorrimento e, dall'altra, di creare un fitto sistema per la mobilità dolce interconnesso con tessuti di verde.

"Attualmente gli spazi, gli edifici e le città in cui viviamo – ha dichiarato Mario Cucinella Founder & Design Director di MCA – Mario Cucinella Architects presentando il masterplan – non possono essere assimilati a ecosistemi perché in essi non si verificano pienamente processi come l'interazione tra le parti, l'autosufficienza e la dinamicità. Le piante, le foglie e le loro nervature, al contrario, trasmettono informazioni tra loro, rispondono agli stimoli esterni grazie alle loro capacità percettive, e utilizzano meccanismi attivi e passivi sfruttando l'energia che le circonda: un mutuo scambio con l'ambiente e un adattamento costante al clima.

Da questo prende ispirazione il masterplan per Milano Santa Giulia. Un brano di città che vive in relazione al contesto, che si sviluppa su direttrici come le venature su una foglia, che vede il costruito intervallato da spazi verdi di diverse dimensioni come nelle lamine".



Un quartiere connesso: la porta d'ingresso a sud di Milano

Milano Santa Giulia è una delle aree meglio connesse della città che agisce come cerniera fra il capoluogo lombardo e il resto del territorio, snodo di sistemi territoriali disomogenei: grandi assi di comunicazione (l'aeroporto di Linate, il sistema tangenziale e autostradale, la stazione FS dell'alta velocità di Rogoredo, la linea M3, la prevista linea M4); grandi infrastrutture territoriali (l'Ortomercato, i mercati generali, l'ex macello, le aree della logistica, le aree industriali, lo scalo ferroviario di Porta Romana); nuclei storici prevalentemente residenziali, sviluppatasi soprattutto dagli anni Sessanta in risposta al forte fabbisogno abitativo; grandi e importanti "vuoti" urbani che costituiscono la grande riserva di spazi naturali dell'area metropolitana milanese, aventi una destinazione agricola o di parco pubblico attrezzato, come l'area di Vaiano Valle, Chiaravalle, il parco Monluè, il fiume Lambro con il suo parco e il parco Forlanini.

Iter autorizzativi e fasi di sviluppo

A livello urbanistico il piano di sviluppo di Milano Santa Giulia è parte integrante del Piano Integrato di Intervento (PII) ex Montecity Rogoredo, che, con l'approvazione della

variante avvenuta nel 2021 include anche le aree destinate all'Arena di Eventim e un'area di proprietà di Esselunga. Il nuovo masterplan firmato MCA sostituisce nella sostanza il precedente integrando elementi di innovazione e sostenibilità in linea con gli standard di Lendlease, pur rimanendo nel perimetro del Piano Integrato di Intervento.

Con la firma della convenzione urbanistica per la Variante al PII di Milano Santa Giulia (la Convenzione di Variante) nel giugno 2022 si è chiusa una fase fondamentale di contrattazione urbanistica propedeutica all'avvio dei lavori che partiranno lotto per lotto in funzione del completamento delle prime bonifiche già in corso.

Con l'approvazione dei piani di Coordinamento avvenuta lo scorso dicembre 2023, Lendlease ha avviato la progettazione definitiva propedeutica alla richiesta dei permessi di costruire per ogni sviluppo nel rispetto delle tempistiche ipotizzate con particolare riferimento a tre aree: lo Spark Living, i cui lavori sono previsti a partire dal 2024, e a seguire, gli edifici dell'area retail vicino all'Arena, Soul e, infine l'area residenziale Linfa.

L'obiettivo è quello di realizzare le opere nel corso dei prossimi otto anni con un target di massima di fine lavori intorno al 2032.