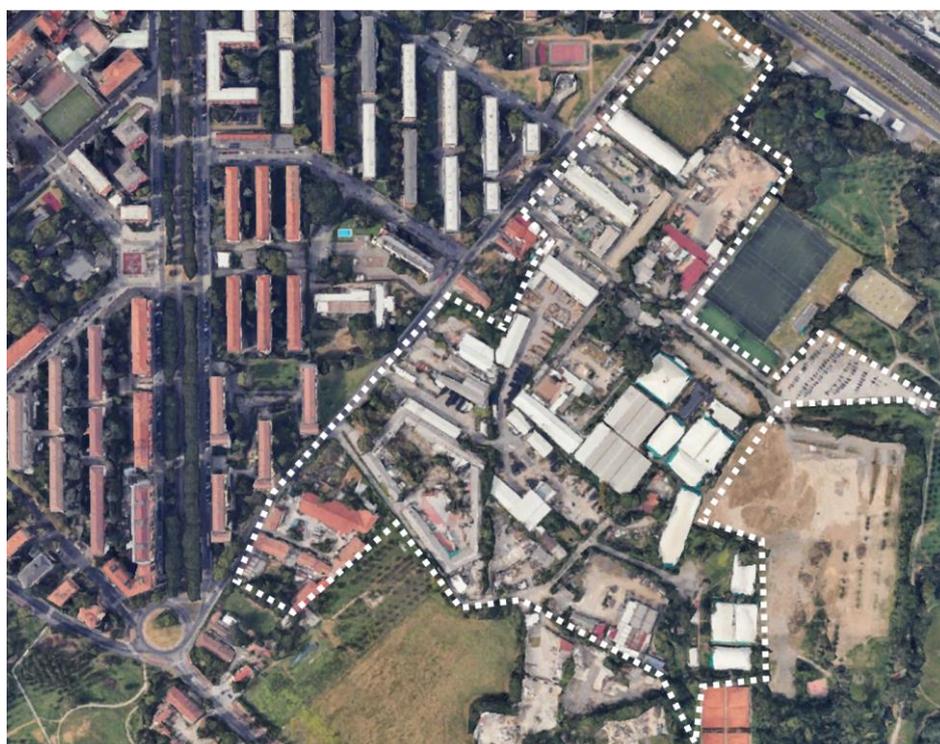


## AVVISO PUBBLICO ESPLORATIVO

PER L'ACQUISIZIONE DI MANIFESTAZIONI D'INTERESSE DA PARTE DI SOGGETTI PRIVATI CONTENENTI SOLUZIONI TECNICO – GESTIONALI FINALIZZATE ALLA REALIZZAZIONE E GESTIONE DI ALLOGGI IN EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE CALMIERATA (ERSC) NELL'AMBITO DEL PIANO STRAORDINARIO PER LA CASA ACCESSIBILE A MILANO

### ALLEGATO 1

#### GFU "PORTO DI MARE"





## B) Inquadramento dell'area

**Municipio :** 4

**Indirizzo :** Via Fabio Massimo, Milano

**ST :** 144.264 mq circa

### Descrizione

Compendio situato nell'area sud-est di Milano, tra i quartieri Corvetto, Rogoredo e Chiaravalle, costituito da un'ampia porzione dell'ambito per Grande Funzione Urbana individuato dal vigente PGT e denominato "Porto di Mare".



### Destinazione d'uso prevista

Realizzazione e gestione di alloggi in Edilizia Residenziale Sociale Calmierata (ERSC) – come definita nelle “Linee di indirizzo politico per un Piano Straordinario per la Casa Accessibile a Milano” adottate con Delibera di Giunta Comunale n.1299/2024 - ossia in locazione permanente a canoni pari o inferiori ad Euro 80/mq annui, oltre che di alloggi destinati a Servizi Abitativi Pubblici (SAP), servizi di interesse pubblico o generale ed eventuali funzioni libere compatibili.



### Inquadramento urbanistico e vincoli

Il PGT disciplina l'area nel Piano delle Regole come ambito per Grandi Funzioni Urbane (GFU) - art. 16 delle Norme di Attuazione, destinato alla localizzazione di rilevanti funzioni per servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale, per attrezzature pubbliche, nonché per funzioni, anche private, aventi carattere strategico.

All'interno dell'ambito è possibile realizzare ulteriori funzioni urbane accessorie o comunque compatibili con la GFU per una SL massima derivante dall'applicazione dell'Indice di edificabilità (IT) unico pari a 0,35 mq/mq all'area oggetto dell'avviso pubblico. L'ambito è inoltre oggetto di previsione di un nuovo parco urbano la cui localizzazione e dimensionamento potranno essere definiti in sede di pianificazione attuativa.

L'intera area è sottoposta a tutela con Decreto del Presidente della Giunta Regionale 28 marzo 1984 (vincolo Chiaravalle), pertanto le proposte di intervento dovranno essere compatibili con i contenuti della tutela.

La Cascina San Nazaro (Foglio 585, Mappali da 105 a 110 e da 112 a 114), ricompresa all'interno del compendio oggetto del presente Avviso è inoltre soggetta a vincolo di tutela diretta ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D. Lgs. n. 42/2004, apposta con Decreto del Direttore Regionale Regione Lombardia del 6 novembre 2007.

L'ambito è soggetto a vincolo aeroportuale dell'aeroporto di Linate e a quanto disciplinato dall'art. 45 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole in materia di Componente geologica, idrogeologica e sismica.

### **NIL – Nuclei di Identità Locale**

Per quanto riguarda l'analisi demografica, il compendio in oggetto ricade all'interno del NIL n. 35 – "Lodi-Corvetto", in cui risiedono 37.610 abitanti (dati SISI 2023). La fascia di età dei residenti maggiormente presente è quella degli adulti (dai 19 ai 64 anni), che si attesta attorno al 62%. Gli anziani (over 65 anni) sono circa il 24% e i minorenni rappresentano circa il 14% dei residenti. Per quanto riguarda i nuclei familiari residenti, su un totale di 21.570 nuclei, la maggioranza di questi (80%) è costituita da 1 o 2 componenti. I servizi all'interno del NIL di riferimento si concentrano a nord del compendio, all'interno del tessuto urbano consolidato (q.re Corvetto), caratterizzato dalla presenza di servizi di edilizia residenziale pubblica, istruzione, servizi sociali e amministrativi (uffici comunali di via Sile, sede del Municipio 4 di via Oglio). Nelle immediate vicinanze sono presenti alcune scuole di diverso ordine e grado e altri servizi di scala locale che si collocano principalmente nella fascia tra piazzale Gabrio Rosa e via San Dionigi.

### **Tutela ambientale**

Sarà cura dell'operatore effettuare le indagini necessarie a verificare l'idoneità del sito all'insediamento delle funzioni previste, ai sensi della disciplina normativa vigente in materia di tutela ambientale.

Gli eventuali costi di demolizione, smaltimento (compreso amianto), messa in sicurezza, ripristino e bonifica delle costruzioni esistenti o dell'area saranno a carico dell'operatore.

Qualora emerga la necessità di svolgere attività di bonifica per la compatibilità delle matrici ambientali con gli usi previsti, nel rispetto della disciplina vigente l'Amministrazione valuterà la possibilità di scomputare i relativi costi dagli oneri di urbanizzazione dovuti per la realizzazione di funzioni urbane libere, laddove necessario ai fini della sostenibilità economico-finanziaria dell'intervento.

### **Ulteriori indicazioni**

Al fine di garantire la sostenibilità ambientale i progetti dovranno fare riferimento alla Delibera di Consiglio Comunale n. 64/2024 "Applicazione dei Criteri Ambientali Minimi (CAM) di cui al DM n. 256 del 23 giugno 2022.

La proposta presentata dall'operatore dovrà prevedere un incremento della dotazione di servizi idoneo in relazione al nuovo carico insediativo.

## C) Indicazioni progettuali

### Volumetrie e disposizioni urbanistiche specifiche

#### **Volumetrie**

Il progetto per la GFU “Porto di Mare”, con ST (superficie territoriale) pari a **144.264 mq**, prevede una quantità edificabile massima pari a 1,1 mq/mq, comprendente:

1. **Funzioni libere** per un massimo di 50.492 mq, pari 0,35 mq/mq di SL;
2. **Edilizia Residenziale Sociale Calmierata (ERSC)** per almeno una quantità di superficie convenzionale di 93.772 mq, pari a 0,65 mq/mq;
3. **Servizi Abitativi Pubblici (SAP)** per almeno una quantità di superficie convenzionale di 14.426 mq, pari a 0,1 mq/mq.

#### **Altezze**

Le altezze del progetto dovranno rapportarsi con il contesto, raggiungendo un'altezza massima di **6 piani**.

#### **Aree pubbliche**

Il progetto dovrà prevedere una quota pari ad almeno il **50% della ST** di spazio pubblico e ad uso pubblico, di cui almeno il **30% della ST** da restituire a parco, in continuità con il parco di Porto di Mare e almeno il **5% della ST** per funzioni sportive. La proposta progettuale dovrà inoltre prevedere una proposta di riqualificazione delle aree lungo via San Dionigi, in ottica di ampliamento del parco di Porto di Mare.

Almeno il **50%** della superficie dei piani terra dovrà essere destinata a servizi e commercio di vicinato.

### Schema strategico di indirizzo

I progetti dovranno essere impostati su principi di sostenibilità ambientale e dovranno svilupparsi mediante un corretto inserimento paesaggistico e garantire un opportuno mix funzionale e sociale.



- **Connessioni pedonali e ciclabili**

La rete ciclo-pedonale di progetto dovrà, da un lato, mettere a sistema le diverse polarità del territorio – la fermata metropolitana M3, i parchi Porto di Mare e Vettabbia e il quartiere Mazzini – e, dall’altro, articolare l’insediamento delle future funzioni, attraverso la creazione di una diagonale di spazi pubblici attivi e interconnessi. Per garantire una elevata permeabilità pubblica la strategia individua, inoltre, nell’area GFU una maglia ortogonale di assi pedonali e ciclabili che mettono in relazione le nuove centralità, da via Cassinis a via San Dionigi.

- **Connessioni verdi e filari alberati**

Il progetto di rigenerazione dell’area di Porto di Mare offre la possibilità di mettere a sistema le diverse componenti del paesaggio attraverso la creazione di connessioni verdi tra il parco Porto di Mare, i giardini Montemartini e il parco della Vettabbia. L’intervento dovrà prevedere ampi percorsi, arricchiti da filari alberati, spazi naturali urbani e corridoi di biodiversità, per favorire la rinaturalizzazione dell’area e migliorare la permeabilità dei terreni, rafforzando il collegamento con la rete verde cittadina. La proposta progettuale dovrà inoltre prevedere anche la riqualificazione delle aree poste lungo via San Dionigi,

la cui destinazione dovrà essere la sistemazione a verde pubblico, in adiacenza al parco Porto di Mare e in connessione con il parco Vettaffia.

- **Morfologia e fronti attivi**

L'intervento dovrà dialogare a ovest con il tessuto consolidato del quartiere Mazzini e ad est con il margine verde del parco di Porto di Mare. Pertanto, le altezze dei nuovi fabbricati dovranno essere decrescenti verso il parco, mentre lungo l'asse pubblico diagonale e la via Fabio Massimo si dovranno insediare fronti attivi a presidio e a servizio del quartiere.

- **Attività sportive**

L'area di Porto di Mare si distingue per la sua forte vocazione sportiva, supportata dalla presenza di strutture sportive convenzionate come l'associazione Calcio Tennis Corvetto e dal progetto previsto nell'area dell'ex discoteca Karma. L'intervento dovrà rafforzare questa identità, integrando nuove funzioni sportive in continuità con le attrezzature esistenti e il parco di Porto di Mare.

- **Accessibilità carrabile**

L'ambito Porto di Mare è identificato come quartiere prevalentemente "car free", con l'obiettivo di rafforzare il sistema di connessioni pedonali e aumentare la qualità dello spazio pubblico, riducendo l'inquinamento acustico e atmosferico. La viabilità di accesso pubblica del progetto dovrà svilupparsi esclusivamente lungo l'asse perimetrale di via Fabio Massimo e l'asse perpendicolare d'accesso al complesso ex-Karma, al centro sportivo Corvetto e al parco Porto di Mare.