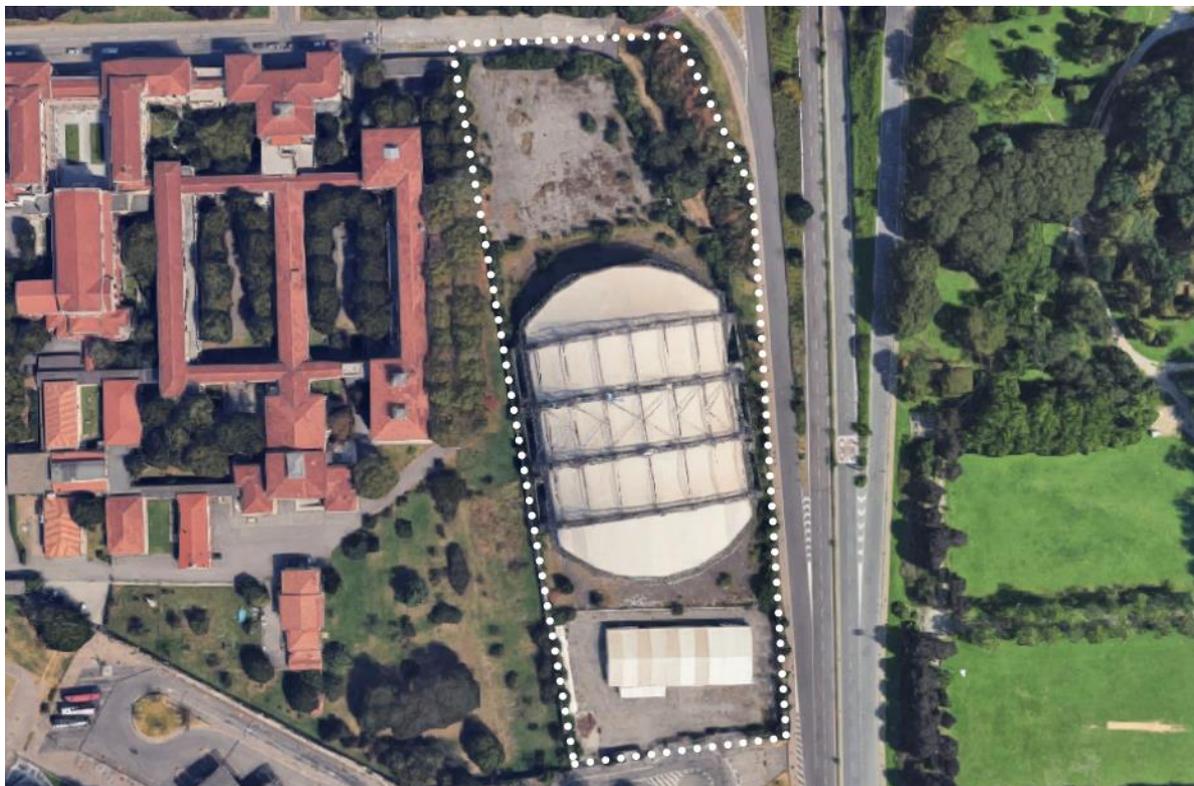


## AVVISO PUBBLICO ESPLORATIVO

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

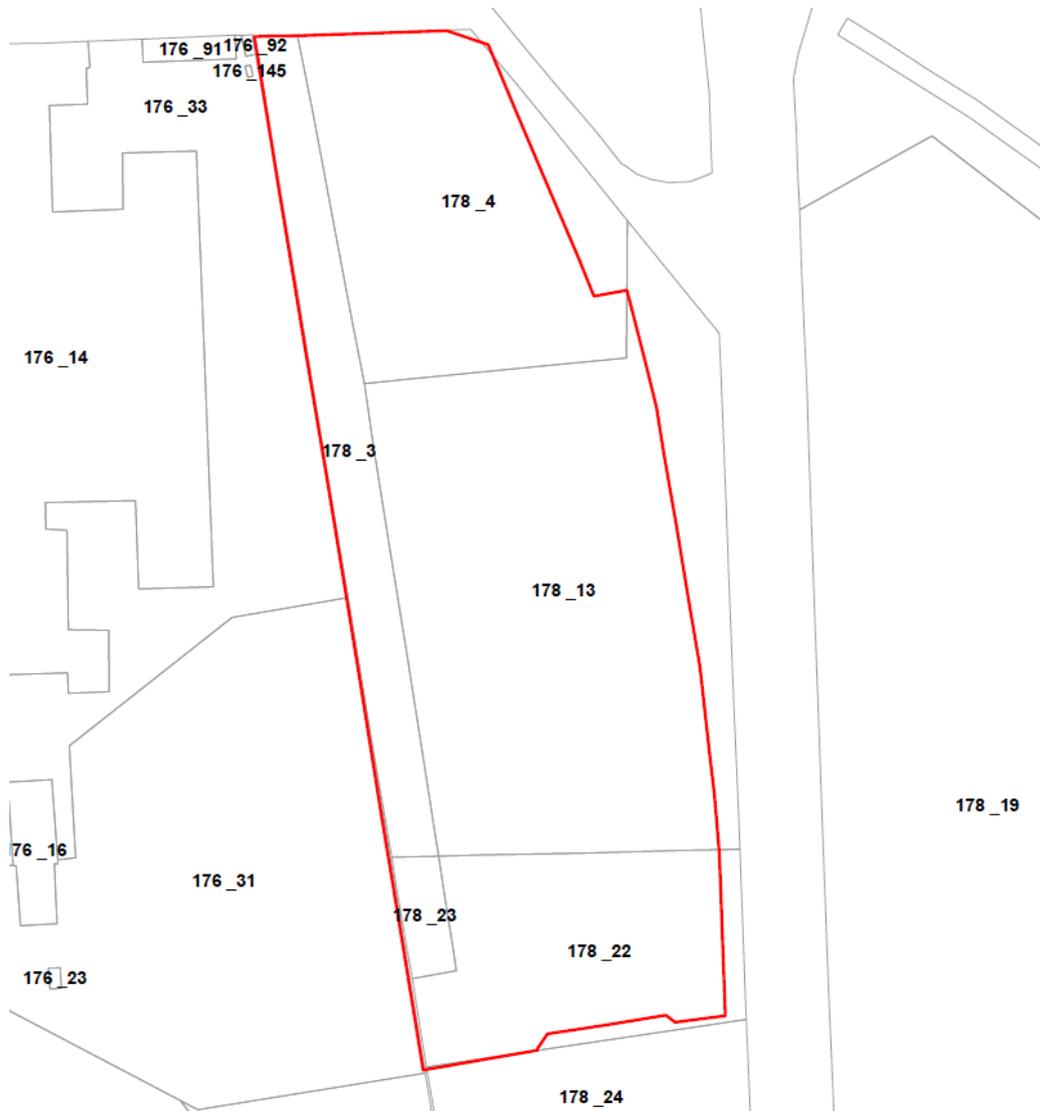
### ALLEGATO 2

#### VIA SANT'ELIA (EX PALASHARP)



## A) Individuazione catastale

ST: 18.120 mq circa



Area oggetto dell'Avviso pubblico esplorativo

- Foglio 178, Mappali: 3, 23, 4-13-22 parte.

## B) Inquadramento dell'area

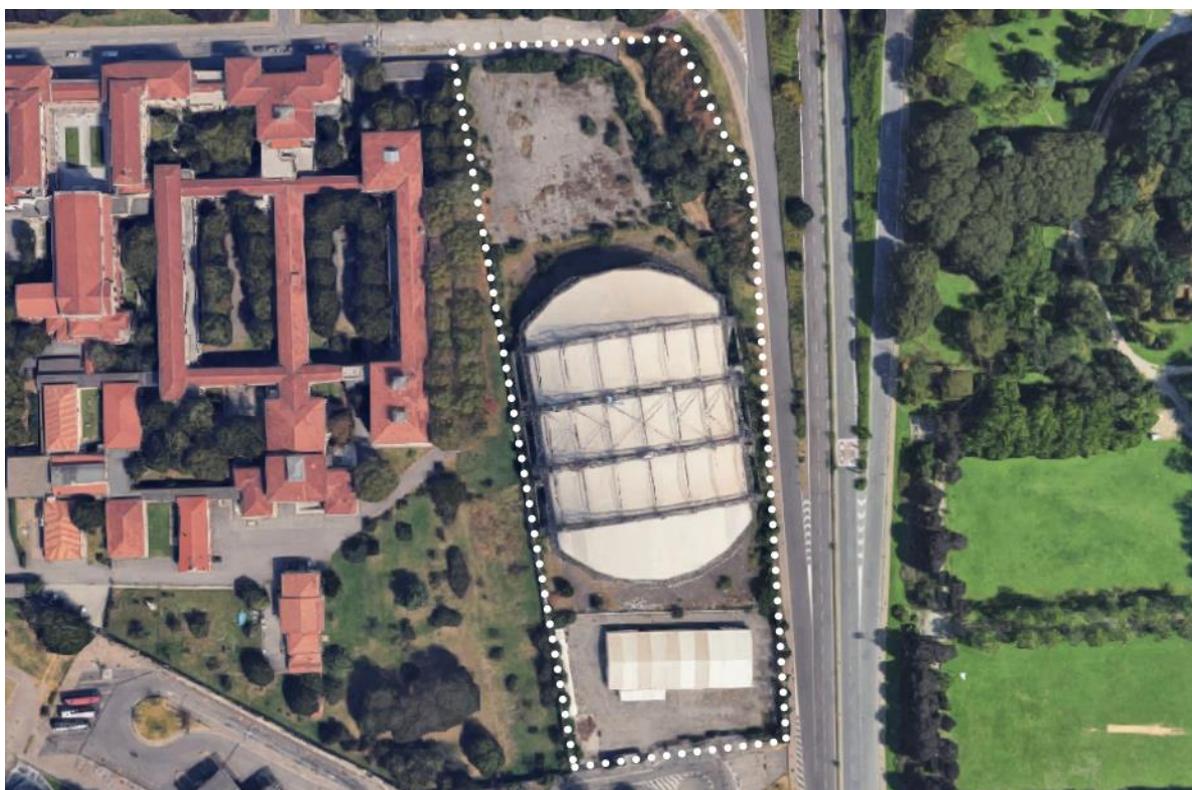
**Municipio :** 8

**Indirizzo :** Via Sant'Elia 33, Milano

**ST :** 18.120 mq circa

### Descrizione

Compendio situato nel quadrante nord-ovest di Milano, all'interno del quartiere Gallaratese, su cui sorge la tensostruttura denominata "Palasharp", dal 2011 non più in funzione.



### 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 Servizi Abitativi Pubblici (SAP), servizi di interesse pubblico o generale ed eventuali funzioni libere compatibili.

### Inquadramento urbanistico e vincoli

Il PGT individua l'area all'interno del Piano delle Regole tra gli Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile – Tessuti a impianto aperto – artt. 20 e 21 delle Norme di

Attuazione del Piano delle Regole e tra gli ambiti oggetto di rigenerazione di cui all'art. 15 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole. In particolare, l'ambito è incluso nel perimetro del Nodo di Interscambio "Lampugnano" in cui possono essere previsti interventi urbanistico-edilizi e iniziative sociali che includono la riqualificazione dell'ambiente costruito, la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso la realizzazione di attrezzature e infrastrutture, spazi verdi e servizi, il recupero o il potenziamento di quelli esistenti e il risanamento del costruito, al fine di attivare processi di rigenerazione diffusa. L'area è ricompresa inoltre tra gli Ambiti caratterizzati da elevati livelli di accessibilità alle reti di trasporto pubblico.

L'intero ambito è interessato dalla fascia di rispetto di 200 m della zona di tutela assoluta dei pozzi (D. lgs. n. 152/2006 e D.G.R. n. 7/12693) e parzialmente interessato da reticolo idrico principale (RIP) e relative fasce di rispetto ai sensi degli artt. 49 e 50 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

L'ambito è inoltre soggetto a vincolo aeroportuale dell'aeroporto di Linate e a quanto disciplinato dall'art. 44 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, nel NIL n. 65 risiedono 32.945 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 51,5%. Gli anziani (over 65 anni) sono circa il 33,5% e i minorenni rappresentano circa il 15% dei residenti. Per quanto riguarda i nuclei familiari residenti, su un totale di 17.278 nuclei, la maggioranza di questi è costituita da 1 o 2 componenti. I servizi presenti vedono una preponderanza dell'offerta relativa a strutture per la salute e l'istruzione; sono inoltre presenti servizi sociali e attrezzature sportive.

### **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 privato.

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 l'area di via Sant'Elia, con ST (superficie territoriale) pari a **18.120 mq**, prevede una **quantità edificabile massima** pari a 1,1 mq/mq, comprendente:

1. **Funzioni libere** per un massimo di 6.342 mq, pari 0,35 mq/mq di SL;
2. **Edilizia Residenziale Sociale Calmierata (ERSC)** per almeno una quantità di superficie convenzionale di 11.778 mq, pari a 0,65 mq/mq;
3. **Servizi Abitativi Pubblici (SAP)** per almeno una quantità di superficie convenzionale di 1.812 mq, pari a 0,1 mq/mq.

#### **Altezze**

Le altezze del progetto dovranno rapportarsi con il contesto, raggiungendo un'altezza massima di **10 piani**.

#### **Aree pubbliche**

Il progetto dovrà prevedere una quota pari ad almeno il **60% della ST** di spazio pubblico e ad uso pubblico, di cui almeno il **40% della ST** da restituire a parco.

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**

L'ambito Sant'Elia (ex-Palasharp) si caratterizza per la presenza su lato est dell'asse di via Sant'Elia; attualmente quest'asse, servito da marciapiedi particolarmente stretti, si pone come una spaccatura tra l'ambito di progetto e il Parco Monte Stella. Il progetto dovrà consolidare le connessioni ciclo-pedonali esistenti lungo via Sant'Elia (nord-sud) e integrarne di nuove, tra cui uno scavalco diretto al parco Monte Stella da localizzarsi preferibilmente nella porzione sud dell'ambito. È inoltre necessaria una riflessione sul rapporto con l'area di interscambio di Lampugnano, a sud, agevolando l'accesso pedonale e ciclabile diretto alla fermata della metropolitana e alla stazione degli autobus.

- **Aree e connessioni verdi**

L'area di Sant'Elia si inserisce in un contesto ricco di spazi verdi, con il Parco Monte Stella, a est, e il sistema di parchi e giardini lungo via Benedetto Croce, a nord. Per ottimizzare le connessioni verdi e favorire una maggiore integrazione tra l'area e i parchi circostanti, il progetto dovrà intervenire sull'asse stradale di via Sant'Elia, al fine di migliorarne la permeabilità verde. Le continuità verdi dovranno inoltre essere rafforzate attraverso la destinazione a parco delle porzioni nord e sud del sito.

- **Morfologia e fronti attivi**

Via Sant'Elia è un ambito oggi poco edificato ma caratterizzato da diverse trasformazioni urbanistiche - in corso e in previsione - come il nodo di interscambio di Lampugnano,

che modificheranno la conformazione dell'area. Le altezze dei nuovi fabbricati dovranno essere crescenti verso il nodo di interscambio, prevedendo altezze inferiori lungo il lato nord caratterizzato dalla presenza di servizi educativi. Lungo l'asse pubblico di via Sant'Elia si dovranno insediare fronti attivi a presidio e a servizio del quartiere.

- **Accessibilità carrabile**

L'accessibilità carrabile dovrà essere garantita attraverso l'inserimento di un corsello nella parte nord dell'area di progetto, con entrata e uscita che saranno localizzate su via Sant'Elia.