

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

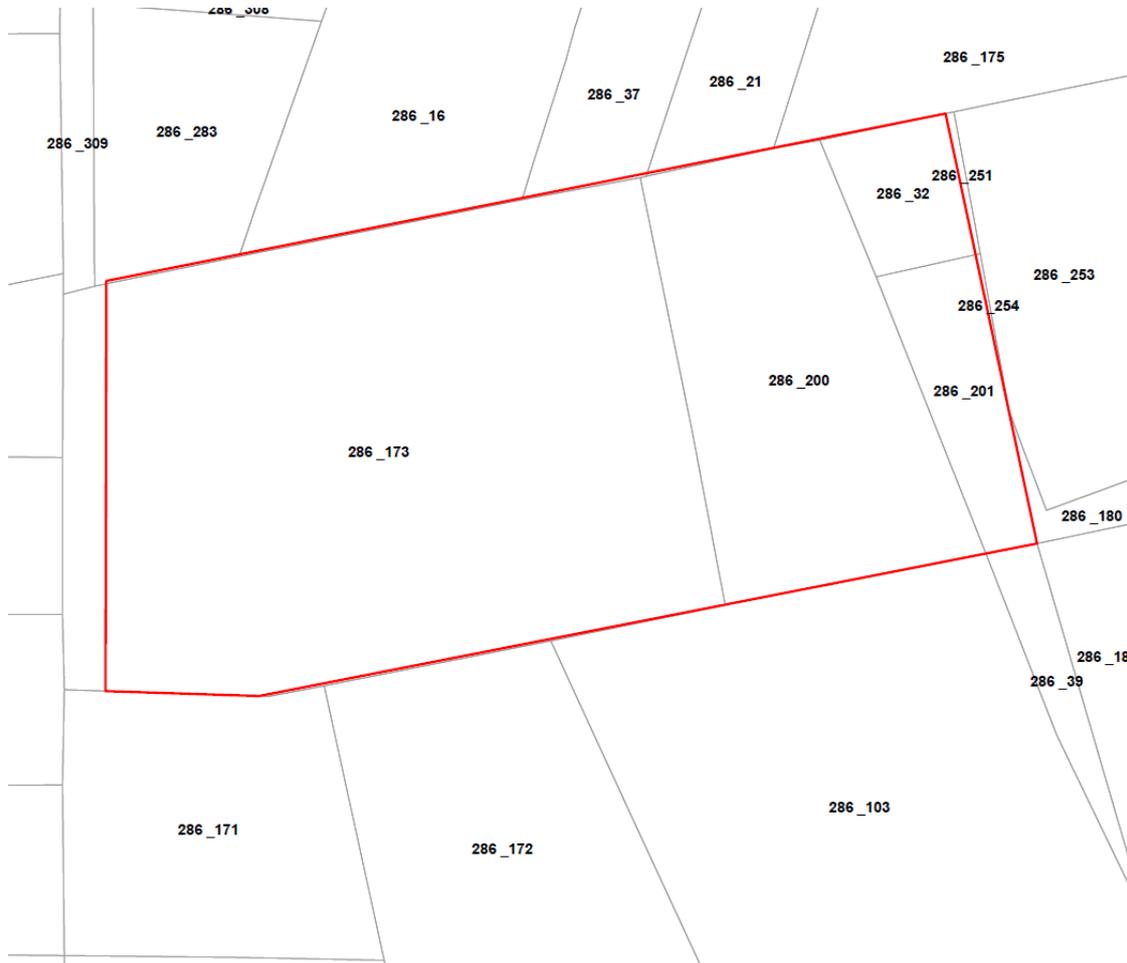
ALLEGATO 3

VIA SAN ROMANELLO



A) Individuazione catastale

ST: 7.200 mq circa



 Area oggetto dell'Avviso pubblico esplorativo

- Foglio 286, mappali 173 parte, 200, 32, 201.

B) Inquadramento dell'Area

Municipio : 7

Indirizzo : Via San Romanello, Milano

ST : 7.200 mq circa

Descrizione

Area situata nel quadrante nord-ovest della città, nel quartiere di Quinto Romano, già adibita a parcheggio auto in sosta vietata rimosse e attualmente non più in uso.



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 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 di rinnovamento urbano e tra gli ambiti oggetto di rigenerazione di cui all'art. 15 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

L'ambito è soggetto 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

L'area ricade all'interno del NIL n. 62 – “Quinto Romano”, in cui risiedono 4.794 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 58%. Gli anziani (over 65 anni) sono circa il 28% e i minorenni rappresentano circa il 14% dei residenti. Per quanto riguarda i nuclei familiari residenti, su un totale di 2.414 nuclei, la maggioranza di questi (74%) è costituita da 1 o 2 componenti. I servizi presenti vedono una preponderanza dell'offerta relativa a infrastrutture tecnologiche per l'ambiente (attività artigianali sul lato opposto di via San Romanello). sono inoltre presenti servizi per l'istruzione (scuola primaria “C. Poma” e scuola dell'infanzia “Airaghi”) servizi sociali (centro socio ricreativo comunale Carlo Poma) e centri sportivi (centro ippico San Romanello, Centro Sportivo Quinto Romano).

Tutela ambientale

La porzione sud dell'area di via San Romanello è stata oggetto di indagini ambientali condotte nel 2022 e volte a verificare la possibilità di riutilizzo delle terre e rocce da scavo ai sensi del D.P.R. n. 120/2017. Gli esiti delle analisi sui campioni prelevati al di sotto della copertura in asfalto e relativo sottofondo, sono stati confrontati con i limiti per l'uso commerciale e industriale, attuale destinazione d'uso dell'area. Tuttavia, si evidenzia che i risultati delle indagini hanno mostrato conformità anche per l'uso verde pubblico, privato e residenziale nei punti indagati. In ogni caso, sarà cura dell'operatore privato effettuare le ulteriori indagini e/o verifiche necessarie a confermare l'idoneità del sito all'insediamento delle funzioni previste.

Gli eventuali costi di demolizione, smaltimento dei rifiuti (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 i relativi costi potranno essere scomputati 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 San Romanello, con **ST** (superficie territoriale) pari a **7.200mq**, prevede una **quantità edificabile massima** pari a **1 mq/mq**, comprendente:

1. **Funzioni libere** per un massimo di 2.520 mq, pari 0,35 mq/mq di SL;
2. **Edilizia Residenziale Sociale Calmierata (ERSC)** per almeno una quantità di superficie convenzionale di 4.680 mq, pari a 0,65 mq/mq.

Altezze

Le altezze del progetto dovranno rapportarsi con il contesto, raggiungendo un'altezza massima su via San Romanello di **6 piani** e verso il Parco Agricolo Sud di **3 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 lungo la connessione ambientale individuata.

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**

Si evidenzia l'asse di via San Romanello come importante connessione ciclo-pedonale che collega il quartiere di Quinto Romano con il Bosco in città. In tal senso, il progetto dovrà consolidare tale ruolo, arretrandosi e creando uno spazio pubblico attivo e di qualità lungo l'asse.

- **Connessioni verdi e filari alberati**

Il quartiere di Quinto Romano è perimetrato dal Parco Agricolo Sud e si trova al centro di un importante connessione ambientale che collega il Parco delle Cave, a sud, con quello del Bosco in città, a nord. Tale connessione dovrà essere consolidata nel suo innesto su via San Romanello, creando uno spazio permeabile e alberato davanti agli edifici.

- **Morfologia e fronti attivi**

Via San Romanello è un ambito poco edificato e caratterizzato da piccoli spazi produttivi. Il progetto dovrà tenere conto degli attuali rapporti tra spazi edificati e spazi verdi esistenti. Le altezze dei nuovi fabbricati dovranno essere decrescenti verso il parco, mentre lungo l'asse pubblico di via San Romanello si dovrà creare un fronte attivo a presidio e a servizio del quartiere.

- **Accessibilità carrabile**

Le ridotte dimensioni del lotto permettono di gestire gli accessi carrabili dei residenti tramite un solo corsello nella parte nord del lotto, con connessione diretta su via San Romanello, salvaguardando così la connessione verde a sud.