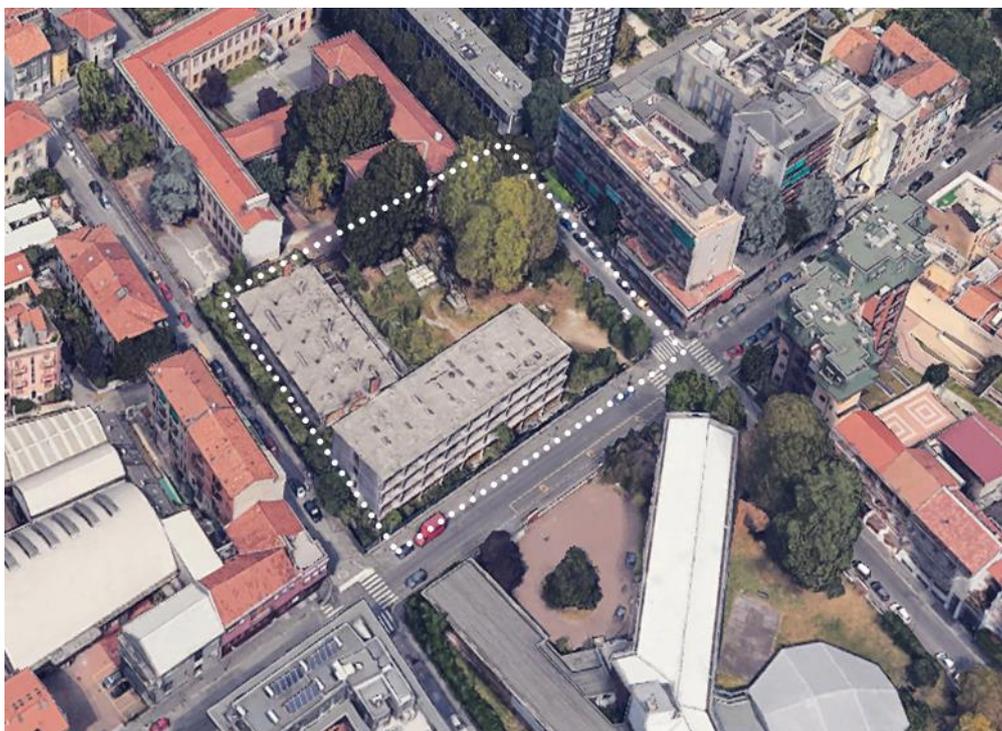


AVVISO PUBBLICO ESPLORATIVO

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 4

VIA DEMOSTENE



A) Individuazione catastale

ST: 4.896,4 mq circa



 Area oggetto dell'Avviso pubblico esplorativo

- Foglio 146, mappali 493, 504.

B) Inquadramento dell'Area

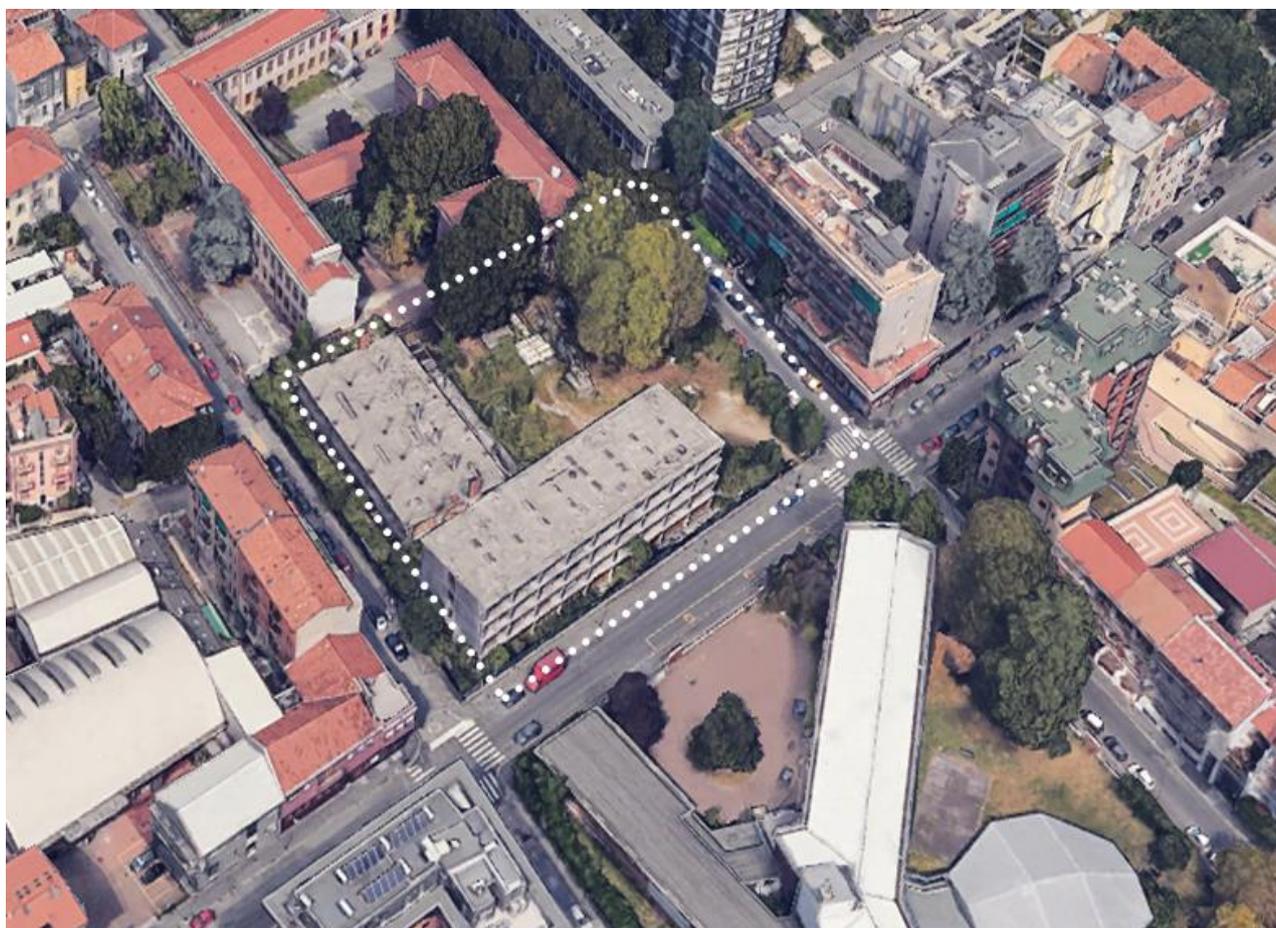
Municipio : 2

Indirizzo : Via Demostene 10, Milano

ST : 4.896,4 mq circa

Descrizione

Area situata nel quadrante nord-est della città, nel quartiere di Gorla-Precotto. Sull'area è presente la struttura incompleta di un edificio realizzato per residenza universitaria.



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.

Inquadramento urbanistico e vincoli

Il PGT individua l'area all'interno del Piano delle Regole tra gli Ambiti interessati da provvedimenti in itinere approvati e adottati: Protocollo d'Intesa (PdI) Demostene 10 - Residenza per studenti. Sono in corso i passaggi necessari per la formalizzazione del superamento del Protocollo d'Intesa e la messa a disposizione dell'area per le finalità di cui al presente Avviso.

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 soggetto a vincolo aeroportuale dell'aeroporto di Linate nonché 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. 16 "Gorla-Precotto", risiedono 30.325 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 23% e i minorenni rappresentano circa il 15% dei residenti. Per quanto riguarda i nuclei familiari residenti, su un totale di 16.851 nuclei, la maggioranza di questi (78%) 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 luoghi per la cultura.

Tutela ambientale

La porzione dell'area individuata al Foglio 146, Mappale 493 – destinata allo sviluppo residenziale - è stata oggetto di un procedimento di bonifica che si è concluso con il rilascio in data 7 aprile 2016, da parte della Città metropolitana di Milano, della certificazione di avvenuta bonifica (racc. gen. n. 3266/2016, prot. n. 76162/2006), attestante il raggiungimento degli obiettivi previsti dal D. Lgs. n. 152/2006 per l'uso "verde-residenziale". Sulla porzione dell'area individuata al Foglio 146, Mappale 504 – destinata a parcheggio – sono state eseguite delle indagini ambientali sui terreni che hanno evidenziato il rispetto degli obiettivi di qualità previsti dal D. Lgs. n. 152/2006 per il solo uso commerciale-industriale.

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.

Ulteriori indicazioni

Si prevede il completamento dell'edificio esistente per la realizzazione di alloggi di Edilizia Residenziale Sociale Calmierata (ERSC).

C) Indicazioni progettuali

Volumetrie e disposizioni urbanistiche specifiche

Volumetrie

Il progetto per l'area di via Demostene, con **ST** (superficie territoriale) pari a **4.896,4 mq**, prevede il completamento del progetto edilizio esistente per una **quantità edificabile massima** pari a **1 mq/mq** di **Edilizia Residenziale Sociale Calmierata (ERSC)**.

Altezze

Le altezze del progetto dovranno rapportarsi con il contesto, raggiungendo un'altezza massima di **5 piani**.

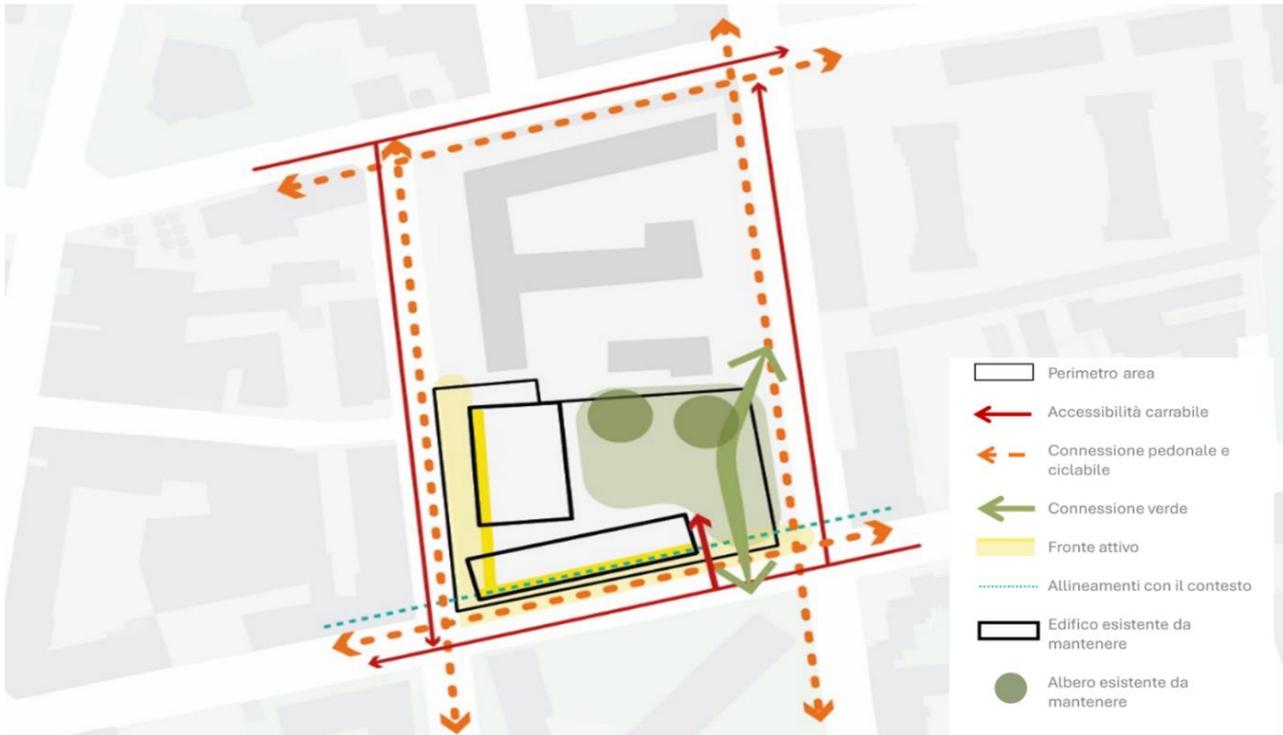
Aree pubbliche

Il progetto dovrà prevedere una quota di almeno il **50% della ST** di spazio pubblico e ad uso pubblico, di cui almeno il **30% della ST** da destinare a verde profondo 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.



- **Preesistenze e conservazione**

All'interno dell'ambito di via Demostene 10 è presente un edificio a due stecche in dismissione, per ragioni di impatto ambientale e sostenibilità progettuale la nuova visione per l'area dovrà mantenere e rifunzionalizzare le preesistenze.

Lo stesso approccio conservativo viene applicato al verde esistente, in particolare agli alberi di prima grandezza evidenziati.

- **Connessioni pedonali e ciclabili**

Il lotto si inserisce in un ambito con una fitta rete pedonale e un grado di accessibilità elevato, il progetto affacciandosi su più assi dovrà implementarne la qualità spaziale tramite la creazione di nuovi fronti attivi, la rimozione delle recinzioni esistenti e il ridisegno dello spazio pubblico (sezione marciapiedi, nuovo verde, attivazione e sicurezza).

- **Connessioni verdi**

All'interno del lotto è presente uno spazio vedere alberato, il progetto dovrà salvaguardare questa caratteristica e ripensarlo all'interno di una più ampia connessione verde pubblica e fruibile.

- **Morfologia**

Il lotto si inserisce in un contesto urbano edificato, la stecca esistente su via Vimercate segue gli allineamenti della via, mentre quella su via Demostene avanza leggermente rispetto all'Istituto Scolastico a nord.

- **Accessibilità carrabile**

Le ridotte dimensioni del lotto permettono di gestire gli accessi carrabili dei residenti tramite un solo accesso nella parte sud del lotto, ovvero lungo via Stefanardo da Vimercate.