

## 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

#### VIA BOVISASCA 18



### **A) Individuazione catastale**

**ST:** 1.838 mq circa



Area oggetto dell'Avviso pubblico esplorativo

- Foglio 95, Mappali 91, 92, 94 parte, 95 parte.

## **B) Inquadramento dell'area**

**Municipio:** 9

**Indirizzo:** Via Bovisasca 18, Milano

**ST:** 1.838 mq circa

### **Descrizione**

Area situata nel quadrante nord della città, nel quartiere Bovisa, prevalentemente ineditata con la presenza di unico manufatto residuale costituito da un piano fuori terra attestato sul fronte di via Bovisasca. Il confine nord dell'area è composto da fronti ciechi di edifici residenziali esistenti.



### **Destinazione d'uso prevista**

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

## **Inquadramento urbanistico e vincoli**

Il PGT individua l'area all'interno del Piano dei Servizi (PdS), tra le aree per l'Edilizia Residenziale Sociale (ERS) di cui all'art. 8, comma 5 delle Norme di Attuazione (NdA) del Piano dei Servizi (PdS).

Nelle aree destinate all'edilizia residenziale sociale di nuova previsione è possibile realizzare interventi così come definiti all'art. 9, comma 2, lettera b delle Norme di Attuazione (NdA) del Piano delle Regole (PdR) e/o Servizi Abitativi Pubblici (SAP). Questi interventi non sono computati nel calcolo della SL.

È possibile trasferire diritti edificatori provenienti da pertinenze dirette e indirette di proprietà comunale per la realizzazione di funzioni urbane diverse dall'edilizia residenziale sociale realizzabili solo contestualmente alla realizzazione dell'ERS.

L'area non è interessata dal disegno della rete ecologica comunale.

Con riferimento alla fattibilità geologica idrogeologica e sismica, l'area rientra in Classe II - Fattibilità con modeste limitazioni ed è pertanto soggetta alla disciplina di cui all'art. 44 NdA PdR.

L'altezza massima della quota di edificazione consentita è pari a 247,85 metri s.l.m., ai sensi del Capo IV, dell'art. 41 – "*Ostacoli e pericoli per la navigazione aerea*", comma 2 NdA PdR. Le seguenti attività sono soggette a limitazioni ai sensi dell'art. 41, comma 3 NdA PdR: Discariche; Altre fonti attrattive di fauna selvatica, Impianti eolici – richiesta di valutazione specifica di ENAC.

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

Per quanto riguarda l'analisi demografica, il compendio in oggetto ricade all'interno del NIL n. 77 – "Bovisa", in cui risiedono 13.879 abitanti (dati SISI 2024). La fascia di età dei residenti maggiormente presente è quella degli adulti (dai 19 ai 64 anni), che si attestano attorno al 69%. Gli anziani (over 65 anni) sono circa il 18% e i minorenni rappresentano circa il 14% dei residenti. Per quanto riguarda i nuclei familiari residenti, su un totale di 8.320 nuclei, la maggioranza di questi è costituita da uno o due componenti. I servizi presenti all'interno del NIL di riferimento vedono una preponderanza dell'offerta relativa a strutture per l'università e la ricerca e per l'istruzione. Sono inoltre presenti servizi abitativi (residenze universitarie) e luoghi per lo sport e per la cultura.

## **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 Deliberazione 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.

La rimozione delle alberature esistenti, la loro compensazione e la progettazione delle aree a verde pubblico saranno effettuate secondo quanto previsto dal *“Regolamento d'uso e tutela del verde pubblico e privato”* del Comune di Milano, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 dell'11 dicembre 2017 e s.m.i., nonché dalle *“Prescrizioni progettuali e manutentive, propedeutiche alla redazione di progetti e alla successiva manutenzione, delle aree verdi pubbliche realizzate a cura di operatori privati”*, approvate con Determina Dirigenziale dell'Area Verde n. 10199 del 17 novembre 2022 e s.m.i..

## **C) Indicazioni progettuali**

### **Volumetrie e disposizioni urbanistiche specifiche**

#### **Volumetrie**

Il progetto per l'area di via Bovisasca, con **ST** (superficie territoriale) pari a **1.838 mq**, prevede una **quantità edificabile massima** pari a **1 mq/mq**, comprendente:

- **Eventuali funzioni libere** per un massimo di **643 mq**, pari 0,35 mq/mq di SL;
- **Edilizia Residenziale Sociale Calmierata (ERSC)** per almeno una quantità di superficie convenzionale di **1.195 mq**, pari a 0,65 mq/mq.

#### **Altezze**

Le altezze del progetto dovranno rapportarsi con il contesto, raggiungendo un'altezza massima di **4 piani** lungo il fronte sud, e completare la cortina urbana su via Bovisasca e via Donadoni, chiudendo i fronti ciechi in affaccio sul lotto.

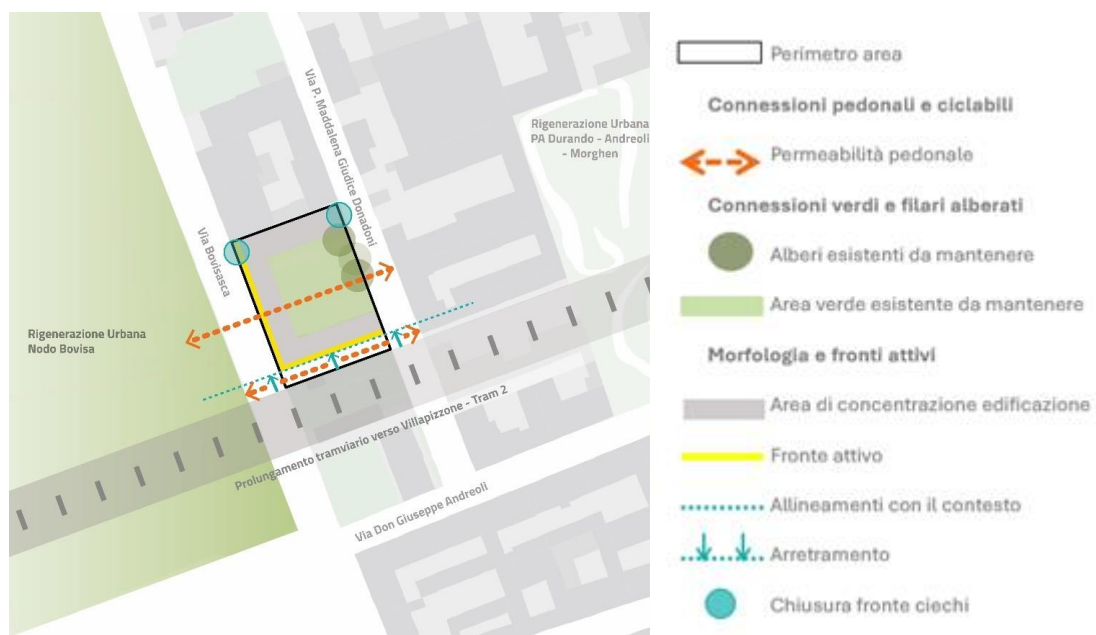
#### **Aree pubbliche**

Il progetto dovrà prevedere una quota pari ad almeno il **40% della ST** di spazio pubblico e ad uso pubblico, di cui almeno il **30% della ST** da restituire a verde permeabile.

Almeno il **50%** della superficie dei piani terra deve 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 presenta una rete di collegamenti ciclopedonali debole, dovuta in parte alla scarsa permeabilità pedonale dei lotti di medio-grandi dimensioni. In tal senso, il progetto del prolungamento tramviario verso Villapizzone prevede la realizzazione di un nuovo asse ciclo-pedonale sul fronte sud del lotto. Il progetto per l'area dovrà quindi arretrarsi sul fronte sud, garantendo una fascia di almeno 4 metri dedicata ai percorsi pedonali e assicurando un ambiente accessibile e ben integrato con il contesto urbano. La soluzione dovrà, inoltre, creare un nuovo varco pedonale, tra via Bovisasca e via Donadoni, garantendo una maggiore fruibilità del lotto.

### Connessioni verdi e filari alberati

L'ambito di via Bovisasca è carente di aree verdi e filari alberati. È fondamentale, quindi, che il progetto tuteli il valore ornamentale e ambientale del verde esistente. A seguito di indagini tecniche svolte in sito, all'interno del lotto sono state individuate tre alberature, indicate nello schema strategico di indirizzo lungo via Donadoni, da valorizzare e preservare. Il progetto dovrà, inoltre, prevedere una nuova area verde ad uso pubblico, con compensazione ambientale delle piante rimosse, favorendo la permeabilità del suolo e la connessione tra la via privata Maddalena Giudice Donadoni e via Bovisasca, migliorando così la fruibilità e il benessere della zona.

### Morfologia e fronti attivi

L'area si inserisce in un contesto caratterizzato dalla presenza di insediamenti industriali in trasformazione, affiancati da un tessuto residenziale di piccola/media scala. Sarà fondamentale considerare le dinamiche urbane in corso, come la rigenerazione del nodo Bovisa a ovest e il Piano Attuativo Durando-Andreoli-Morghen a est. Per garantire un'integrazione armoniosa con il contesto, il progetto dovrà promuovere fronti attivi,

valorizzando lo spazio pubblico e favorendo la qualità urbana. Le nuove costruzioni dovranno rispettare le altezze del contesto, con un limite massimo di 4 piani lungo il fronte sud, e completare la cortina urbana su via Bovisasca e via Donadoni, chiudendo i fronti ciechi in affaccio sul lotto.

### **Accessibilità carrabile**

Le ridotte dimensioni del lotto permettono di gestire gli accessi carrabili dei residenti tramite un unico accesso carrabile su via Bovisasca.