

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

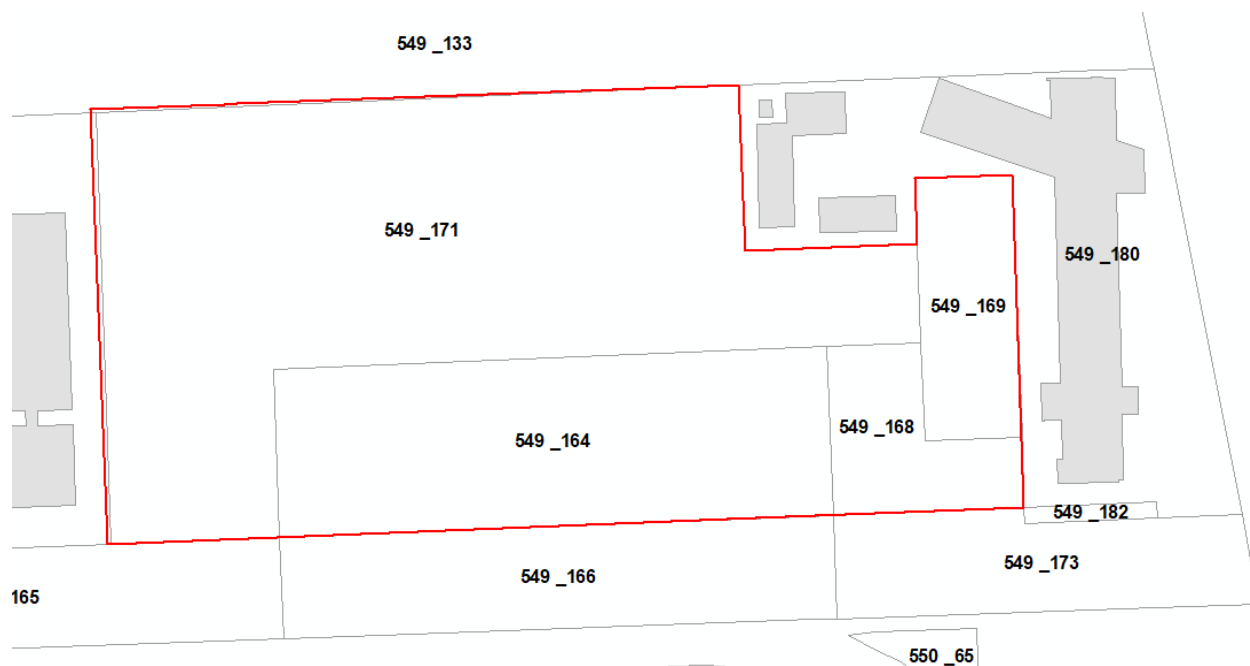
ALLEGATO 3

POMPEO LEONI



A) Individuazione catastale

ST: 12.230 mq circa



Area oggetto dell'Avviso pubblico esplorativo

- Foglio 549, Mappali 164, 168, 169 e 171.

B) Inquadramento dell'Area

Municipio: 5

Indirizzo: Via Vittore Buzzi, Milano

ST: 12.230 mq circa

Descrizione

Area nuda situata nel quadrante meridionale della città, all'interno quartiere di Morivone. Parte non attuata del PRU "OM-Pompeo Leoni".

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.

Inquadramento urbanistico e vincoli

Con Determinazione Dirigenziale n. 5686 del Direttore dell'Area Pianificazione Urbanistica Generale del 6 luglio 2024 recante *"Assoggettamento alla disciplina del Piano di Governo del Territorio vigente a seguito dell'approvazione dell'atto ricognitivo di cui all'art. 53 comma 1 delle norme di attuazione del piano delle regole del PGT vigente relativamente al seguente ambito: PRU 1.1 Pompeo Leoni"*, l'area è stata ricondotta alla disciplina del Piano dei Servizi e, in particolare, quale servizio afferente alla categoria "Amministrativo" (art. 9 Norme di Attuazione (NdA) del Piano dei Servizi (PdS)).

È pertanto necessaria la modifica della destinazione urbanistica attraverso una delibera di Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 9, comma 15 della L.R. n. 12/2005. La disciplina dovrà essere mutata da *"Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti – Amministrativo"* di cui all'art. 9 NdA PdS ad *"Aree per l'edilizia residenziale sociale (ERS) di nuova previsione"* di cui all'art. 8, comma 5 NdA PdS.

L'area è parte del lotto funzionale del PRU ex OM – Pompeo Leoni e non dispone di diritti edificatori. Non è possibile importare ulteriori diritti edificatori nell'area.

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

Con riferimento alla fattibilità geologica idrogeologica e sismica, l'area rientra in Classe IIIc- Fattibilità con consistenti limitazioni - aree a bassa soggiacenza della falda acquifera ed è pertanto soggetta alla disciplina di cui all'art. 45 NdA PdR.

L'ambito è inoltre attraversato dal cavo Bolagnos, classificato come reticolo idrico privato tombinato e disciplinato dagli artt. 49 e 50 NA PdR

Rispetto ai vincoli aeroportuali si segnala che 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 NA PdR. Le seguenti attività sono soggette a limitazioni ai sensi dell'art. 41 comma 3 NA PdR: Discariche; Altre fonti attrattive di fauna selvatica, Impianti eolici (incompatibilità assoluta).

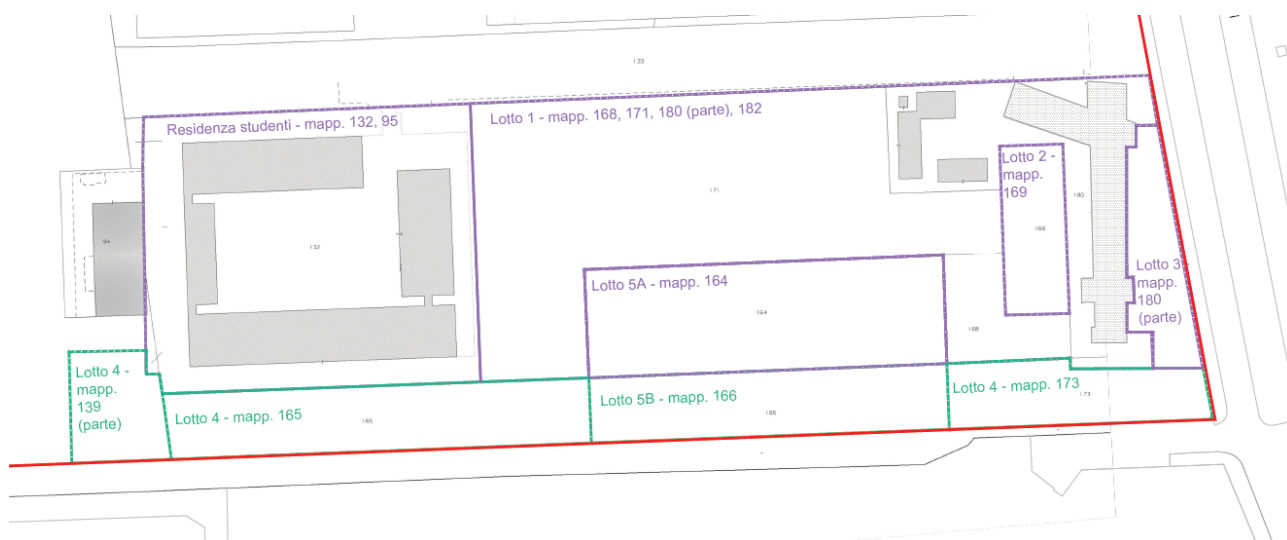
NIL – Nuclei di Identità Locale

L'area ricade all'interno del NIL n. 37 – “Morivone”, in cui risiedono 7.722 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 64,3%. Gli anziani (over 65 anni) sono circa il 21,3% e i minorenni rappresentano circa il 14,4% dei residenti. Per quanto riguarda i nuclei familiari residenti, su un totale di 4.392 nuclei, la maggioranza di questi è costituita da uno o due componenti. I servizi presenti vedono una preponderanza dell'offerta relativa a istruzione e servizi sociali. Sono inoltre presenti servizi abitativi e per lo sport (centro sportivo Forza e Coraggio).

Tutela ambientale

Con riferimento all'obbligazione assunta dagli operatori nell'ambito della convenzione per l'attuazione dell'ex PRU Pompeo Leoni sottoscritta nel 1998, di provvedere, a propria cura e spese e senza possibilità di scomputo dagli oneri di urbanizzazione, alla bonifica delle aree private e delle aree oggetto di cessione al Comune di Milano o da asservire all'uso pubblico, destinate alle opere di urbanizzazione e all'insediamento del complesso produttivo comunale, le indagini ambientali avevano evidenziato fenomeni di inquinamento e, quindi, la necessità di procedere alla redazione di progetti di bonifica, in particolare per l'“Area Servizi Tecnici” e per la “Fascia Parco”.

Il progetto di bonifica autorizzato in diverse fasi dall'Amministrazione comunale è articolato in più lotti, secondo lo schema riportato di seguito.



Le aree oggetto del presente Avviso sono interessate dal Lotto 1 (con esclusione degli attuali Mappali 180 e 182 del Foglio 549), dal Lotto 2 e dal Lotto 5A.

In data 19 giugno 2024 il Comune di Milano ha sottoscritto con gli operatori un atto ricognitivo dello stato di attuazione del PRU che, con riferimento allo stato di avanzamento delle attività di bonifica nei diversi lotti, riporta quanto segue:

- *“per il Lotto 1 risultano completate le attività di bonifica, ed è stata rilasciata la certificazione di avvenuta bonifica prot. n. 93720/2014 in data 29 aprile 2014 ai sensi della quale “l'intervento di bonifica condotto presso l'area [...] è stato eseguito e completato con il raggiungimento degli obiettivi previsti dal progetto approvato e autorizzato dal Comune di Milano con provvedimento di Autorizzazione per opere di bonifica n. 19 del 09.04.1999 (P.G. 2.592.020/97Sub 41 del 22.04.1999), pervenuta in data 22.04.1999 come modificata con integrazione del 29.06.2006 e variante del 14.02.2014 (P.G. 110175/2014)”.*

Si precisa che gli obiettivi del progetto di bonifica completato erano:

- *per la matrice terreni: non superamento dei limiti CSC Colonna B Tabella 1 Allegato 5 Titolo V Parte Quarta del D.Lgs. 152/06 per “siti ad uso commerciale e industriale”;*
 - *per l'acqua di falda: il lotto 1 non è interessato da contaminazione della matrice satura.*
- *per il Lotto 2, risultano ad oggi completate le attività di bonifica; in data 24 gennaio 2017 il Comune di Milano ha trasmesso (P.G. 35268/2017) la determina dirigenziale di approvazione del Piano della Caratterizzazione ex art. 242-bis del D.Lgs. n. 152/2006, pervenuto in data 28 novembre 2016, poi rettificata in data 16 ottobre 2017 con comunicazione P.G. 465452/2017; in seguito all'esecuzione del Piano di Caratterizzazione, con la comunicazione fascicolo 2017.6.77.317, con riferimento alla Variante Bis, ARPA ha riconosciuto che risultavano raggiunti per il Lotto 2 gli obiettivi di bonifica previsti per il terreno insaturo in tutti i punti collaudati (non superamento dei limiti CSC Colonna B Tabella 1 Allegato 5 Titolo V Parte Quarta del D.Lgs. 152/06 per “siti ad uso commerciale e industriale”);*
 - *per il Lotto 5A, risultano completate le attività di bonifica per la matrice terreni insaturi; i collaudi in contraddittorio con gli Enti si sono tenuti per fasi, a partire dalla data del 3 ottobre 2007, e successivamente in data 13 marzo 2008 e in data 30 aprile 2008, con conferma da parte di ARPA del rispetto dei limiti per la destinazione d'uso commerciale/industriale; è attualmente in corso l'intervento di bonifica relativo alla matrice acque sotterranee, e relativo sia al Lotto 5A che al Lotto 5B, appartenente alla Fascia Parco.*
 - *per il Lotto 5B, in data 12 ottobre 2016 (parte della Fascia Parco), è stato comunicato al Comune di Milano – Settore Bonifiche l'avvio delle opere di bonifica autorizzate con la citata Variante Tris del 12 gennaio 2015 (P.G.14428/2015), che riguarda anche il Lotto 5A, e si è proceduto, quindi, con l'installazione e messa in funzione di un sistema di air sparging ed estrazione di vapori, abbinato a barriera idraulica; in data 28 novembre 2016 si sono svolte le prime attività di monitoraggio delle acque di falda, successive all'avvio delle attività, in contraddittorio con gli Enti preposti.”*

La consegna delle aree al Comune ancora oggetto di bonifica (rispettivamente riguardante la bonifica della Fascia Parco e la bonifica della falda dei Lotti 5A e 5B) avverrà a seguito dell'ottenimento dei relativi certificati di avvenuta bonifica, con l'eccezione delle aree della

Fascia Parco interessate da ulteriori opere di sistemazione a verde, la cui consegna avverrà a seguito del relativo collaudo.

Gli eventuali ulteriori 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 è necessario dare evidenza dei relativi costi nel PEF.

Ulteriori indicazioni

Ai fini 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 23.06.2022).

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 Pompeo Leoni, con **ST** (superficie territoriale) pari a **12.230 mq**, prevede una quantità edificabile massima pari a 1 mq/mq, comprendente: **Edilizia Residenziale Sociale Calmierata (ERSC)** per la totalità dal progetto, per una quantità di superficie convenzionale di **12.230mq**, pari a 1 mq/mq.

Altezze

Le altezze del progetto dovranno rapportarsi con il contesto, raggiungendo un'altezza massima di **8 piani** lungo via Vittore Buzzi, e di **7 piani** verso la Roggia Vettabbia, in corrispondenza della residenza per studenti Dubini.

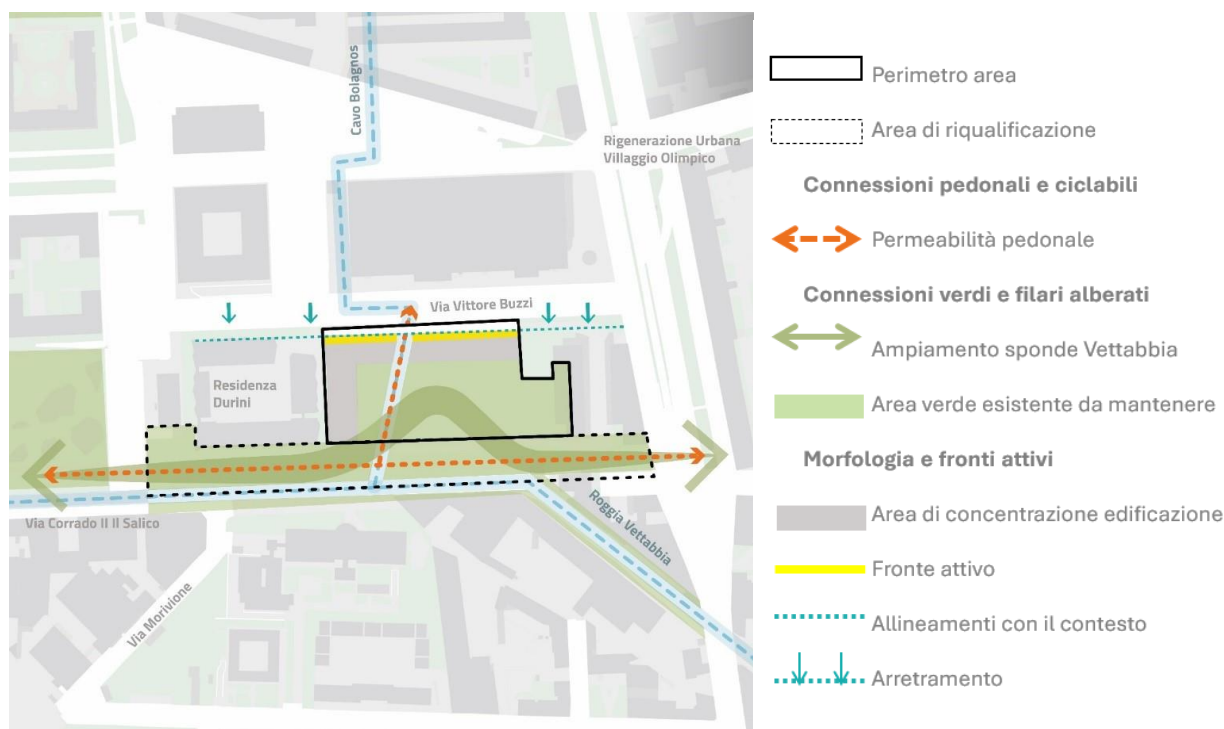
Aree pubbliche

Il progetto dovrà prevedere una quota pari ad almeno l'**80% della ST** di spazio pubblico e ad uso pubblico da restituire a parco con l'obiettivo di ampliare la continuità verde lungo la Roggia Vettabbia.

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'area di intervento si colloca tra il Parco Salico/Rotterdam e il quartiere ex-OM. Il progetto dovrà creare una nuova porta urbana al parco, migliorandone la fruibilità e prevedendo un nuovo collegamento ciclopeditonale verso la Vettabbia, utilizzando l'asse del Cavo Bolagnos. Tale connessione dovrà proseguire in continuità con il progetto di riqualificazione della fascia verde adiacente alla Roggia Vettabbia, previsto nel Programma di riqualificazione urbana dell'area Ex-Om.

Connessioni verdi

Il contesto d'inserimento è caratterizzato da un ampio sistema di spazi verdi, talvolta non fruibili. A seguito di indagini tecniche svolte in sito, l'area si presenta come un ampio spazio inerbito in modo spontaneo, dove la vegetazione si concentra esclusivamente in tre punti: lungo la fascia Ovest, a ridosso del confine con i palazzi adiacenti, nella parte centrale, con due alberi policormici e ad est. Non si segnala la presenza di piante degne di nota per specie o per dimensione da sottoporre a particolare tutela o delle quali se ne consiglia il mantenimento. L'intervento dovrà quindi inserirsi ed integrarsi nel paesaggio creando un sistema verde unitario, tutelando in modo ottimale la permeabilità dei suoli, garantendo la fruizione pubblica della Vettabbia e del Parco, valorizzando le aree verdi tramite interventi di nuova piantumazione diffusa, anche a compensazione ambientale delle piante rimosse, e attivazione degli spazi.

Morfologia e fronti attivi

Il tessuto urbano di inserimento è caratterizzato a nord-ovest da edifici residenziali di grandi dimensioni, mentre a sud appare più eterogeneo e caratterizzato da residenze di scala media. Il progetto dovrà svilupparsi lungo il perimetro del lotto, preservando, per quanto possibile, l'area verde, concentrando la volumetria lungo via Vittore Buzzi, dove la soluzione dovrà creare un fronte attivo, allineandosi con gli edifici esistenti della Residenza Dubini. Le altezze dei nuovi fabbricati non potranno superare gli 8 piani lungo via Vittore Buzzi e i 7 piani verso la Roggia Vettabbia.

Accessibilità carrabile

La localizzazione del lotto permette di gestire gli accessi carrabili dei residenti tramite un solo accesso lungo via Vittore Buzzi, nella parte nord del lotto.