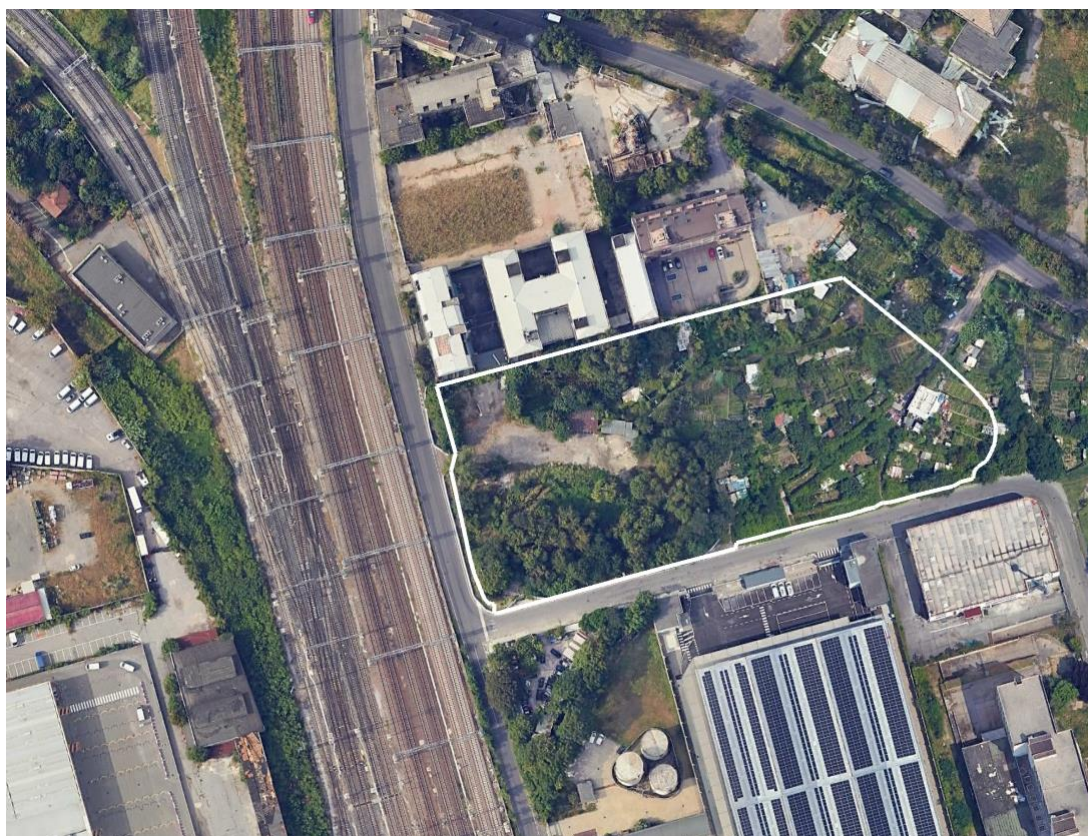


AVVISO PUBBLICO ESPLORATIVO

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 MEDICI DEL VASCELLO



A) Individuazione catastale

ST: 14.336 mq circa



Area oggetto dell'Avviso pubblico esplorativo

- Foglio 562, Mappali 15, 60 parte, 61 parte, 28 parte, mappale incensito.
- Foglio 534, Mappali 133 parte, 129, 39 parte, 42, 43, 44, 30.

B) Inquadramento dell'area

Municipio: 4

Indirizzo: Via Giacomo Medici del Vascello, Milano

ST: 14.336 mq circa

Descrizione

Area situata nel quadrante sud-est della città, nel quartiere di Rogoredo-Santa Giulia, utilizzata prevalentemente per la coltivazione di orti privi di regolare contrattualizzazione.



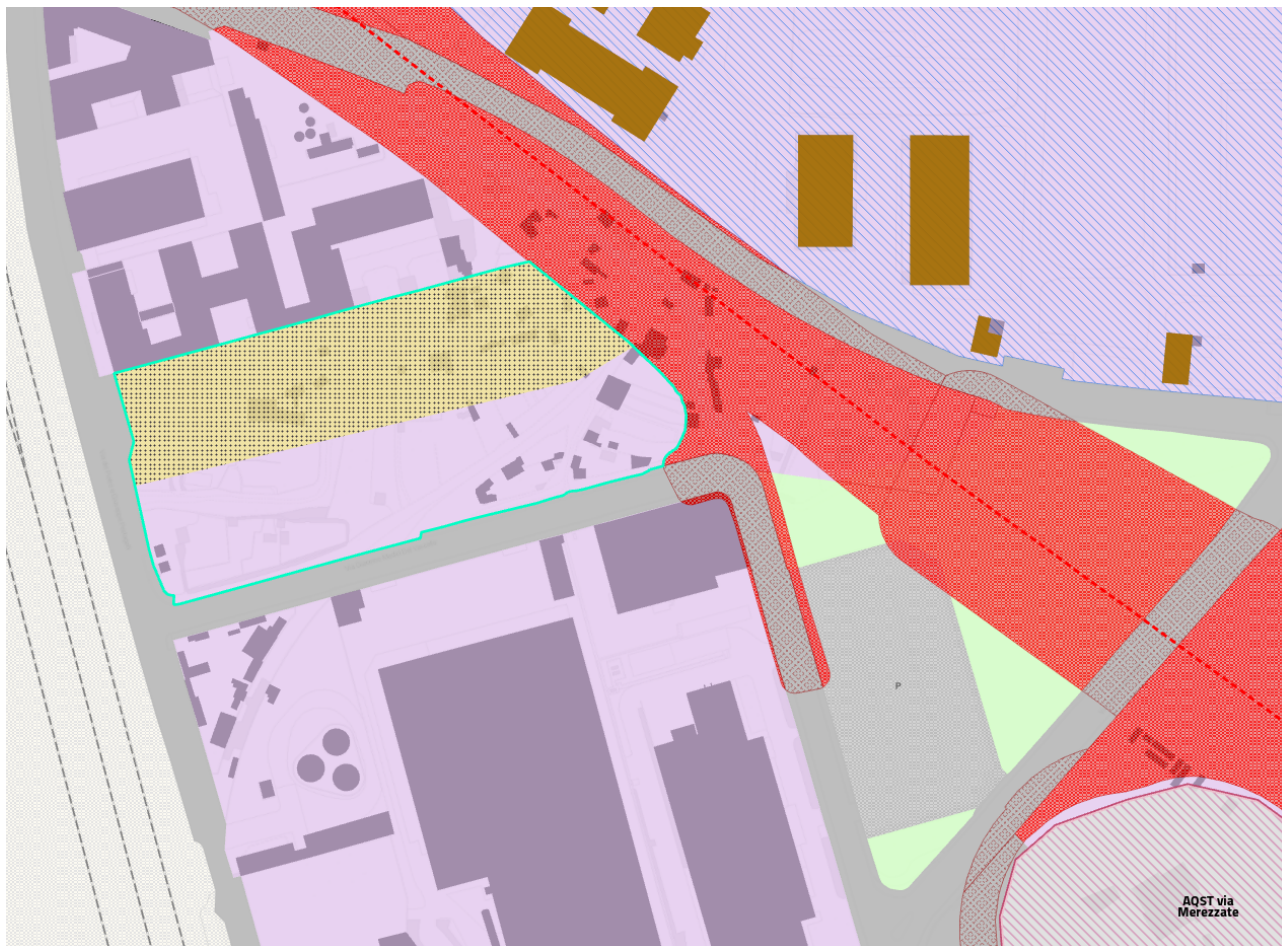
Destinazione d'uso prevista

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 e funzioni libere compatibili.

Inquadramento urbanistico e vincoli

Il PGT individua parte dell'area nel Piano dei Servizi (PdS) e parte dell'area nel Piano delle Regole (PdR), come di seguito specificato:

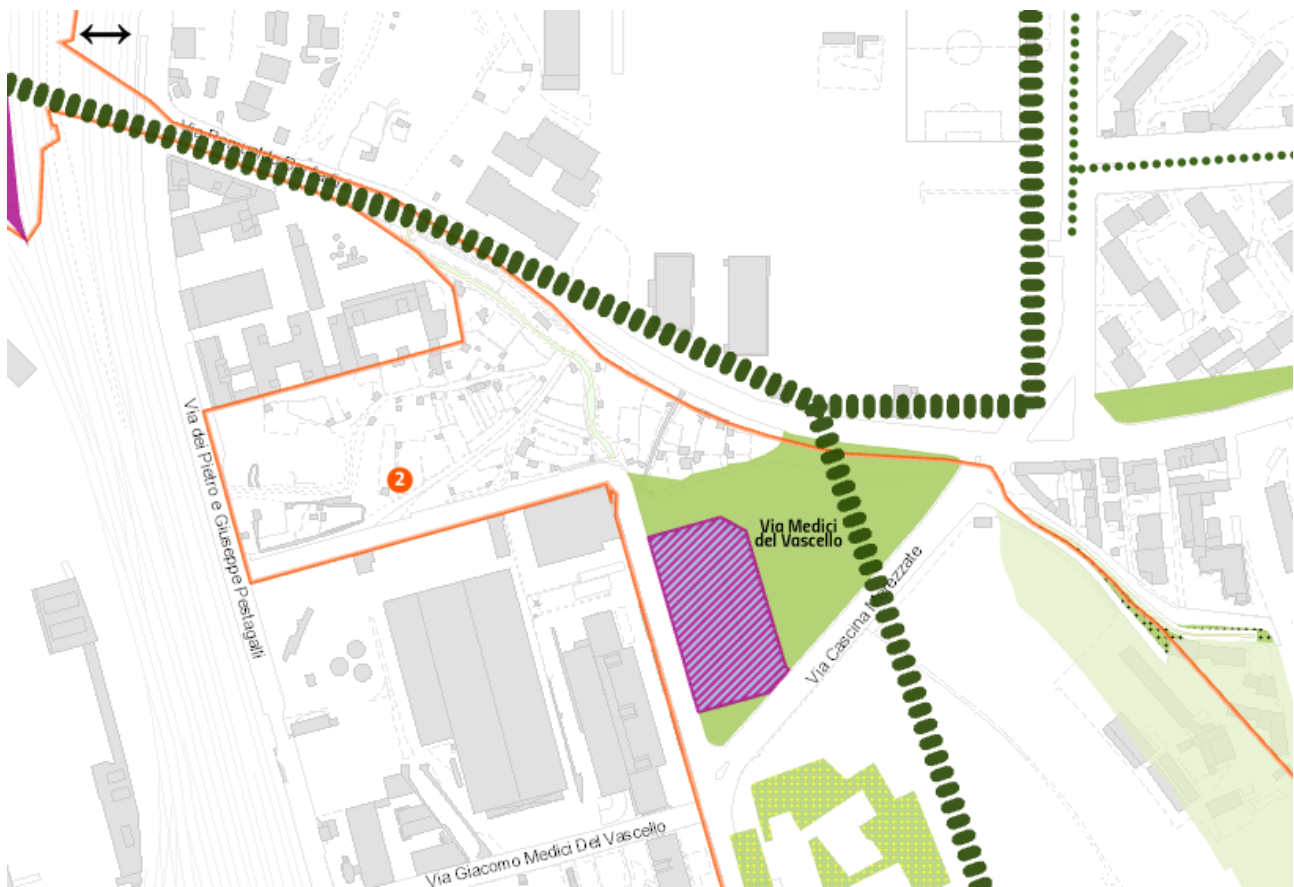
- Piano dei Servizi: Infrastrutture tecnologiche e per l'ambiente di nuova previsione - art. 8.3.1.b NdA PdS;
- Piano delle Regole: ARU - Ambiti di Rinnovo Urbano - art. 15.2 NdA PdR.



Per la porzione individuata nel Piano dei Servizi è necessaria la modifica della destinazione urbanistica attraverso una deliberazione di Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 9, comma 15 della L.R. n. 12/2005.

La disciplina dovrà essere mutata da *"Infrastrutture per l'ambiente di nuova previsione"* (art. 8.3.1.b NdA PdS) ad *"Aree per l'edilizia residenziale sociale (ERS)"* di cui all'art. 8, comma 5 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi.

L'ambito è interessato dal disegno della rete ecologica comunale ed è inserito tra le infrastrutture per l'incremento delle prestazioni ecologiche dell'ambiente urbano (area perimetrata nella Tav. S.03 del Piano dei Servizi e numerata con il n. 2) - Connessione tra Parco Alessandrini e il corridoio del Fiume Lambro, ai sensi dell'art. 10, commi 6 e 7 NdA PdS.



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”*, soggetto pertanto alla disciplina di cui all'art. 45, comma 5 NdA PdR.

Rispetto ai vincoli aeroportuali si segnala che le altezze degli ingombri verticali non potranno superare i 150 m sul livello del mare ai sensi del Capo IV, art. 40 – *“Radar”* NdA PdR. L'altezza massima della quota di edificazione consentita è pari a 147,85 metri s.l.m., ai sensi 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, Manufatti con finiture esterne riflettenti e campi fotovoltaici, Luci pericolose e fuorvianti, Ciminiere con emissione di fumi, Antenne e apparati radioelettrici irradianti, Sorgenti laser e proiettori ad alta intensità, Impianti eolici - incompatibilità assoluta.

NIL – Nuclei di Identità Locale

Per quanto riguarda l'analisi demografica, nel NIL n. 33 *“Rogoredo-Santa Giulia”*, risiedono 11.776 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 66,2%. Gli anziani (over 65 anni) sono circa il 14,5% e i minorenni rappresentano circa il 19,2% dei residenti. Per quanto

riguarda i nuclei familiari residenti, su un totale di 5.829 nuclei, la maggioranza di questi (63%) è costituita da 1 o 2 componenti. I servizi presenti vedono una preponderanza dell'offerta relativa a servizi abitativi. Sono inoltre presenti servizi educativi per l'infanzia e del primo ciclo di istruzione.

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 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 Medici del Vascello, con **ST** (superficie territoriale) pari a **14.336 mq**, prevede una quantità edificabile massima pari a **1 mq/mq**, comprendente:

- **Eventuali funzioni libere** per un massimo di 5.017 mq, pari 0,35 mq/mq di SL;
- **Edilizia Residenziale Sociale Calmierata (ERSC)** per almeno una quantità di superficie convenzionale di 9.319 mq, pari a 0,65 mq/mq.

Altezze

Le altezze del progetto dovranno rapportarsi con il contesto, raggiungendo un'altezza massima di **6 piani** lungo via Medici del Vascello.

Aree pubbliche

Il progetto dovrà prevedere una quota pari ad almeno **60% della ST** di spazio pubblico e ad uso pubblico da restituire a parco in continuità e a integrazione del corridoio verde nord-sud che si estende dal comparto Rogoredo-Montecity fino all'ambito Taliedo-Salomone.

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.



Conessioni pedonali e ciclabili

L'area di progetto si inserisce in un contesto in rapida trasformazione. La proposta dovrà valorizzare le connessioni pedonali e ciclabili esistenti lungo via Medici del Vascello, garantendo al contempo la continuità della rete pedonale e ciclabile con il recente sviluppo di Merezate a sud, il Piano Attuativo di Taliedo e l'ambito di via Salomone a nord. Inoltre, il progetto dovrà prevedere nuove permeabilità est-ovest tra via Pestagalli e l'infrastruttura verde da consolidare.

Conessioni verdi e filari alberati

L'ambito, caratterizzato da una significativa presenza di spazi verdi, richiede un'attenta integrazione tra le nuove edificazioni e il paesaggio. La proposta dovrà potenziare l'infrastruttura verde, anche a compensazione ambientale delle piante rimosse, ampliando il parco verso ovest e garantendo la continuità ecologica con le trasformazioni urbane in corso, dal comparto Rogoredo-Montecity a sud fino al Piano Attuativo Taliedo a nord. Fondamentale sarà anche rafforzare la presenza di alberature nel margine ovest dell'area, sia per il loro valore ambientale e paesaggistico, sia per il ruolo di filtro naturale rispetto alla ferrovia, mentre si suggerisce la conservazione delle alberature di valore rilevate da indagini svolte in sito e indicate nello schema strategico di indirizzo.

Morfologia e fronti attivi

L'area si colloca in un contesto caratterizzato dalla presenza di insediamenti industriali e commerciali in trasformazione, in continuità con i processi di rigenerazione urbana già

avviati a sud, nell'ambito di Rogoredo-Montecity, e a nord, con il piano attuativo Taliedo. Date le peculiarità del luogo, che combina nuove trasformazioni e la presenza di spazi verdi ad est, le altezze dei nuovi edifici dovranno mantenersi contenute e non superare i 6 piani. Lungo via Medici del Vascello, il progetto dovrà promuovere fronti attivi, favorendo la qualità dello spazio pubblico e una eventuale integrazione con il contesto in cambiamento.

Accessibilità carrabile

La localizzazione del lotto permette di gestire gli accessi carrabili dei residenti tramite un solo accesso lungo via Medici del Vascello, nel suo margine sud, salvaguardando l'integrità dell'area verde sul margine est.