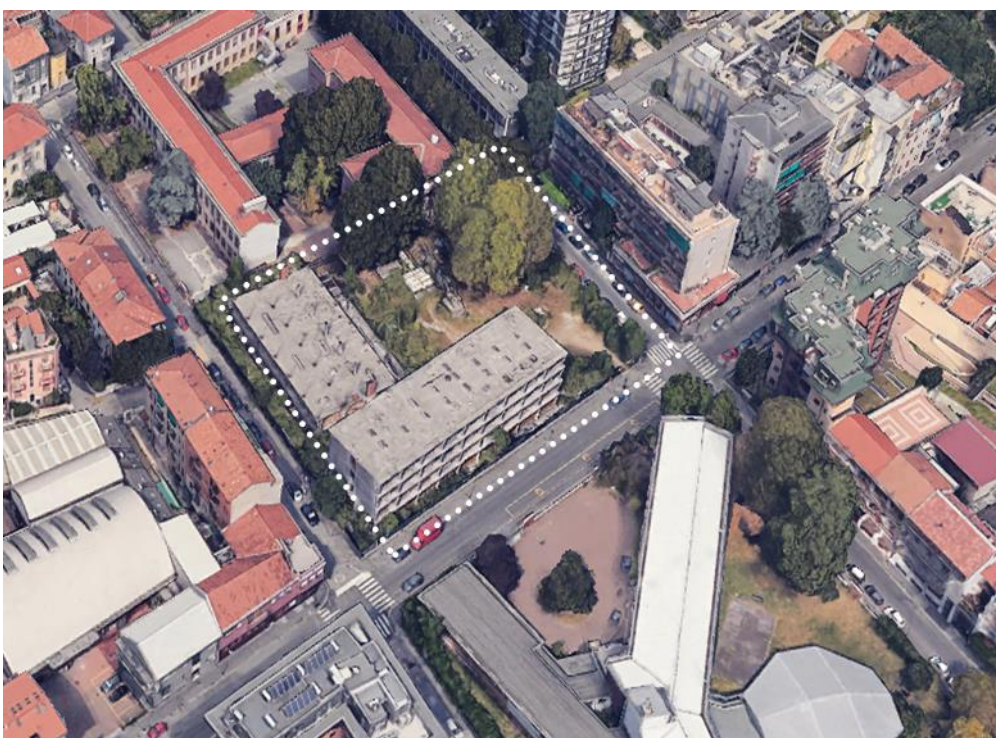


ALLEGATO 3

BANDO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE DELL'AREA DI PROPRIETA' COMUNALE DI VIA DEMOSTENE N.10, MILANO (MUNICIPIO 2) PER LA REALIZZAZIONE DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE CALMIERATA (ERSC) COME DEFINITA DALLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N.1299/2024 "LINEE DI INDIRIZZO POLITICO PER UN PIANO STRAORDINARIO PER LA CASA ACCESSIBILE A MILANO", IN ATTUAZIONE DELLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N.1236/2025.

INDICAZIONI PROGETTUALI



Volumetrie e disposizioni urbanistiche specifiche

Volumetrie

Il progetto per l'area di via Demostene, con **ST** (superficie territoriale) pari a circa **4.896 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**.

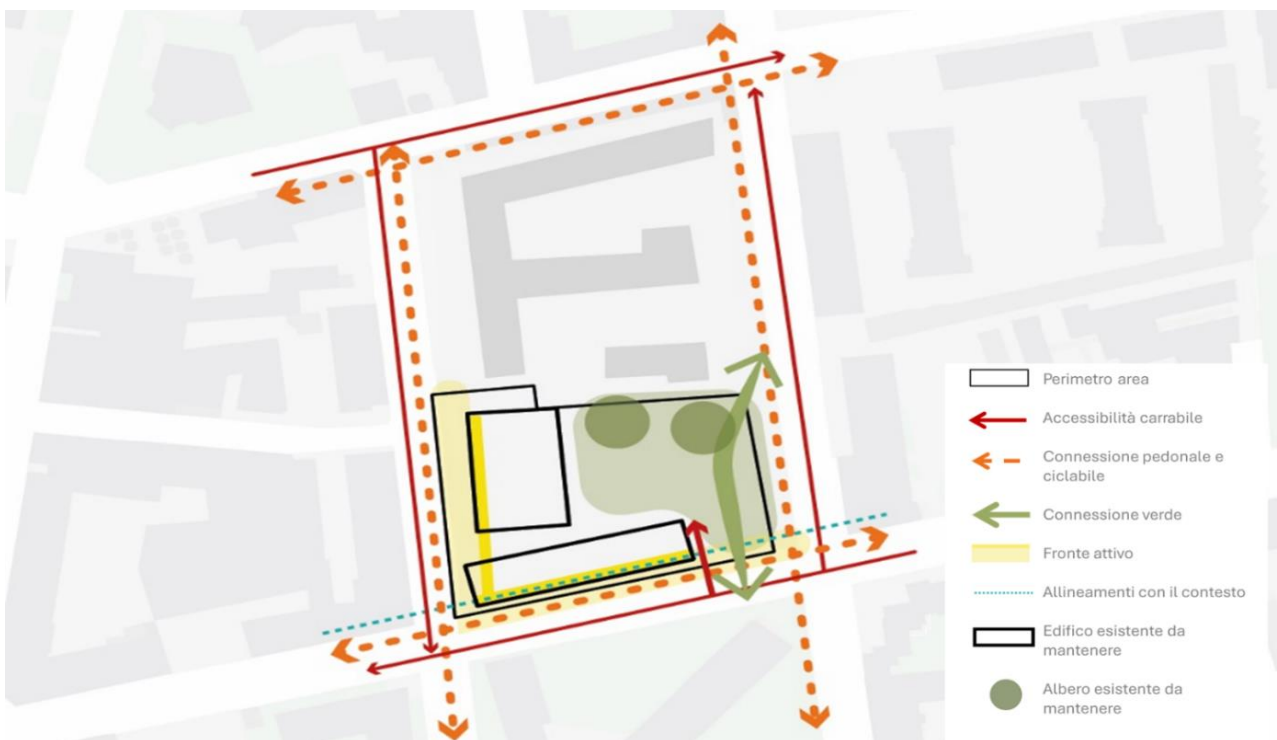
Aree pubbliche

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 ri-disegno dello spazio pubblico (sezione marciapiedi, nuovo verde, attivazione e sicurezza).

- **Connessioni verdi**

All'interno del lotto è presente uno spazio verde 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.