

Abbiategrasso, Milano

Via Ulisse Dini 14/2, Milano

Il sito di Abbiategrasso in via Dini 14, nel Municipio 5 del Comune di Milano, è caratterizzato da una elevata accessibilità grazie alla presenza della metropolitana M2 – stazione Piazza Abbiategrasso che connette il sito al centro città in circa 20 minuti. Inoltre, migliora la sua accessibilità anche la vicinanza alla viabilità primaria urbana costituita dall'asse viario nord-sud di Via dei Missaglia e al sistema tangenziale e autostradale meridionale. Il sito si inserisce in un ambito di raccordo tra il tessuto consolidato nella parte più a nord, prevalentemente residenziale, e il contesto urbano proiettato verso il territorio agricolo tutelato del Parco agricolo Sud di Milano e prossimo al Naviglio Ticinese. Il quartiere si caratterizza per la connotazione prevalentemente residenziale e servizi locali di prossimità. L'area si colloca a breve distanza dal Parco Agricolo Sud (Parco delle Abbazie) e dal Parco Agricolo Ticinello. Il contesto urbano circostante è altresì caratterizzato dalla presenza di scuole, luoghi per la cultura e strutture sportive. Il PGT individua il sito all'interno del perimetro di Piazza Abbiategrasso una delle "Piazze" a cerniera tra il centro e i quartieri periferici in cui è previsto il riassetto dello spazio

pubblico, allo scopo di ricucire e rinnovare i quartieri intorno. La superficie del lotto comprende due edifici di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e la relativa area pertinenziale adibita a verde e parcheggi sia a raso che in box. Gli obiettivi riguardano la riqualificazione dello spazio libero al fine di ottenere un nuovo contesto di mix funzionale e sociale, includendo quote di housing sociale a prezzi accessibili, favorendo anche cuciture con il vicino Parco Sud e l'inserimento di spazi pubblici, aree verdi e servizi per il quartiere oltre a soluzioni finalizzate alla riqualificazione e/o al riuso degli immobili ERP esistenti. Il tutto con il vincolo che la mobilità, eventuale, degli attuali inquilini non possa riguardare spostamenti al di fuori dell'area interessata. L'esito del processo di riqualificazione dovrà tendere quindi a migliorare il tema "casa", posto fra obiettivi principali della Città, e in particolare dell'housing sociale con relativa integrazione di attività, spazi, piani terra attivi che creino inclusione sociale, opportunità lavorative e migliorino la qualità della vita nell'ottica della sostenibilità, anche tramite potenziali tecnologie costruttive innovative.



Area: Il sito ha una superficie di circa 7940 mq sviluppata su un'area di forma regolare, e parzialmente destinata a verde e parcheggi di pertinenza.

Destinazione d'uso prevista: Si attende una riqualificazione delle aree che massimizzi la qualità urbana ed il mix funzionale e sociale. L'obiettivo è integrare quote ERS a prezzi accessibili, funzioni complementari e piani terra attivi, considerando anche delle potenziali cuciture con il vicino Parco Sud. Inoltre, saranno favorite soluzioni finalizzate alla riqualificazione e/o al riuso degli immobili ERP esistenti anche attraverso l'uso di tecnologie offsite per ottenere immobili più sostenibili e efficienti dal punto di vista

ambientale, oltre che l'inserimento di spazi pubblici, aree verdi e servizi.

Proprietario del sito: Comune di Milano

Tipologia di trasferimento di proprietà:

Diritto di superficie con indicazione di un prezzo minimo fissato dalla proprietà (maggiori dettagli nei paragrafi successivi). In funzione della proposta, sarà possibile trasferire ulteriori diritti edificatori secondo le modalità previste dal PGT, anche facendone eventualmente richiesta al Comune di Milano.

Termine per presentare la manifestazione di interesse:

15 ottobre 2022 ore 14:00 CET

Presentazione del sito e aspettative per il suo sviluppo



L'area oggetto d'interesse si colloca nel comparto sud della città, all'interno del Municipio 5 e specificatamente nel quartiere Stadera – Chiesa Rossa – Q.re Torretta – Conca Fallata (NIL 42), un contesto urbano che si caratterizza principalmente dalla presenza di edifici residenziali di tipo economico e di Edilizia Residenziale Pubblica. Il quartiere ospita numerose strutture scolastiche di diverso ordine e grado, e poco distante, in direzione sud-ovest, è presente l'impianto sportivo polivalente "Carassai". Le attività commerciali sono carenti; poco a nord-ovest vi è la Biblioteca Chiesa Rossa, mentre ad ovest vi è la Chiesa Cattolica Parrocchiale di S. Antonio Maria Zaccaria.

L'area è ricca di spazi a verde urbano, fra tutti il Parco Agricolo Sud Milano, che si estende ad est e costituisce uno dei maggiori territori a verde di cintura metropolitana. Il Parco ha carattere periurbano poiché connette le aree naturali e la matrice agricola al suo interno, e costituisce un corridoio ecologico naturale est-ovest tra il bacino imbrifero del Ticino e quello dell'Adda. Il Parco inoltre raccoglie al suo interno numerosi edifici di rappresentanza storica e culturale (cascine, castelli, abbazie) insieme a percorsi naturalistici ciclopedonali.

L'area di progetto si colloca a breve distanza a piedi dalla fermata della Metropolitana Linea 2 "Piazza Abbiategrasso – Chiesa Rossa" a nord, mentre ad ovest è affiancato dall'asse nord-sud di Via dei Missaglia. La viabilità primaria urbana è inoltre costituita dal sistema tangenziale e autostradale meridionale. Nelle vicinanze vi sono diverse aree adibite alla pubblica sosta, dei quali a nord vi è quello di maggiori dimensioni rappresentato dal parcheggio pubblico ATM Abbiategrasso. Su Via dei Missaglia inoltre corrono le linee tramviarie di superficie 3 e 15. Il sito occupa una posizione strategica tale da essere stato incluso nei luoghi posti a cerniera tra il centro e i quartieri periferici.

Il complesso immobiliare è composto da un corpo di fabbrica disposto a L il cui lato più lungo si sviluppa in altezza per 13 piani fuori terra (su Via dei Missaglia) mentre l'altro raggiunge i 7 piani e si affaccia su Via M. Dudovich. Il complesso è dotato di aree a verde pertinenziali per un totale di 2187 mq. Il totale alloggi è di 156 appartamenti (di cui 104 locati) con 156 cantine pertinenziali. Il numero di parcheggi ammonta a 132 posti auto scoperti e di 36 posti auto coperti. Gli alloggi sono distribuiti in base a 5 tipologie principali, godono di doppio affaccio e sono tutte disimpegnate attraverso ballatoi collegati verticalmente da tre vani scala e ascensori.

È possibile intervenire sugli edifici di Edilizia Residenziale Pubblica esistenti, anche attraverso operazioni di riqualificazione e rigenerazione, fatto salvo il mantenimento della quota ERP esistente. In caso di riqualificazione degli edifici esistenti dovrà essere garantita altresì la mobilità degli attuali inquilini nei nuovi manufatti edilizi.

Nel mese di giugno 2022, al momento della pubblicazione della presente SR, risultano occupati 96 posti auto tutti contrattualizzati. L'operatore dovrà proporre nel progetto iniziative atte a garantire la disponibilità di posti auto, nel corso dei lavori e delle varie fasi del progetto, per i titolari di regolare contratto. Si potranno altresì prevedere soluzioni per incentivare l'uso di veicoli elettrici come stazioni di ricarica e sistemi di car sharing.

L'area in oggetto presenta numerosi punti forza dettati dalla prossimità di elementi caratterizzanti del tessuto urbano che possono costituire chiavi di lettura trainanti per gli sviluppi progettuali futuri. Uno di questi è il Parco Agricolo Sud, che con la sua presenza favorisce l'inserimento del verde di progetto all'interno dei nuovi interventi nell'ottica di integrare organicamente l'esistente con il nuovo; ulteriore elemento portante è l'elevata accessibilità del sito, che grazie alla sua vicinanza alle principali reti di trasporto urbano (metropolitana, linee tramviarie, tangenziali) favoriscono l'accoglienza di nuove funzioni abitative per giovani, lavoratori e famiglie, da integrare nel giusto mix funzionale.

Inoltre, uno degli obiettivi principali che la Città di Milano intende perseguire sul tema Casa è inoltre la previsione (dunque l'inserimento) di attività "immateriali" al fianco di quelle materiali quali forma di attrattività dell'intervento: spazi per il ritrovo comune, di aggregazione e socialità non solo per l'area oggetto di studio ma per l'intero quartiere. A tal fine, sul sedime di progetto potranno essere previsti anche servizi pubblici privati affinché si raggiunga il giusto equilibrio fra Edilizia Residenziale Sociale e servizi alla comunità.

L'analisi demografica elaborata nella scheda del NIL 42 Stadera – Chiesa Rossa – Q.re Torretta – Conca Fallata vede una popolazione residente di 30.100 abitanti. La fascia di età dei residenti maggiormente presente è quella 19-64 anni e corrispondono al 60.7 %, gli anziani (over 65 anni) sono il 22.2% e i minorenni coincidono con il 17.1 % dei residenti.

Per quanto riguarda i nuclei famigliari residenti su un totale di 15.819 nuclei, a partire dai dati comunali del 2021 (fonte SISI), la maggioranza di questi è costituita da 1 o 2 componenti. In particolare, il 53.6% è costituito da una sola persona e il 22.6% da due persone. La popolazione residente straniera si attesta sul 20%.

I servizi presenti vedono una preponderanza dell'offerta relativa dell'istruzione, sono inoltre presenti servizi sociali, per la salute, la cultura e lo sport; si registra invece una carenza di servizi commerciali di prossimità. I team potranno integrare questo tipo di servizi nelle loro proposte, creando un mix funzionale che risponda alle necessità dell'area.

L'ambito del NIL 42 Stadera – Chiesa Rossa – Q.re Torretta – Conca Fallata presenta buone dotazioni di aree verdi pubbliche fruibili, il verde urbano esistente si concentra a sud con il Parco Agricolo Sud Milano.

Si dovranno cercare soluzioni che promuovano un nuovo modello di housing sociale che includa una varietà di funzioni e spazi rispondendo ai bisogni della comunità.

La qualità progettuale e l'innovazione delle soluzioni proposte saranno valutati anche in base al livello della sperimentazione progettuale. Saranno da preferirsi soluzioni che prevedano l'abbattimento dei costi di costruzione e gestione tramite sistemi costruttivi e scelte tipologiche innovative. Inoltre saranno apprezzate soluzioni in grado di integrare nuovi modelli gestionali, allo scopo di coinvolgere e attrarre profili differenti.

Norme e disposizioni urbanistiche specifiche



Il sito comprende un intervento di Edilizia Residenziale Pubblica (edificio) e relative pertinenze (parcheggi e box) attuato negli anni 80 mediante Piano di Zona (PZ). Le volumetrie residenziali previste dal piano originario risultano attuate. L'area non ha potenziale edificatorio residuo. La volumetria massima accoglibile (servizi e funzioni private) dal sito sarà pari alla volumetria esistente tenuto conto del contesto territoriale e ambientale di riferimento, fatto salvo quanto segue.

Il sito è incluso all'interno di ambiti caratterizzati da elevati livelli di accessibilità nei quali è permesso, ai sensi dell'art. 9 comma 3 delle NA del Piano delle Regole (PdR), il superamento dell'indice di edificabilità massimo purché siano utilizzati gli interventi di cui all'art.9 comma 2 lettera b. e/o servizi abitativi pubblici. Detta realizzazione non determina fabbisogno di servizi.

Il Piano del Governo del Territorio (PGT) include inoltre il sito all'interno degli Ambiti di Rigenerazione "Piazze", individuati nella Tavola R.02 - "Indicazioni urbanistiche" del PdR. All'interno di tali ambiti, ai sensi di quanto previsto dall'art. 15 comma 4, su aree di proprietà comunale, è consentito, ai fini dell'ottenimento del riassetto urbanistico delle stesse, il trasferimento di diritti edificatori perequati, sia pubblici sia privati a fronte del raggiungimento degli obiettivi pubblici di riqualificazione indicati nella presente scheda, anche a superamento dell'indice massimo.

Il sito è incluso all'interno degli Ambiti dal Disegno Urbano Riconoscibile (ADR) e, in particolare, all'interno dei "Tessuti urbani a impianto aperto" soggetti anche alla disciplina di cui all'art. 21 comma 3 delle NA del PdR.

Il PGT consente l'insediamento di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale indicati nel "Catalogo dei servizi pubblici e di interesse pubblico e generale" del Piano dei Servizi i quali, ad esito di un processo di valutazione e in forza di asservimento, convenzionamento o accreditamento, se di proprietà o gestione privata, non concorrono al computo della quantità di Superficie Lorda (SL) edificabile.

Il calcolo della Superficie Lorda (SL) dovrà essere effettuato secondo i parametri e le modalità descritte all'art. 5 – Definizioni e parametri urbanistici delle NA del PdR del PGT che è anche il riferimento per tutte le definizioni e parametri urbanistici.

Secondo quanto previsto dal PGT, l'attuazione degli interventi sarà possibile con modalità diretta convenzionata (Permesso di Costruire Convenzionato) con il Comune di Milano ai fini di disciplinare, a titolo esemplificativo, l'Edilizia Residenziale Sociale, eventuali interventi di urbanizzazione, aspetti planivolumetrici, realizzazione di servizi d'interesse pubblico e generale, trasferimento di diritti edificatori, secondo quanto previsto all'art.13 delle NA del PdR. PGT, regolamenti e norme, comunali e sovraordinati, prevalgono sui contenuti della presente scheda.

Considerazioni e vincoli aggiuntivi:

- Non è prevista la possibilità di applicazione della premialità relativa alla procedura concorsuale prevista all'art. 13 comma 11 delle NA del PdR;
- Sono dovute dotazioni territoriali per servizi nella misura prevista dalle NA del PdS (art.11), qualora si preveda di insediare funzioni urbane private. È consentita la realizzazione dei servizi previsti dal Catalogo dei Servizi quali attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale su aree o edifici privati;
- Le dotazioni di parcheggi privati sono da reperirsi ai sensi delle NA del PdR del PGT (art.12) e secondo quanto previsto dalla legge 122/89, anche in tema di localizzazione e quote per parcheggi destinati a mobilità sostenibile;
- I titoli abilitativi per interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia sono soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo sul costo di costruzione, in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi. Oneri di urbanizzazione e/o contributo sul costo di costruzione non sono dovuti, ovvero sono ridotti, nei casi espressamente previsti dalla legge (Dpr 380/2001, LR 12/2005). È consentito realizzare opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri dovuti;
- Le proposte dovranno attenersi alle norme del Regolamento Edilizio del Comune di Milano e, relativamente alle distanze dai fabbricati esistenti, al Decreto Ministeriale n.1444/68 (consultabile in dataroom);
- Restano salvi tutti i vincoli sovraordinati, anche in tema di pericoli per la navigazione aerea e di tutela del territorio;
- Le aree verranno consegnate nello stato di fatto in cui attualmente si trovano.

Inoltre, il sito è prossimo al tracciato stradale storico Mediolanum-Ticinum per il quale sono previste fasce di rispetto come individuate nella Tavola R06 del PdR del PGT (consultabile al [presente link](#)).

Qualora il progetto preveda interventi in prossimità dell'arteria di Via dei Missaglia, classificata come "strada urbana di scorrimento", occorre tener conto, per l'edificazione, delle distanze dal confine stradale disciplinate dal Codice della Strada.

In merito alla mobilità sostenibile, è prevista su Via dei Missaglia, in diretta connessione con l'uscita della metropolitana, la rete portante degli itinerari ciclabili.

Trasferimento di proprietà:

Il prezzo per la costituzione del diritto di superficie per una durata massima di 90 anni è pari ad 1 € per l'insediamento di ERS in locazione, ERP e servizi d'interesse pubblico e generale, fatto salvo il recupero del maggiore valore del costo dell'area nell'eventualità di alienazione della stessa al termine di scadenza della durata della convenzione (minimo 30 anni), ferma restando la destinazione a servizio. La convenzione definirà il termine di durata delle relative locazioni. Qualora le proposte prevedano l'insediamento di funzioni urbane libere, il valore minimo del diritto di superficie da corrispondere è il valore riportato per

l'area di riferimento da desumere dalla tabella di monetizzazione dell'area a standard di cui alla deliberazione del consiglio comunale di Milano 10 febbraio 1997 n. 9 e s.m.i.; quest'ultima sarà calcolata come percentuale della superficie territoriale, in proporzione al rapporto tra la quantità di superficie per funzioni libere rispetto al totale della SL complessiva (funzioni libere, ERS in locazione). La percentuale di SL destinata a funzioni urbane libere dovrà essere pari a massimo 50% e la SL convenzionale ERS in locazione a minimo 50%. In tale ipotesi il corrispettivo del diritto di superficie andrà calcolato sul 50% della superficie destinata a funzioni urbane libere. A tale somma, per la realizzazione di funzioni urbane libere si potrà aggiungere una quota ulteriore minima pari a 562 €/mq SL per l'acquisto dei diritti edificatori dal Comune di Milano.

Quanto sopra illustrato comprende alcuni degli elementi essenziali per la stesura del documento di Assetto legale finanziario di fase 1 e i documenti di Assetto normativo e disposizioni finanziarie previsti da Regolamento in fase 2, che saranno alla base dell'offerta tecnica ed economica e verranno specificati dai team finalisti solamente in fase 2.

Per l'offerta economica, si valuteranno quelle a rialzo per le funzioni urbane libere, mentre per l'Edilizia Residenziale Sociale in locazione si valuteranno le offerte a ribasso per il canone al mq di superficie commerciale (calcolato come previsto dall'art. 5.8 della relazione tecnica della delibera CC.42/2010) applicato alle unità immobiliari di Edilizia Residenziale Sociale in locazione, che non dovrà superare gli 85 euro/mq comm. annui. Tale elemento avrà peso maggiore in fase di valutazione dell'offerta.

Per l'offerta tecnica, sia per le funzioni urbane libere che per l'Edilizia Residenziale Sociale in locazione si valuteranno sia gli aspetti legati alle tempistiche della convenzione che quelli legati alle quantità degli alloggi che verranno proposti.

Sarà valutato positivamente la massimizzazione della quota di Edilizia Residenziale Sociale in locazione.

Il Comune di Milano si riserva di verificare ulteriormente la congruità dell'offerta economica del progetto vincitore, prima di procedere alla concessione del Diritto di Superficie.



Priorità climatiche e sfide ambientali della città



Il Comune di Milano ha recentemente approvato il Piano Aria Clima (PAC), strumento a scala urbana con orizzonte intermedio al 2030, ma delineando una visione strategica al 2050, finalizzato a rispondere all'emergenza climatica e a tutelare la salute e l'ambiente, riducendo le emissioni climalteranti, l'inquinamento atmosferico locale e definendo una strategia di adattamento climatico.

Reinventing Cities si inserisce in questo quadro di obiettivi climatici della città.

Le proposte, nell'affrontare le sfide ambientali del bando, dovranno fare riferimento agli obiettivi del PAC, in particolare, al tema della mitigazione e dell'adattamento climatico, ovvero all'individuazione di azioni che promuovano, tra cui:

- la decarbonizzazione degli usi energetici e l'efficienza energetica del patrimonio edilizio,
- la mobilità ciclopedonale, la sharing mobility e l'accessibilità al trasporto pubblico locale, a sfavore della mobilità privata motorizzata,
- l'economia circolare e approccio al ciclo di vita nella scelta dei materiali edilizi,
- il raffrescamento urbano e la riduzione dell'effetto isola di calore, attraverso interventi di forestazione urbana e incremento delle superfici verdi,
- il miglioramento delle capacità drenanti dei suoli.

Infine, ma di rilevante importanza, in riferimento all'obiettivo di incremento della quota ERS prevista dal nuovo bando Reinventing Cities, le proposte dovranno essere coerenti con l'obiettivo, trasversale alle azioni del PAC, di inclusione sociale e della tutela delle fasce deboli o economicamente più vulnerabili della popolazione.

Le proposte dovranno rispondere ai criteri relativi al principio "DNSH" ("Do No Significant Harm"), definiti dalla "Tassonomia per la finanza sostenibile" (Regolamento UE 2020/852 consultabile in dataroom) adottata per promuovere a livello europeo gli investimenti affinché 'non arrechino nessun danno significativo all'ambiente'. A tal fine gli interventi dovranno tenere in considerazione i criteri specifici per ambito di attività (edilizia,

infrastrutture per la mobilità, ecc.), declinati nelle schede tecniche allegate alla 'Guida operativa per il rispetto del principio del DNSH'.

L'area è attualmente adibita a Edilizia Residenziale Pubblica e relative pertinenze (parcheggi e box) e si presenta per la maggior parte come impermeabilizzata con presenza di significative alberature perimetrali in particolare lungo la via Dini (lato sud e parzialmente lato est dell'area).

Indicazioni di contesto

Il sito ricade interamente nella classe II di fattibilità geologica (Fattibilità con modeste limitazioni, Art. 44 NTA del PdR) e non risultano interferenze con il reticolo idrografico superficiale

Il sito ricade nelle fasce di 200 m di protezione dei pozzi dell'acquedotto esistenti, come individuata nella tavola R05 "Vincoli amministrativi e per la difesa del suolo" del PdR del PGT. In tali ambiti sono previsti condizionamenti all'edificabilità (per la disciplina specifica a riguardo si rimanda al D.g.r. n. 7/12693 del 10 aprile 2003 e, in particolare, agli art. 2 e art. 3 comma 2).

La classificazione acustica colloca l'area in esame in classe II come area residenziale.

Elementi di attenzione/specificità dell'area

Di seguito alcune specificità dell'area, da leggere in aggiunta alle linee guida del bando sulle sfide ambientali e agli obiettivi della città.

Impronta di carbonio

In tema di sostenibilità ambientale, il bando prevede la minimizzazione dell'impronta carbonica, in coerenza con il PGT che definisce che gli interventi debbano agire in termini di minimizzazione delle emissioni di CO₂ e di incremento della permeabilità e rinaturalizzazione, anche attraverso forme di verde integrate negli edifici (tetti e pareti verdi).

Efficienza energetica

In relazione al posizionamento dell'area e dell'orientamento degli edifici esistenti, le soluzioni progettuali dovranno massimizzare le potenzialità sia di strategie 'passive', che potrebbero incrementare il confort termico nei mesi estivi, sia del solare fotovoltaico (dalle analisi preliminari effettuate si rileva che in estate i tetti ricevono sempre radiazione solare, mentre in inverno questo vale per i tetti della stecca più alta e per le falde dell'ultimo edificio della stecca verso est), anche in un'ottica di attivazione di una comunità energetica rinnovabile.

Resilienza climatica

Dal punto di vista dell'esposizione al rischio climatico si rileva come l'area è attualmente interessata da un pronunciato effetto dell'isola di calore con livelli di Daytime Surface Temperature elevati (considerando inoltre che la posizione delle strutture edilizie non favorisce la ventilazione da sud est e quindi non contribuisce alla mitigazione di questo aspetto). Nel bando si raccomanda di effettuare un'esplicita analisi del rischio climatico, conformemente a quanto previsto dalla tassonomia europea, al fine di valutare le migliori soluzioni architettoniche e progettuali relative agli edifici e alle aree di pertinenza.

L'area non risulta soggetta a rischio idraulico, ma dato l'aumento della potenziale incidenza di fenomeni meteorologici estremi si dovrà dare priorità ad un'analisi che consideri l'aumento della resilienza dell'area anche in questo senso.

Particolare attenzione dovrà essere posta nel progetto di rigenerazione al miglioramento della qualità urbana e ambientale, considerando l'esposizione dell'area interessata a significativi livelli di inquinamento atmosferico e acustico determinati dal traffico veicolare. Questo aspetto dovrà essere declinato sia a livello di edificio (ad esempio con un'attenzione specifica alle modalità di ventilazione naturale/meccanica proposte) sia a livello di ambito nel suo complesso.

Verde

La presenza di alberi è molto limitata e si colloca in posizione perimetrale e non permette quindi l'ombreggiamento del sito (in particolare dell'area attualmente adibita a parcheggio). Le proposte dovranno tenere in considerazione sia l'incremento delle alberature sia la loro collocazione in modo da massimizzare l'effetto di mitigazione del discomfort attualmente percepibile soprattutto nel periodo estivo. Si raccomanda il mantenimento delle alberature più significative. Inoltre, le aree verdi all'interno del sito (sia esistenti che di progetto) dovranno essere inquadrare in un sistema più ampio considerando la vicinanza con aree a verde individuate nella tavola R10 "Carta del Consumo di Suolo" del PdR del PGT come "Suolo agricolo o naturale" (consultabile al [presente link](#)) ai sensi della LR n. 31 del 28.11.2014 (consultabile in dataroom). Anche la connessione con il Parco Agricolo Sud Milano e con il Parco Agricolo del Ticinello potrà essere elemento per valorizzare l'area.

Mobilità

Data la posizione del sito, in prossimità di una arteria di intenso traffico e del corridoio ad elevata accessibilità al trasporto pubblico locale, si segnala che saranno valutate con particolare attenzione le proposte relative alla mobilità low carbon, con riferimento anche alla valorizzazione di percorsi pedonali e ciclabili esistenti e alla loro ulteriore implementazione (considerando inoltre che su via dei Missaglia è previsto un ramo portante della rete di mobilità ciclistica del PUMS di Milano).

Dovranno essere previste misure che orientino verso un minor uso dell'auto privata, minimizzando l'offerta di sosta e prevedendo modalità di coinvolgimento e responsabilizzazione dei residenti nell'utilizzo di sistemi di mobilità sostenibili.

Risorse circolari

Dovranno essere previsti interventi che rispondano ai criteri dell'economia circolare, proponendo soluzioni innovative a livello condominiale o di quartiere per la raccolta, la gestione e il riutilizzo dei rifiuti.

A questi aspetti, si lega, infine, l'importanza della minimizzazione degli impatti in fase operativa e l'attenzione che dovrà essere posta nella progettazione di sistemi tecnologici innovativi di gestione degli edifici, che consentano il miglioramento del comfort, la minimizzazione dei consumi energetici, idrici e della produzione di rifiuti e il controllo diretto da parte dei condomini. Si cerca la creazione di un progetto che racchiuda queste sfide in maniera olistica e sinergica.

In relazione alla proposta progettuale, il soggetto aggiudicatario dovrà provvedere ad eseguire a propria cura e spese le operazioni di bonifica che si dovessero rendere necessarie, conformemente alla proposta progettuale presentata ed alla disciplina di settore (D.lgs. 152/2006 consultabile in dataroom).

Calendario provvisorio

- Termine per la presentazione della manifestazione di interesse: 15 ottobre 2022
- Data della proclamazione dei finalisti: novembre 2022
- Termine per la presentazione delle proposte finali: aprile 2023
- Data della proclamazione del progetto vincitore: giugno 2023

Requisiti linguistici

I documenti richiesti per la prima fase – manifestazione di interesse – dovranno essere redatti in lingua italiana o inglese e dovranno considerare l'uso dell'euro come valuta.

