

Bovisasca, Milano

Via Bovisasca 23, Milano

Il sito Bovisasca si colloca nel Municipio 9 del Comune di Milano. Rilevante è la presenza nelle immediate vicinanze della stazione Bovisa FNM, nodo ferroviario fra il centro di Milano e il nord dell'area metropolitana, raggiungibile in pochi minuti a piedi. Il contesto di riferimento è caratterizzato da ambiti di riqualificazione ambientale, dove sono previsti interventi di rigenerazione di edifici e spazi aperti, forestazione urbana, finalizzati a migliorare le condizioni ambientali delle piastre produttive e la realizzazione di connessioni ecologiche. L'hub di interscambio della stazione e le aree circostanti sono interessate dall'intervento di rigenerazione MoLeCoLa vincitore della seconda edizione di Reinventing Cities, che prevede la realizzazione un nuovo comparto urbano con spazi pubblici strettamente correlati alle infrastrutture di trasporto, in grado di riconnettere ambiti di città oggi separati dai binari. Coerentemente alle previsioni del Piano di Governo del Territorio (PGT), è in fase di sviluppo il tracciato del tram 2 oltre i binari ferroviari. La riqualificazione si estende anche all'ambito Bovisa-Goccia-Villapizzone, preservando la

Foresta Urbana della Goccia ad ovest della stazione. Quest'ultima rappresenta una delle trasformazioni urbane più rilevanti in atto sul territorio milanese: è prevista la realizzazione di nuove funzioni per servizi pubblici e funzioni private di interesse strategico, come l'ampliamento del campus universitario del Politecnico di Milano e nuovi istituti di ricerca attorno agli ex-gasometri della Bovisa, il consolidamento del verde esistente e nuove connessioni con Villapizzone e il parco Franco Verga. Nelle vicinanze del sito sono anche presenti strutture culturali oltre che i nuovi uffici del Comune di Milano. Coerentemente con le strategie individuate dal PGT di fornire una risposta alla crescente domanda abitativa sperimentando nuovi modelli di housing sociale, l'obiettivo del bando è trasformare l'area attraverso l'inserimento di servizi pubblici quali quote di Edilizia Residenziale Sociale, aree verdi e servizi al cittadino, anche tramite potenziali tecnologie costruttive innovative, attivando i livelli di piani terra dei nuovi edifici e stimolando un mix sociale e funzionale.



Area: Il sito ha una superficie di circa 1800 mq che si sviluppa su un'area di forma regolare rettangolare, solo parzialmente edificata.

Destinazione d'uso prevista: Si prevede l'inserimento di quote ERS in locazione a prezzi accessibili con funzioni complementari, con aree verdi e servizi annessi che stimolino l'inclusione sociale e promuovano uno stile di vita più sostenibile.

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, di proprietà del Comune di Milano, secondo le modalità previste dal PGT.

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 nord della città, all'interno del Municipio 9 e specificatamente nel quartiere Bovisa (NIL 77), un ambito delimitato e attraversato dalla rete ferroviaria che ne ha profondamente segnato lo sviluppo frammentando in due porzioni il tessuto urbano. Il quartiere ha ospitato un importante distretto industriale la cui progressiva dismissione ha lasciato ampi recinti vuoti e fratture interne che sono al centro di un lungo processo di rigenerazione urbana, innescato dall'insediamento del polo universitario del Politecnico di Milano in diverse aree del quartiere (campus di via La Masa e via Durando) e proseguito fino allo sviluppo del progetto MoLeCoLa, vincitore della precedente edizione di Reinventing Cities, e il progetto di riqualificazione dell'ambito Bovisa-Goccia-Villapizzone.

L'area di progetto è compresa tra via Bovisasca a ovest (un asse che consente l'attraversamento del quartiere lungo l'asse nord-sud costeggiando il tracciato ferroviario e collegando l'area alla stazione ferroviaria Bovisa-Politecnico) e la via Giudice Maddalena Donadoni a est (una strada privata residenziale che attraversa l'isolato e, come via Bovisasca, presenta un tessuto edilizio non compatto e con cortine discontinue).

L'area è sostanzialmente ineditata, per la maggior parte della superficie non impermeabilizzata e presenta un unico manufatto residuale costituito di un piano fuori terra attestato sul fronte di Via Bovisasca e significative alberature in particolare lungo la via Donadoni.

Il confine nord dell'area è composto da fronti ciechi di edifici residenziali esistenti. La tavola S02 del PdS del PGT "Il sistema del verde urbano e delle infrastrutture per mobilità" (consultabile al [presente link](#)) individua una pertinenza indiretta relativa alla presenza del tracciato del futuro prolungamento del tram n. 2 da piazza Bausan alla stazione di Villapizzone nel lotto contiguo a sud del sito.

L'area si colloca in una posizione strategica dal punto di vista dell'accessibilità tramite il trasporto pubblico grazie alla prossimità della stazione Bovisa FNM, che garantisce connessioni dirette con il centro di Milano, con l'aeroporto di Malpensa e con l'hinterland milanese, associata al potenziamento della rete di mobilità pubblica di superficie, attraverso il prolungamento pianificato della linea tramviaria 2 e il nuovo collegamento

tramviario della linea 7 (Cascina Gobba-Certosa), oltre alle esistenti linee 82 e 92 del TPL su gomma che, percorrendo la stessa via Bovisasca, hanno una fermata presso la stazione Bovisa.

Inoltre il sito beneficerà degli interventi di integrazione della mobilità pubblica previsti per il vicino ambito di rigenerazione MoLeCoLa.

Nelle vicinanze dell'area, in via Durando, si colloca la rete di itinerari ciclabili prioritari pianificata dal PUMS (Piano Urbano Mobilità Sostenibile) che in particolare prevede un collegamento con l'ambito dello Scalo ferroviario Farini posto più a Sud.

L'analisi demografica elaborata nella scheda del NIL 77 Bovisa vede una popolazione residente di 13.945 abitanti, all'interno della quale non è però considerata la totalità degli abitanti temporanei (studenti, ricercatori, giovani lavoratori etc.) che costituiscono un'ampia porzione della popolazione che abita o frequenta quotidianamente il quartiere. La fascia di età dei residenti maggiormente presente è quella 35-64 anni, i giovani (18-34 anni) corrispondono al 22,7% dato leggermente più elevato rispetto alla media del Municipio 9, gli anziani (over 65 anni) sono il 16,8% e i minorenni coincidono con il 14,7% dei residenti.

Per quanto riguarda i nuclei familiari residenti su un totale di 8.025 nuclei, a partire dai dati comunali del 2021 (fonte SISI), la maggioranza di questi è costituita da 1 o 2 componenti. In particolare, il 60% dei nuclei (dato superiore alla media del Municipio 9 e alla media cittadina) è costituito da una sola persona e il 19% da due persone. La popolazione residente straniera si attesta sul 34,7%.

I servizi presenti vedono una preponderanza dell'offerta relativa all'ambito universitario e di ricerca, sono inoltre presenti servizi amministrativi presso i nuovi uffici comunali, una scuola primaria di primo grado e scuole dell'infanzia, la biblioteca Dergano-Bovisa, il centro sportivo di via Candiani; si registra invece una carenza di servizi alla persona. 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 77 presenta scarse dotazioni di aree verdi pubbliche fruibili, il verde urbano esistente si concentra a nord del quartiere nel parco Verga dove sono presenti anche orti urbani, mentre il verde urbano di nuova previsione occuperà una ben più estesa superficie all'interno dell'ambito Bovisa-Goccia con la realizzazione di un nuovo parco urbano e un progetto di riforestazione. Il progetto si dovrà inserire nel piano di riforestazione previsto e preservare il verde esistente, proponendo soluzioni per incrementare il verde urbano e la biodiversità.

L'obiettivo è la realizzazione di servizi abitativi e un ponderato mix funzionale che consenta l'inserimento in un contesto in rapida trasformazione urbana e sociale, raccordandosi con i nuovi interventi previsti in prossimità dell'area (MoLeCoLa, Bovisa Goccia, P.A. Durando Andreoli) fornendo soluzioni abitative flessibili in grado di rispondere dinamicamente all'evoluzione degli stili di vita e dei bisogni abitativi nel tempo.

Si cercano 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 Piano di Governo del Territorio (PGT) include il sito all'interno delle "Aree per l'edilizia residenziale sociale (ERS)" individuate nella Tavola S01 "I servizi pubblici e di interesse pubblico o generale" (consultabile al [presente link](#)) e disciplinate dall'art.8 comma 5 delle Norme d'Attuazione (NA) del Piano dei Servizi (PdS).

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.

Il sito è interessato dalle seguenti disposizioni:

- è possibile realizzare interventi di edilizia residenziale sociale in locazione (ad es. canone convenzionato, canone concordato, canone moderato, residenze convenzionate per studenti universitari) e/o servizi abitativi pubblici (ERP). Questi interventi non sono computati nel calcolo della Superficie Lorda (SL);
- è possibile, inoltre, 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.

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 (consultabile in dataroom) 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.

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.

Il calcolo della Superficie Lorda (SL) eventualmente insediata per funzioni urbane private 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.

Considerazioni e vincoli aggiuntivi:

- Non è prevista la possibilità di applicazione della premialità relativa alla procedura concorsuale prevista all'art. 13.11 delle NA del Piano delle Regole (PdR);
- 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.

La tavola S02 del PdS del PGT "Il sistema del verde urbano e delle infrastrutture per mobilità" (consultabile al [presente link](#)) individua una pertinenza indiretta relativa alla presenza tracciato del futuro prolungamento del tram n.2 nel lotto contiguo a sud del sito.

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'ERS, 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.

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.

Si segnala che è in corso di perfezionamento la procedura per la consegna al Comune di Milano dell'area oggetto di questa scheda.

L'Amministrazione comunale si riserva di non prendere in considerazione le manifestazioni di interesse pervenute in caso di mancata disponibilità dell'area.



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'.

Indicazioni di contesto

L'area è attualmente parzialmente edificata, per la maggior parte non impermeabilizzata e presenta significative alberature in particolare lungo la via Maddalena Donadoni.

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.

La classificazione acustica dell'area in esame la colloca in classe III come area di tipo misto.

Dal punto di vista della viabilità, il sito è caratterizzato da elevata accessibilità vista la vicinanza con la stazione Bovisa FNM, il nuovo collegamento tramviario della linea 7 e le esistenti linee 82 e 92.

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, in termini generali, che gli interventi debbano agire in termini di minimizzazione delle emissioni di CO2 e massimizzazione della permeabilità dell'area, anche attraverso forme di verde integrate negli edifici come, ad esempio, tetti e pareti verdi.

Resilienza climatica

Dal punto di vista dell'esposizione al rischio climatico si rileva come l'area risente, nonostante sia in gran parte non pavimentata, dell'effetto dell'isola di calore tipico degli ambiti urbani con livelli elevati di Daytime Surface Temperature. 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 in questo senso.

Verde

La presenza di alberi pur non essendo molto estesa, risulta significativa in particolare per la presenza di esemplari di dimensione rilevante e per la loro densità lungo la via Donadoni. Si raccomanda il mantenimento delle alberature più significative. In particolare, il disegno del verde dovrà, ove possibile data la dimensione del sito, considerare il collegamento e le sinergie con le altre aree verdi presenti e di progetto nell'intorno dell'area.

In generale si richiama alla priorità di mantenere il più possibile la permeabilità dell'area e di massimizzare la sua dotazione a verde.

Mobilità

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 e di quartiere per la raccolta e il riutilizzo dei rifiuti (ad esempio raccolta organico per utilizzo compost in sito, ecc.). A questi aspetti, si lega, inoltre, 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.

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).

I costi di demolizione del manufatto esistente e l'eventuale bonifica dell'area saranno in capo all'operatore aggiudicatario.

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.

