

## Piazzale Martesana, Milano

*Viale Monza, Milano*

Piazzale Martesana si colloca nel Municipio 2 di Milano, lungo l'asse di viale Monza, a circa 300 metri di distanza dalle stazioni di Gorla e Precotto della linea metropolitana 1, in un territorio connotato dalla presenza del corridoio ecologico del Naviglio Martesana, oltre che da numerose aree verdi esistenti e di nuova previsione. In questo comparto urbano si attestano infatti significative trasformazioni urbanistico-ambientali, come quelle dello scalo di Greco-Breda che, con il progetto denominato "Innesto", esito della prima edizione del concorso Reinventing Cities, realizzerà il primo quartiere italiano di Social Housing a impatto zero, che provvederà a garantire nuove connessioni con il quartiere universitario di Bicocca a ovest della ferrovia. Il contesto urbano nei pressi del piazzale si presenta prevalentemente residenziale, attrezzato con numerosi servizi di vicinato, tra cui strutture sanitarie, sportive e scolastiche, oltre che importanti aree di Edilizia Residenziale Pubblica. Attualmente Piazzale Martesana si configura come un'area di grandi dimensioni prevalentemente destinata a parcheggio, con al centro la presenza di una sottostazione elettrica legata alla metropolitana, gestita dall'Azienda di Trasporti Milanese (Atm). Il grande parcheggio

pubblico che occupa la parte prevalente dell'area attualmente rappresenta un forte elemento di cesura e un fattore negativo per la qualità del paesaggio urbano, oltre che per il microclima, contribuendo ad incrementare l'effetto isola di calore dell'area. Il PGT vigente include il sito nelle infrastrutture per la mobilità prevedendone la depavimentazione delle superfici, individuandolo all'interno della rete delle infrastrutture verdi. L'obiettivo del bando, mediante l'applicazione della specifica disciplina prevista dal PGT, è reinventare il piazzale per avviare un processo di rigenerazione con interventi puntuali di riconnessione degli spazi pubblici, di riforestazione e rigenerazione ambientale, insediando un mix di servizi – fra cui Edilizia Residenziale Sociale – e quote di funzioni urbane accessorie e compatibili. I progetti si dovranno caratterizzare per la riqualificazione complessiva dell'area attraverso la trasformazione della sua vocazione funzionale, l'innesto di processi di depavimentazione e rinaturalizzazione delle aree pavimentate, l'insediamento di servizi, anche attraverso l'inserimento di spazi culturali e aggregativi e l'integrazione di piani terra attivi che creino inclusione sociale, opportunità lavorative e migliorino la qualità della vita nell'ottica della sostenibilità.



**Area:** Il sito ha una superficie di circa 11.000 mq attualmente adibita a parcheggio pubblico a raso caratterizzato dalla presenza di una sottostazione elettrica gestita da ATM.

**Destinazione d'uso prevista:** Si prevede la riqualificazione dello spazio attraverso l'inserimento di mix funzionali e sociali, includendo quote ERS in locazione a prezzi accessibili, servizi annessi e funzioni complementari. Saranno preferiti interventi che daranno luogo a processi di depavimentazione e rinaturalizzazione dello spazio pubblico, che promuovano uno stile di vita più sostenibile e maggior inclusione sociale.

**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 di Piazzale Martesana è ubicata nel Municipio 2 del Comune di Milano, direttamente su viale Monza, uno dei principali assi viari del quadrante nord-orientale della città, che collega Piazzale Loreto con la vicina città di Monza. Piazzale Martesana è collocato nel quartiere Gorla-Precotto (NIL 16), zona di memoria storica e già luogo di numerosi stabilimenti terziari e produttivi, che insieme al proprio contesto residenziale di riferimento sottolineano una spiccata connotazione di borgo urbano.

Il quartiere circostante è caratterizzato da alcuni insediamenti ERP (il più grande è il complesso di via Sant'Erlembaldo, poco più a sud), da numerosi spazi verdi e da parte del percorso del Naviglio Martesana. Ad ovest, inoltre, vi è lo scalo e deposito ferroviario di Greco-Breda, già coinvolto in un profondo processo di trasformazione e riqualificazione urbana grazie all'attuazione del progetto "Innesto" vincitore della prima edizione di Reinventing Cities, che ha come obiettivo la creazione di nuovi luoghi per housing sociale e attività collettive, oltre alla ricucitura con il quartiere Bicocca al di là del fascio di binari. A breve distanza, verso ovest, si trova il Parco di Villa Finzi, mentre ad est, lungo il corso del Naviglio Martesana, vi è il Parco Martiri della Libertà Iracheni Vittime del Terrorismo. La zona è connotata anche dalla presenza di numerosi istituti scolastici (Scuola Paritaria Ss. Innocenti in Via Asiago 5, Ipsc Caterina da Siena in Via Demostene 40, Ics Italo Calvino in Via Frigia 4, Scuola Primaria Carnovali in via Giovanni Carnovali 19), strutture sanitarie (Presidio Fatebenefratelli e Oftalmico in via Stefanardo da Vimercate 14, Azienda Ospedaliera Istituto Ortopedico Gaetano Pini in Via Isocrate 19), luoghi di cultura e sportivi (Teatro Zelig in Viale Monza 140, Centro Sportivo Cameroni in Via Bechi Giulio 2).

Piazzale Martesana si presenta oggi come una grande area di forma irregolare che si innesta su viale Monza ad ovest e su via Aristotele ad est, è attualmente utilizzata come parcheggio pubblico ed il sabato ospita il mercato settimanale. L'assenza di superfici permeabili nell'area contribuisce ad ampliare l'effetto di "isola di calore", con evidenti ripercussioni sullo stile di vita della collettività del quartiere. I team devono affrontare questo aspetto, proponendo soluzioni che portino ad una maggiore resilienza climatica.

Al centro del Piazzale si trova una sottostazione elettrica gestita da ATM, attualmente operativa, che serve le vicine stazioni MM1 di Gorla e Precotto. La struttura, realizzata negli anni '60, si presenta oggi solo parzialmente occupata dagli impianti, e presenta caratteristiche spaziali e strutturali flessibili che potrebbero essere compatibili anche con funzioni diverse, potenzialmente collocabili nella medesima struttura previa opportune

# Reinventing Cities

procedure di messa in sicurezza degli spazi adibiti al funzionamento degli impianti. Il manufatto è organizzato su due livelli, uno fuori terra ed uno interrato. Il livello fuori terra è occupato negli ambienti posti a nord da trasformatori ed altre apparecchiature, mentre la parte centrale è solo parzialmente occupata da impianti elettrici. Il livello interrato, privo di apparecchiature e impianti, ospita un locale docce ed annesso spogliatoio per gli operai addetti alla manutenzione. Infine, il livello interrato è direttamente collegato alla galleria principale della MM1 tramite un tunnel sotterraneo collocato sul lato ovest. L'intero piano interrato è altresì perimetrato da una intercapedine che garantisce luce ed aria ai locali interrati ed in cui passano diverse canalizzazioni impiantistiche.

Le proposte potranno prevedere l'integrazione di nuove funzioni compatibili all'interno della struttura esistente, anche attraverso l'inserimento o l'affiancamento di nuovi volumi, sempre mediante opportune verifiche strutturali e messa in sicurezza delle zone più critiche; si potrebbe altresì prevedere la realizzazione di un nuovo manufatto che accolga gli impianti esistenti e garantisca la continua operatività del sistema, che è strettamente legata all'esercizio della metropolitana, oppure ancora la demolizione e ricostruzione dell'edificio e la ricollocazione degli impianti nella nuova struttura, sempre garantendo la continuità del servizio. Inoltre sarà fondamentale garantire un accesso indipendente ai locali della sottostazione per il personale addetto alla manutenzione e per eventuali sostituzioni di apparati di dimensioni importanti quali i trasformatori.

Ogni indagine, progettazione e verifica sarà a cura del soggetto aggiudicatario, supportata dalle informazioni e materiale fornito dal Comune nella dataroom e nella presente scheda. Le informazioni riguardanti prettamente la struttura esistente della Sottostazione (planimetrie, etc.) saranno disponibili in dataroom a partire dalla seconda fase.

L'analisi demografica elaborata nella scheda del NIL 16 vede una popolazione residente di 29.488 abitanti. La fascia di età dei residenti maggiormente presente è quella degli adulti (dai 19 ai 64 anni) che si attestano attorno al 62%, gli anziani (over 65 anni) sono circa il 22% e i minorenni rappresentano circa il 16% dei residenti.

Per quanto riguarda i nuclei familiari residenti su un totale di 15.964 nuclei, a partire dai dati comunali del 2021 (fonte SISI), la maggioranza di questi è costituita da 1 o 2 componenti. In particolare, il 54,6% dei nuclei è costituito da una sola persona e il 21,7% da due persone. La popolazione residente straniera si attesta attorno al 24%.

I servizi presenti vedono una preponderanza dell'offerta relativa all'istruzione, sono inoltre presenti servizi sociali, strutture per la salute ed attrezzature religiose; si registra invece una carenza di servizi commerciali, strutture per l'università e la ricerca e servizi abitativi pubblici. I team potranno integrare questo tipo di servizi ad oggi carenti nelle loro proposte, proponendo servizi che promuovano uno stile di vita più sostenibile, l'educazione e creando un mix funzionale che risponda alle necessità dell'area.

L'ambito del NIL 16 presenta diverse dotazioni di aree verdi pubbliche fruibili, il verde urbano esistente si concentra soprattutto nella parte ad est della fermata MM1 Precotto, nei pressi del parco Francesco Di Cataldo e verso i Giardini Franca Rame; l'unica area boscata presente nel NIL è rappresentata dal Parco di Villa Finzi. Il verde urbano di nuova previsione è previsto nei pressi dello Scalo Greco-Breda e sull'asse di via Teocrito.

L'obiettivo del bando è reinventare il piazzale, oggi dedicato esclusivamente a infrastrutture per la mobilità, avviando un processo di rigenerazione urbana e ambientale anche attraverso interventi di depavimentazione, riforestazione e riconnessione con gli spazi pubblici nelle vicinanze. È consentito l'insediamento di un mix di servizi e funzioni urbane integrato nel contesto costruito circostante, seguendo le discipline specifiche previste dal PGT. È possibile prevedere quote di Edilizia Residenziale Sociale e di funzioni urbane accessorie con essa compatibili. Si raccomanda l'introduzione di piani terra attivi, anche attraverso l'inserimento di spazi culturali e aggregativi, al fine di favorire l'inclusione sociale e offrire nuove opportunità lavorative.

# Reinventing Cities

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 Piano di Governo del Territorio (PGT) include il sito all'interno delle infrastrutture viarie esistenti, identificate nella tavola S02 "Il sistema del verde urbano e delle infrastrutture per la mobilità" del Piano dei Servizi (PdS) del PGT (consultabile al [presente link](#)).

L'area non ha potenziale edificatorio. Ai sensi dell'art. 6 comma 7 delle NA del PdR, l'indice di edificabilità territoriale non si applica alle aree destinate alla viabilità esistente pubbliche o di uso pubblico, indipendentemente dalla classificazione del PGT.

Tuttavia, specifiche disposizioni normative potranno consentire la realizzazione di servizi d'interesse generale e/o funzioni urbane sul sito.

Secondo quanto previsto all'art. 9 comma 15 della Legge Regionale 12/2005 «*la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal piano dei servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del consiglio comunale*».

Ai sensi dell'art. 8 comma 3 punto 11 del PdS del PGT, nelle aree destinate a infrastrutture per la mobilità e trasporto pubblico esistenti, è consentita la localizzazione delle funzioni urbane anche private indicate all'art. 5 comma 15 delle Norme di Attuazione (NA) del Piano delle Regole (PdR), mediante motivata deliberazione del Consiglio Comunale che ne definirà sia l'ambito di intervento sia lo specifico strumento urbanistico/edilizio attuativo da utilizzare. È pertanto possibile il trasferimento, totale o parziale, di diritti edificatori da pertinenza diretta o indiretta.

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.

I servizi di interesse pubblico o generale indicati nel "Catalogo dei servizi" 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.

Per interventi che prevedono l'insediamento di funzioni urbane private, sono dovute dotazioni territoriali per servizi nella misura prevista dalle NA del PdS. 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 sito è inoltre inserito nella rete delle infrastrutture verdi, con l'obiettivo di agire sull'aumento del verde urbano per ridurre l'immissione di acque meteoriche nel sistema fognario e favorire la mitigazione delle isole di calore e l'innalzamento degli standard abitativi. In particolare, la Tavola S03 "Infrastrutture verdi e blu e Rete ecologica comunale" del PdS del PGT include l'area tra le "Piazze da depavimentare parzialmente e piantumare", ovvero piazze e slarghi per cui si prevede una sistemazione che incrementi le aree a verde, permeabili e piantumate ai sensi dell'Art. 10 comma 5 lettera g) delle NA del PdS del PGT.

## 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 PdR;
- 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);
- Le eventuali nuove volumetrie da insediare dovranno essere compatibili e rispettose del contesto morfologico esistente, garantendo un'adeguata area depavimentata e destinazione a verde attrezzato;
- PGT, regolamenti e norme, comunali e sovraordinati, prevalgono sui contenuti della presente scheda;
- Le aree verranno consegnate nello stato di fatto in cui attualmente si trovano.

Si noti che all'interno del perimetro del sito è presente una Sottostazione Elettrica gestita da Atm, individuata nella tavola S01 "Servizi Pubblici e di interesse pubblico o generale" del PdS del PGT (consultabile al [presente link](#)) tra le infrastrutture tecnologiche e per l'ambiente.

La sottostazione, per proprie caratteristiche strutturali e spaziali, si presta ad essere parzialmente rifunzionalizzata, purché vengano garantiti spazi adeguati alla sua operatività. L'eventuale inserimento di nuove volumetrie può essere realizzato in adiacenza ai lati est e sud, mentre sul lato nord è necessario garantire un adeguato distanziamento dalla parete finestrata dei locali ove sono presenti i trasformatori.

Nel caso in cui la proposta progettuale preveda la sopraelevazione del manufatto della sottostazione e/o lo spostamento al livello interrato di tutte le apparecchiature poste al piano terra dovranno essere effettuate accurate verifiche in merito fattibilità tecnica di tali interventi che dovranno in ogni caso essere eseguiti a cura e spese del soggetto aggiudicatario.

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 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.

Secondo quanto previsto dal PGT (art. 13 delle NA) sarà necessario convenzionare con il Comune di Milano i temi riguardanti, a titolo esemplificativo: l'insediamento di Edilizia

Residenziale Sociale, eventuali interventi di urbanizzazione, aspetti planivolumetrici, realizzazione di servizi d'interesse pubblico e generale, trasferimento di diritti edificatori.

## **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'.

## 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.

La Tavola R05 "Vincoli amministrativi e per la difesa del suolo" del PdR del PGT (consultabile al [presente link](#)) individua, inoltre, nell'area Nord del sito in prossimità di Viale Monza la presenza di un pozzo dell'acquedotto. La medesima tavola R05 individua una zona di tutela assoluta di 10 m (inedificabilità) in prossimità del pozzo e una fascia di 200 m di protezione dei pozzi (con condizionamenti all'edificabilità) che interessa l'intero sito. Le norme di riferimento in materia sono il DLgs n. 152/2006 e Direttive per la disciplina delle attività all'interno delle zone di rispetto (DGR n. 7/12693/2003 - Allegato 1). Ancora, la tavola R05 del PdR del PGT include il sito all'interno delle "Zone di particolare tutela dall'inquinamento luminoso" ai sensi dell'Art. 9.3, LR n. 31/2015.

La classificazione acustica colloca l'area in esame in classe IV come area di intensa attività umana.

## 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 CO<sub>2</sub> e di incremento della permeabilità e rinaturalizzazione, anche attraverso forme di verde integrate negli edifici, come tetti e pareti verdi. Per gli interventi di nuova costruzione è obbligatorio raggiungere la neutralità carbonica e un indice di riduzione dell'impatto climatico pari a 0,2 (art. 10 delle NA del PGT).

### Efficienza energetica

Data la situazione attuale del sito, cioè area pavimentata adibita a parcheggio a raso con un unico volume edilizio presente (servizio tecnologico – sottostazione elettrica), circondata da edifici e delimitata da una arteria primaria di mobilità, si sottolinea l'importanza di definire soluzioni progettuali in modo da minimizzare il fabbisogno energetico, inclusi involucri con elevate prestazioni termiche ed acustiche, tetti e/o pareti verdi.

Si devono inoltre massimizzare le potenzialità di strategie 'passive', e, per i consumi energetici residui, sfruttare energie rinnovabili sia per la produzione termica (ad esempio considerando la possibilità di realizzare una rete 4GDH), sia per la produzione di energia elettrica, anche tramite la creazione o la partecipazione a 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. 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.

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. A tal fine si dovranno anche considerare l'inclusione del sito nelle "Zone di particolare tutela dall'inquinamento luminoso" ai sensi dell'Art. 9.3, LR n. 31/2015 (cfr. tavola R05 "Vincoli amministrativi e per la difesa del suolo" del PdR del PGT) e la presenza della sottostazione elettrica di ATM, rispetto alla quale dovranno essere verificati i livelli di esposizione dei nuovi insediamenti ai campi elettromagnetici.

## Verde

L'area è praticamente priva di vegetazione. Il sito è inserito nella rete delle infrastrutture verdi, con l'obiettivo di agire sull'aumento del verde urbano per ridurre l'immissione di acque meteoriche nel sistema fognario e favorire la mitigazione delle isole di calore e l'innalzamento degli standard abitativi. In particolare, la Tavola S03 "Infrastrutture verdi e blu e Rete ecologica comunale" (consultabile al [presente link](#)) del PdS del PGT include l'area tra le "Piazze da depavimentare parzialmente e piantumare", ovvero piazze e slarghi per cui si prevede una sistemazione che incrementi le aree a verde, permeabili e piantumate ai sensi dell'Art. 10 comma 5 lettera g) delle NA del PdS del PGT. Le proposte dovranno, quindi, prevedere la massima depavimentazione possibile, e massimizzare l'inserimento di alberature al fine di mitigare il discomfort attualmente percepibile soprattutto nel periodo estivo.

## Mobilità

Data la posizione del sito, in prossimità di una arteria di intenso traffico, si segnala che saranno valutate con particolare attenzione le proposte relative all'offerta di servizi di mobilità low carbon, che integrino e valorizzino i percorsi pedonali e ciclabili esistenti e alla loro ulteriore implementazione (considerando inoltre che il percorso ciclistico su Viale Monza rappresenta un ramo portante della rete di mobilità ciclistica del PUMS di Milano ed è connesso al percorso lungo il Naviglio Martesana).

In merito alla mobilità sostenibile, la Tavola S02 "Il sistema del verde urbano e delle infrastrutture per la mobilità" (consultabile al [presente link](#)) del PdS del PGT, individua su Viale Monza la rete portante degli itinerari ciclabili di previsione. Inoltre il sito si colloca nelle vicinanze delle fermate della M1 Precotto e Gorla (circa 300 m).

Dovranno essere previste misure che orientino verso un minor possesso ed uso dell'auto privata, minimizzando, ove possibile, l'offerta di sosta privilegiando soluzioni che liberino spazi per le aree verdi superficiali, 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.

Restano salvi tutti i vincoli sovraordinati, anche in tema di pericoli per la navigazione aerea e di tutela del territorio.

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.

