Crescenzago, Milano

Via Civitavecchia, Milano

Il sito Crescenzago è un'area libera di circa 1,4 ha, utilizzata come parcheggio di interscambio per l'omonima fermata della linea metropolitana 2, adiacente al sito. Situata nel quadrante nord-orientale di Milano, nel quartiere di Cimiano nel Municipio 3, l'area è connessa in 5 minuti di metropolitana alla Stazione di Milano Lambrate e al quartiere universitario di Città Studi, in meno di 15 minuti alle stazioni di Milano Centrale, hub dei treni ad alta velocità, e Milano Porta Garibaldi, nel distretto di Porta Nuova. Il sito si trova in prossimità della sede della casa editrice RCS MediaGroup S.p.A., a poca distanza dal Parco Lambro e a una fermata dall'IRCCS Ospedale San Raffaele, di fama internazionale, in un contesto prevalentemente residenziale, dove edifici di edilizia popolare risalenti agli anni 60 si alternano con altri di più recente realizzazione, come l'intervento esito del Concorso "Abitare a Milano/1" in via Civitavecchia e il compendio di housing sociale "Urbana New Living" in via Rizzoli. Coerentemente, la strategia *Milano2030* individua nel perimetro del sito una delle "Aree per Edilizia Residenziale Sociale" in cui è prevista una disciplina urbanistica incentivante volta a densificare aree pubbliche per favorire l'insediamento di abitazioni in affitto a prezzi accessibili. L'obiettivo è reinventare un'area oggi sottoutilizzata, già servita dal trasporto pubblico, per sperimentare nuovi modelli e servizi abitativi, attraverso progetti in grado di generare mix sociale, minimizzare le emissioni di CO2, e massimizzare l'integrazione del verde in relazione al contesto, per avviare un processo di rigenerazione virtuoso per il quartiere.



Programma atteso: Edilizia Residenziale Sociale in affitto a prezzi accessibili, sperimentando nuovi modelli e servizi abitativi per generare mix sociale, integrando il verde e minimizzando le emissioni di CO2.

Proprietario: Comune di Milano

Superficie del sito: Il sito ha una superficie di circa 14.900 mq che si estende su un'area pavimentata di forma regolare, attualmente adibita a parcheggio a raso.

Tipologia di trasferimento prevista: Diritto di superficie con l'indicazione di un prezzo minimo fissato dalla proprietà. In funzione della proposta, sarà possibile trasferire ulteriori diritti edificatori secondo le modalità previste dal PGT, anche facendone richiesta al Comune di Milano.

Termine per presentare la manifestazione di interesse: 5 Giugno 2020 14:00 ora locale di Milano (UCT+1)

Presentazione del sito e aspettative per il suo sviluppo

Il contesto urbano in cui sorge il sito Crescenzago risulta caratterizzato dalla presenza di edifici residenziali, prevalentemente di tipo economico, da una scarsa localizzazione di attività commerciali, e dall'insediamento di un cluster di uffici, che comprende l'headquarter della casa editrice RCS MediaGroup S.p.A, leader del settore della stampa, la sede secondaria italiana di Sony Europe B.V. e la sede di Sony Mobile Communication Italy S.p.A. In prossimità del sito si trovano inoltre diversi edifici scolastici di livello superiore, servizi sportivi legati all'istruzione e servizi pubblici legati alla sicurezza (comando del Nucleo Operativo Ecologico dei Carabinieri, il Corpo Volontari della protezione Civile di Milano).

L'area è vicina al Parco Lambro, uno dei parchi più estesi di Milano, interessato dalle attività di riqualificazione previste dal progetto strategico ReLambro, finalizzato alla realizzazione di interventi di ricucitura della rete ecologica urbana per la riqualificazione del Lambro Milanese, che punta alla realizzazione di una migliore qualità ecologica, considerando il fiume e il suo ecosistema come un vero e proprio Capitale Naturale patrimonio di tutta la società.

Il sito gode di un'ottima accessibilità al trasporto pubblico grazie alla vicinanza della fermata "Crescenzago" della MM linea 2. L'accesso diretto alla rete metropolitana permette di raggiungere in pochi minuti la stazione ferroviaria di Milano Lambrate, l'ambito universitario di Città Studi e il Politecnico di Milano. Inoltre sulla stessa linea si trovano, a 20 minuti, la stazione di Milano Centrale (principale polo ferroviario d'interscambio della città), la stazione di Porta Garibaldi (entrambe collegate alla rete dell'alta velocità) e il quartiere Porta Nuova. Il sito è servito anche dalla linea di superficie del bus 75 – "C.na Gobba – via Pitteri" e si trova a meno di 3 km dalla Tangenziale EST – uscita "Cascina Gobba", sede di un parcheggio d'interscambio, e a ridosso del polo d'eccellenza ospedaliero "San Raffaele".

L'elevata accessibilità del sito e la prossimità a numerosi servizi territoriali sono fattori che rendono l'area ideale ad accogliere nuove funzioni abitative per giovani, studenti e lavoratori, e famiglie. Il sito sarà oggetto della prima forma di sperimentazione di aree destinate a edilizia residenziale sociale (ERS), previste dal Piano di Governo del Territorio Milano 2030 con l'obiettivo di massimizzare la dotazione di alloggi a prezzi convenzionati in affitto in città, sperimentando modelli insediativi e gestionali che garantiscano il mix funzionale e l'inclusione sociale.

Il principale obiettivo che la Città intende perseguire è pertanto la sperimentazione di nuove forme dell'abitare sociale, mediante l'insediamento di alloggi in affitto, in netta prevalenza a prezzi convenzionati, destinati preferibilmente a giovani e famiglie, con piani terra attivi e spazi pubblici e commerciali al servizio della comunità. A tal proposito, saranno valutate positivamente le proposte che prevedano la realizzazione di uno spazio pubblico in grado di divenire luogo di aggregazione e socialità per il quartiere, e che sia utilizzabile come sede di un mercato rionale settimanale.

Inoltre, grazie alla sua localizzazione strategica, l'area di intervento rappresenta un'occasione imperdibile per il miglioramento delle connessioni tra la fermata M2 Crescenzago, il quartiere Rizzoli e il parco Lambro. La proposta progettuale dovrà pertanto ripensare le aree prospicenti il sottopasso esistente, che mette in connessione i quartieri separati da via Palmanova, valorizzando l'uscita della stazione metropolitana e gli spazi pubblici circostanti. Dovrà inoltre prevedere una connessione ciclo-pedonale tra le aree verdi del Parco Lambro e il percorso esistente che si sviluppa parallelamente al sedime della metropolitana lungo via Palmanova.

Da un punto di vista morfologico e di integrazione nel contesto, le proposte potranno mantenere l'allineamento dell'edificato lungo l'asse stradale di via Civitavecchia al fine di sviluppare maggiormente la cortina edilizia, coerentemente a quanto parzialmente già presente nella parte meridionale della via. Le tipologie edilizie potranno essere varie e diversificate, ma con un'altezza massima compatibile a quella più alta tra gli edifici esistenti nel quartiere, in particolare nell'ambito compreso tra via Civitavecchia/Rizzoli e viale Palmanova.

La soluzione progettuale, in questa fase, dovrà prevedere sul lato sud-ovest uno spazio pavimentato per funzioni compatibili (esempio mercato all'aperto) che comprenda i mappali 123, 327 e 612 del Foglio 150; tale area non potrà costituire parte della dotazione di servizi qualora dovuta per l'intervento.



Norme e disposizioni urbanistiche specifiche

Per quanto riguarda le regole urbanistiche, 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".
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.
- non è prevista la possibilità di applicazione della premialità relativa alla procedura concorsuale prevista all'art. 13, co. 11 delle NA del PdR.
- i progetti dovranno essere impostati su principi di sostenibilità ambientale e dovranno svilupparsi mediante un corretto inserimento paesaggistico e garantire un opportuno mix funzionale.
Il calcolo della Superficie Lorda (SL) eventualmente insediata per funzioni urbane private dovrà essere effettuato secondo i parametri e le modalità descritte dalle Norme d'Attuazione del PdR del PGT (*Definizioni e parametri urbanistici*).

Sul sito possono essere insediate anche altre funzioni incluse nel "Catalogo dei Servizi" del PGT di Milano, che non saranno altresì computate come parte della SL, secondo i criteri attuativi del PGT.

Sono dovute dotazioni territoriali per servizi nella misura prevista dalle Norme d'Attuazione del Piano dei Servizi (PdS), qualora si preveda di insediare funzione urbane private.
Nel caso si scelga o sia prevista la cessione di aree si intende che l'operatore dovrà garantire al Comune di Milano la piena proprietà delle stesse.

Il PGT prevede, in termini generali, 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). In tema di sostenibilità ambientale, il sito è individuato anche come ambito di Rigenerazione Ambientale per il PdR prevede una disciplina specifica in tema di riduzione di impatto climatico.

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.

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

I titoli abilitativi per interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti 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). E' consentito realizzare opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri dovuti.

Le dotazioni di parcheggi privati sono da reperirsi ai sensi delle Norme d'Attuazione del PdR del PGT 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, l'attuazione degli interventi sarà possibile con modalità diretta convenzionata (Permesso di Costruire Convenzionato) con il Comune di Milano ai fini di disciplinare l'ERS, eventuali interventi di urbanizzazione, aspetti planivolumetrici, realizzazione di servizi d'interesse pubblico e generale, trasferimento di diritti edificatori.

Il sito è attualmente utilizzato come parcheggio pubblico gestito da ATM, in forza di una convenzione con il Comune di Milano.

PGT, norme e regolamenti sovraordinati prevalgono sui contenuti della scheda.

Si fa presente che le regole urbanistiche descritte ai paragrafi precedenti e contenute nella documentazione iniziale di gara (Elaborati grafici e norme contenenti stralci del PGT), sono applicabili dal momento dell'entrata in vigore della variante al PGT, approvata il 14 ottobre 2019, a seguito della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, avvenuta in data 5 febbraio 2020.

Il prezzo minimo di concessione del Diritto di Superficie per una durata massima di 90 anni, è pari a 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 minima (30 anni) della convenzione, ferma restando la destinazione a servizio. La convenzione definirà il termine di durata delle relative locazioni che non potrà essere inferiore ad anni 30 o comunque ai sensi della normativa vigente.
Qualora le proposte prevedano l'insediamento di funzioni urbane libere, il valore del diritto di superficie da corrispondere sarà pari a 223,65 €/mq di area; 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, etc.).
A titolo esemplificativo: se la percentuale di SL destinata a funzioni urbane libere è pari al 30% e la SL convenzionale (ERS, etc.) è il 70%, allora il corrispettivo del diritto di superficie andrà calcolato sul 30% della superficie territoriale.
A tale somma, per la realizzazione di funzioni urbane libere si dovrà aggiungere una quota ulteriore pari a 542 € al mq di SL per l'acquisto dei diritti edificatori dal Comune di Milano.
Le proposte che prevedono l'acquisto di diritti edificatori dal Comune di Milano, dovranno esplicitare tale importo come parte aggiuntiva dell'offerta economica.
Il Comune di Milano si riserva di verificare la congruità dell'offerta economica del progetto vincitore, prima di concedere il diritto di superficie.



Specifici rischi climatici e sfide ambientali

Il Comune di Milano ha recentemente avviato l'elaborazione del Piano Aria Clima (PAC), strumento a scala urbana 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 con orizzonte intermedio al 2030. Reinventing Cities si inserisce in questo quadro di obiettivi. Le proposte, nell'affrontare le sfide ambientali del bando, dovranno condividere la visione e gli obiettivi alla base del PAC, in particolare, con riferimento al tema della mobilità ciclo-pedonale, intermodale e a zero emissione, al tema della forestazione urbana, al miglioramento delle capacità drenanti dei suoli. Inoltre, si potrà tenere in considerazione l'introduzione di misure finalizzate alla protezione di residenti e city users dall'inquinamento atmosferico e a rendere i cittadini più consapevoli e attivi nella riduzione della propria impronta di carbonio.

L'area, è attualmente adibita a parcheggio pubblico a raso, di grande importanza è dunque il tema dell'incremento della permeabilità e delle nuove piantumazioni; infatti il sito è caratterizzato da fenomeni di isole di calore, la temperatura media diurna superficiale misurata durante i mesi estivi risulta compresa tra 36.6-38.8 (rilevazioni satellitari 2014-2017).

Sul sito sono presenti alberature, anche di rilevanti dimensioni. Per coerenza con le finalità ambientali espresse dal bando, saranno considerati positivamente i progetti che prevederanno il loro mantenimento.
Le aree verdi all'interno del sito (sia esistenti che di progetto) dovranno essere inquadrate in un sistema più ampio e operare una ricucitura con il vicino Parco Lambro.

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.
Parallelamente si dovranno prevedere adeguate misure per la mitigazione degli impatti derivanti dal traffico sia in termini di inquinamento dell'aria sia di rumore.

Lungo l'asse di via Palmanova sono incoraggiati interventi di realizzazione di infrastrutture verdi che contribuiscano il miglioramento del microclima urbano nonché delle attuali condizioni di adattamento agli eventi climatici estremi.

Per quanto concerne la fattibilità geologica il sito è interessato da modeste limitazioni e, pertanto è raccomandata una verifica di compatibilità idraulica per orientare i progetti rispetto gli scenari di allagamento, anche se con frequenza molto modesta. Non sono da segnalare particolari criticità in tema di rischio alluvioni.
Sul sito si evidenzia la presenza di idrografia come riportato dalla Tav. G.16 – Carta di individuazione degli Ex Alvei – della Componente Geologica Idrogeologica Sismica del PGT vigente. Nello specifico, all'interno del sito sono presenti "Ex Alvei storici – dismessi, ma catastalmente definiti come aree demaniali".
In merito alla definizione delle fasce di rispetto e alle attività in esse vietate o soggette ad autorizzazione/nulla osta, si rimanda alla normativa d'attuazione del PdR. Dovrà, inoltre, essere attentamente valutata ogni interferenza e/o criticità indotta.
Oltre a quelle già citate, le sfide ambientali a cui dare particolare importanza per le caratteristiche del sito sono quelle relative alla valutazione del ciclo di vita e gestione sostenibile dei materiali da costruzione, alle azioni inclusive, benefici sociali e impegno della comunità, all'architettura e design urbano innovativi.

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



Calendario provvisorio

- Termine per la presentazione della manifestazione di interesse: 5 giugno 2020
- Data della proclamazione dei finalisti: entro agosto 2020
- Termine per la presentazione delle proposte finali: 15 gennaio 2021
- Data della proclamazione del progetto vincitore: entro marzo 2021

Requisiti linguistici

Tutta la documentazione della Manifestazione di Interesse deve essere redatta in lingua italiana. Il secondo documento della Manifestazione di Interesse (Presentazione del progetto e sviluppo concettuale del sito) deve essere redatto anche in lingua inglese.