

Monti Sabini

Via Monti Sabini, Milano

Reinventing
Cities

Il sito di via Monti Sabini consiste in un'area inedita di circa 5 ettari, a verde incolto, all'interno del quartiere Vigentino, nel Municipio 5, vasto ambito urbano proteso verso il Parco Agricolo Sud Milano. Servito da una linea tramviaria che lo connette al centro in soli 20 minuti lungo la via Ripamonti, principale asse di sviluppo del quadrante meridionale della città, il sito dista pochi minuti di tram da una delle aree di rigenerazione più importanti della città, che comprende l'ex scalo ferroviario di Porta Romana, futura sede del villaggio olimpico, la nuova istituzione culturale della Fondazione Prada e l'area di sviluppo urbano Symbiosis, polo direzionale di eccellenza, adiacente al progetto 'Vitae', già vincitore del bando Reinventing Cities. Il sito rappresenta il "Comparto A" di un Programma Integrato

di Intervento approvato nel 2008, in attuazione. Il contesto si caratterizza per un tessuto edilizio disomogeneo, ma funzionalmente articolato, con insediamenti residenziali, produttivi, terziari e commerciali e fabbricati rurali che si alternano, definendo una maglia urbana discontinua, ricca di verde, ma carente di funzioni pubbliche e di servizi; nell'ambito è in corso un processo di progressiva riconversione verso funzioni residenziali, come lungo la via Antegnati attraverso il recupero edilizio di cinque grandi edifici da destinare ad *housing* sociale e servizi. Per posizione, dimensione e risorse attivabili, 'Reinventare' il sito di Monti Sabini può rappresentare il fattore di accelerazione e cucitura delle trasformazioni in corso e contribuire a definire un nuovo modello di abitare e vivere il Sud Milano.



Programma atteso: completare il processo di ristrutturazione urbanistica e ambientale in corso, insediando nuove funzioni (libere e sociali) e servizi e sistemando gli spazi aperti. Le proposte dovranno valorizzare le attività di interesse pubblico e articolare l'offerta di soluzioni abitative.

Proprietà: Comune di Milano

Superficie del sito: il sito ha una superficie complessiva di circa 55.000 mq, di cui 10.563 mq. di superficie fondiaria e la restante quota per opere e attrezzature pubbliche.

Tipologia di trasferimento di proprietà prevista: il sito sarà oggetto di vendita limitatamente alle aree fondiarie, con relativi diritti edificatori, con prezzo minimo fissato dalla proprietà, e contestuale obbligo di realizzazione di edilizia pubblica, urbanizzazioni e nuove attrezzature di servizio per un importo minimo complessivo predefinito.

Termine per presentare la manifestazione di interesse: 5 giugno 2020, 14:00 ora locale (corrispondente alle ore 1pm Coordinated Universal Time (UTC))

Presentazione del sito e aspettative per il suo sviluppo

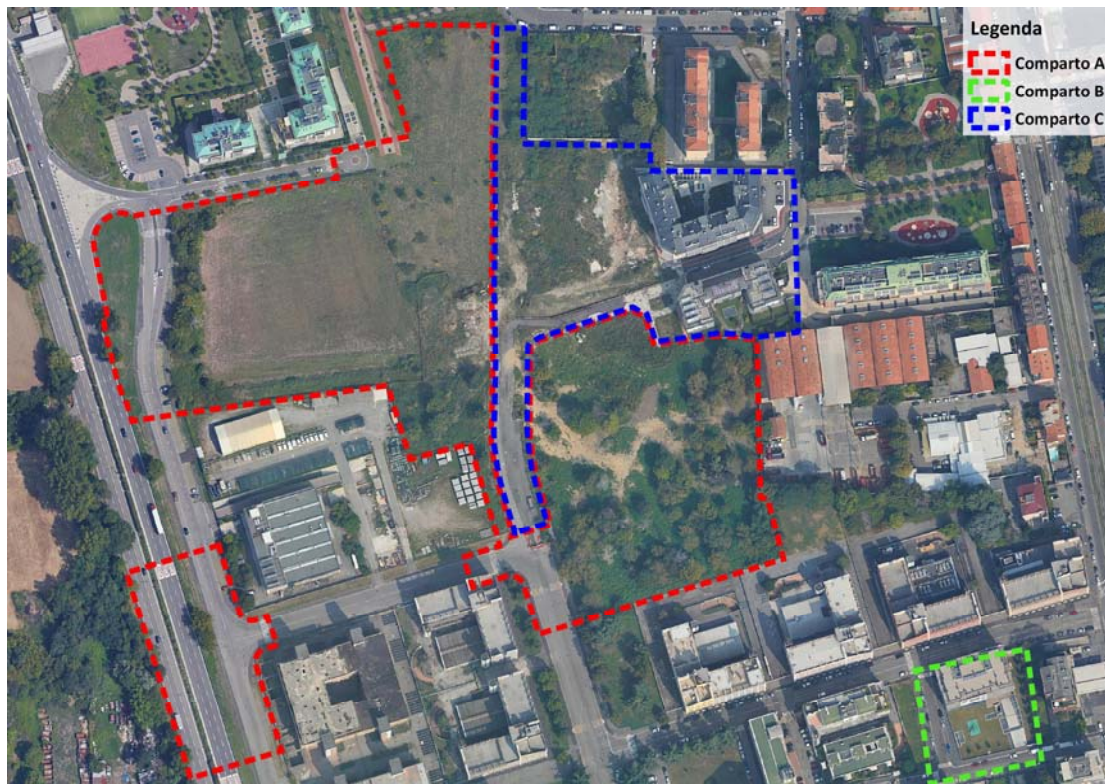
Il sito di Monti Sabini, compreso tra le vie Ripamonti, Ferrari e Antonini, è inserito nell'ambito urbano del quartiere periferico Vigentino sviluppatosi sull'asse della via Ripamonti e delimitato dal territorio del Parco Agricolo Sud Milano che costituisce il limite del tessuto urbano.

Il contesto urbanistico di riferimento presenta spazi liberi sottoutilizzati o caratterizzati da utilizzo disorganico e un'articolazione funzionale molto varia che si riflette in una notevole differenziazione delle tipologie edilizie. Nell'immediato intorno è in corso un processo di consolidamento della funzione residenziale, anche attraverso interventi di riuso edilizio esteso anche alla riqualificazione degli spazi pubblici; tra le funzioni di eccellenza in prossimità del sito si trova il Polo didattico dell'Università degli Studi di Milano, con la Scuola di Specializzazione in Storia dell'Arte che costituisce un riferimento importante per il futuro sviluppo e l'integrazione delle attrezzature pubbliche. A breve distanza dal sito si trovano inoltre l'Istituto Europeo Oncologico (IEO), eccellenza sanitaria e di ricerca a livello nazionale, e l'ambito urbano

di rigenerazione, in atto, posto a sud dello Scalo Ferroviario di Porta Romana. In tale contesto si collocano il progetto Symbiosis, il progetto vincitore del bando Reinventing Cities 2017 "Vitae" e Fondazione Prada, tutti legati al tema dell'innovazione e della ricerca.

L'accessibilità mediante il trasporto pubblico è garantita dalla linea tranviaria lungo la via Ripamonti che costituisce anche l'asse viabilistico primario di penetrazione dal sistema tangenziale esterno verso il centro urbano raggiungibile in circa 20 minuti. Gli interventi già programmati sulla mobilità riguardano la riqualificazione, il potenziamento della rete di viabilità locale e la realizzazione di connessioni ciclabili.

Il sito in oggetto rappresenta il c.d. "Comparto A", non attuato, di un Programma Integrato di Intervento (PII), relativo alle aree comprese tra le vie Monti Sabini, Antegnati, Amidani e A. Sforza, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 21/08 in data 26.5.2008, oggetto negli anni successivi di integrazioni e aggiornamenti.

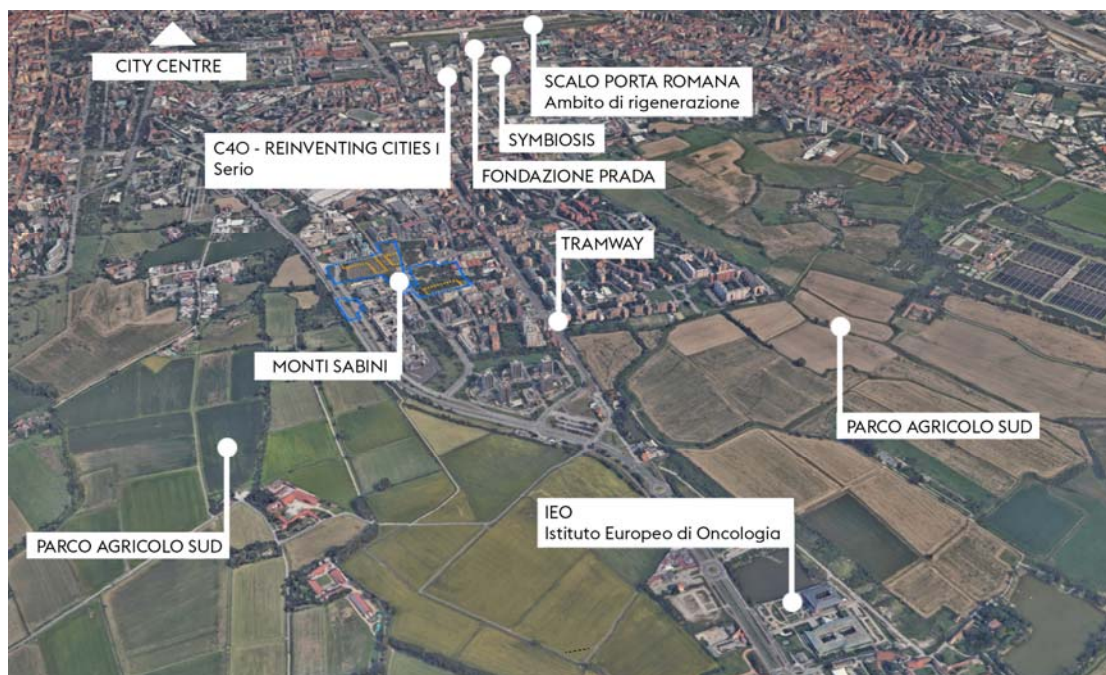


Il PII, suddiviso in tre differenti comparti (Comparto A, sito in oggetto di proprietà pubblica, Comparto B e Comparto C, anche di proprietà privata) si pone l'obiettivo di ricomporre e ricucire il tessuto urbano esistente attraverso l'inserimento di un sistema articolato di destinazioni residenziali, la realizzazione di un sistema integrato di servizi pubblici, la riqualificazione e il potenziamento del sistema della viabilità, l'incremento e la riqualificazione del sistema degli spazi pubblici aperti. Allo stato attuale il PII è in attuazione con riferimento ai Comparti B e C per i quali è stata stipulata la relativa convenzione urbanistica attuativa. Il Comparto B è stato completato; nel Comparto C risultano attuati due edifici privati su tre e parte delle urbanizzazioni primarie.

Amidani; parte di queste aree costituiscono la superficie fondiaria (per complessivi 10.563 mq.) destinata alle volumetrie private, oggetto di alienazione, mentre la rimanente parte è destinata ai servizi pubblici: residenza sociale, edificio scolastico con palestra polifunzionale da utilizzare anche autonomamente, altre funzioni di servizio, verde attrezzato, connessioni ciclabili e carrabili, parcheggi.

L'obiettivo prioritario che la città intende perseguire consiste nella realizzazione di alloggi in edilizia a prezzi convenzionati in affitto e vendita, nonché di edilizia pubblica e nella realizzazione di nuovi servizi per il quartiere Vigentino a favore della rivitalizzazione dell'ambito urbano di riferimento e di ricucitura con il contesto.

Il sito (Comparto A) è costituito da una serie di aree inedificate a cavallo dell'asse di via



Norme e disposizioni urbanistiche specifiche

Per quanto riguarda le regole urbanistiche, il Piano di Governo del Territorio (PGT) inserisce il sito fra gli "ambiti interessati da provvedimenti approvati", in quanto incluso nel Programma Integrato di Intervento (PII) approvato nel 2008.

Le regole urbanistiche sono pertanto quelle specificamente definite da questo strumento e contemplano:

- Superficie Lorda (SL) privata pari a 18.504 mq, a sua volta articolata in: 30% (pari a mq. 6.939) max. destinati a residenza libera, 25% (pari a 5.783 mq) minimo destinati a residenza convenzionata ordinaria in vendita, 20% (pari a mq 4.626) minimo destinati a residenza in affitto convenzionata per i primi 20 anni, 5% (pari a mq 1.156) minimo destinati ad altre funzioni urbane

- (qualora si preveda di insediare commercio, è consentita max una media struttura di vendita);
- superficie fondiaria (ovvero destinata alle volumetrie di cui al punto precedente) pari a 10.563 mq;
 - realizzazione di edilizia residenziale pubblica pari a 4.626 mq di SL (pari al 20% residuo di SL) (importo considerato per la valutazione economica € **10.177.200**);
 - realizzazione di edificio scolastico da 12-15 aule con annessa palestra polisportiva (importo considerato per la valutazione economica € **9.000.000**);
 - realizzazione di altra attrezzatura di servizio con funzione da definire (ad esempio sportiva, socio-culturale-educativa-ricreativa) (importo considerato per la valutazione economica € **580.335**);
 - opere di urbanizzazione primaria (connessione Bugatto-Amidani, riorganizzazione incroci Ferrari-Gabussi-Antegnati e Gabussi-Amidani, parcheggi e sottoservizi) e secondaria (aree verdi, percorsi ciclabili e bonifica delle aree pubbliche da attrezzare) a scampo degli oneri di urbanizzazione dovuti (importo considerato € **2.658.765**).

In particolare, è da considerarsi elemento di flessibilità compatibile con le regole definite dal PII la diversa collocazione degli edifici pubblici previsti ad est di via Amidani (residenza ed edificio scolastico).

Il calcolo della Superficie Lorda (SL) insediata per funzioni urbane private dovrà essere effettuato secondo i parametri e le modalità descritte dalle Norme di Attuazione del PdR del PGT (*Definizioni e parametri urbanistici*).

Le proposte dovranno attenersi alle Norme del Regolamento Edilizio del Comune di Milano come richiamato dalla Normativa di Attuazione del PII 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.

L'edilizia residenziale sociale privata è esente dal pagamento del contributo sul "costo di costruzione".

Le dotazioni di parcheggi privati sono da reperirsi ai sensi delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del PGT e secondo quanto previsto dalla legge 122/89, anche in tema di localizzazione e quote per parcheggi destinati a mobilità sostenibile.

Sono richieste dotazioni di parcheggi pubblici, con riferimento alle funzioni residenziali e compatibili previste, pari alla quota indicativa di 25 posti auto. Per le attrezzature di servizio la dotazione di parcheggi sarà valutata in sede di progettazione definitiva e in ragione dei servizi proposti, tenuto conto della sfida relativa alla mobilità sostenibile.

La proposta di trasformazione del sito dovrà attenersi alle regole urbanistiche richiamate, il soggetto aggiudicatario dovrà stipulare la convenzione attuativa del PII contenente gli impegni suddetti, previa progettazione definitiva delle opere pubbliche, e presentare i titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi pubblici e privati. In particolare gli importi delle opere pubbliche come sopra evidenziati dovranno essere complessivamente assicurati e verificati al momento della stipula della convenzione attraverso i criteri di scomputabilità (scontati sino a un massimo del 12% - come previsto dalle attuali Linee Guida - rispetto all'importo asseverato del progetto definitivo, a prescindere dagli effettivi ribassi di gara delle singole opere); in caso di mancato raggiungimento dell'importo complessivo delle opere suddette (€ 22.416.300,00), la differenza dovrà essere liquidata al Comune di Milano al fine di assicurare il pareggio della base di gara.

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

Il prezzo minimo per la vendita della proprietà delle aree fondiarie e dei relativi diritti edificatori è pari a: € 1.000.000,00, prezzo che tiene conto dell'importo minimo complessivo delle opere pubbliche indicate (€ 22.416.300,00) e da garantire con le modalità sopra specificate.

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



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 emissioni, 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.

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 agli 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.

Il contesto in cui si colloca il sito è caratterizzato da urbanizzazione discontinua e il sito in particolare è sostanzialmente libero da edifici. Si richiede che nella progettazione sia attentamente considerato il mantenimento della permeabilità delle aree oltre che una corretta gestione dei deflussi

che si verranno a creare e, in generale, una efficiente gestione delle acque.

Data la posizione del sito, in prossimità di una arteria di traffico (via Virgilio Ferrari) e del corridoio ad elevata accessibilità al trasporto pubblico locale (su via Ripamonti), 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.

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

La vicinanza con il Parco Agricolo Sud Milano suggerisce di prevedere nel sito interventi di ricucitura della maglia verde in particolare in direzione est – ovest, nonché la minimizzazione del consumo di suolo.

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, compatibilmente con la localizzazione, già individuata, delle aree destinate all'edificazione.

Le sfide ambientali a cui dare particolare importanza per le caratteristiche specifiche del sito sono quelle relative al miglioramento della mobilità sostenibile e della resilienza e adattamento al cambiamento climatico.

Riguardo lo stato dei suoli, il sito è stato indagato nella porzione sud-est (mq. 18.000 circa) destinata a servizi e residenza: l'indagine ha dimostrato un livello di inquinamento abbastanza diffuso ma ad una profondità non superiore ad un metro. Il resto del sito, per le destinazioni pregresse e gli usi attuali, non necessita di ulteriori indagini. Le bonifiche ambientali saranno da eseguirsi a cura del soggetto aggiudicatario, e l'importo è già stimato nella valutazione economica.



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.