

Comune di Milano
DIR. URBANISTICA
CERRI MARCO
PG 0490332 / 2019
Del 31/10/2019 14:51:36

A: A. PIANIF. URB. ATT. STRAT.
UFF.

Area sita in:
Comune di MILANO
Rubattino 84

COMMITTENTE:


DEA CAPITAL
REAL ESTATE SGR

Fondo **ClubDeal** 

Via Mercadante 18 - 00198 Roma

DEA CAPITAL REAL ESTATE SGR S.P.A.

Arch. Marco Cerri
Fondo Club Deal

PROGETTO:

ARCHIMI studio

Archimi Studio S.r.l.
via Filippo Corridoni, 41
20122 Milano, ITALIA (I)
Web: www.archimi.it
Mail: archimi@archimi.it
Tel: +39 02 36595690
Fax: +39 02 89453593

Arch. Marco Cerri

COLLABORATORI:

TRM Civil Design



TRM Engineering



Montana S.p.A.



IN.PRO S.r.l.



Alpina S.p.a.



Data: Marzo 2018

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

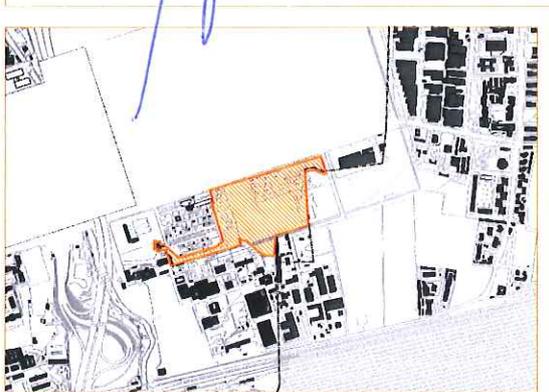
RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

elaborato integrato a seguito di accoglimento di modifiche d'ufficio

COPIA SETTORE

AREA PIANIFICAZIONE URBANISTICA
ATTUATIVA E STRATEGICA
ALLEGATO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
N. 4001 DEL 31.10.2019
COMPOSTO DA PAG. 13

IL DIRETTORE DI AREA
Arch. Marco Porta



REV. N	DATA	DESCRIZIONE	DIS.	APPROVATO
--------	------	-------------	------	-----------

Doc UR1

IDEA L'ARTISTE REAL ESTATE S.P.A.
Via ...

COMA SETTORE

IL DIRETTORE DI AREA
Luigi ...



INDICE

1.PREMESSA

2.INDIVIDUAZIONE DELL'AREA OGGETTO DELLA PROPOSTA DEFINITIVA DI PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

3.LE QUANTITA' EDIFICATORIE DEL PROGETTO

4.IL PROGETTO

5. DOTAZIONE DI PARCHEGGI

6. OPERE EXTRA COMPARTO

IL DIRETTORE DI AREA
Prof. M. Formi

1.PREMESSA

Il presente Documento costituisce la proposta definitiva di PII per l'area sita in via Rubattino al civico 84, in conformità alle previsioni e alle prescrizioni previste nel PGT vigente del comune di Milano e dell'attuale normativa relativa allo sviluppo di progetti a destinazione commerciale con strutture di grande struttura di vendita

2.INDIVIDUAZIONE DELL'AREA OGGETTO DI PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

L'area oggetto del presente PII è collocata al confine tra Milano e Segrate a sud della via Rubattino, in corrispondenza del numero civico 84 ed è individuata dai mappali

34-48-91-93-94-95-117-118-119-120 del foglio 325 del Catasto Terreni del Comune di Milano

Il Pgt inquadra l'area di proprietà all'interno del Tessuto Urbano Consolidato quale Tessuto di Recente Formazione. Il contesto si presenta come un insieme di diverse tipologie urbane che, perduta la propria antica vocazione di periferia industriale-agricola, ancora non è stato in grado di riqualificarsi e trovare un nuovo carattere. Per questo motivo il contesto è caratterizzato da un paesaggio in trasformazione e disomogeneo, spesso soggetto a fenomeni di degrado.

Su tutto l'ambito che a partire dalla tangenziale Est si sviluppa lungo via Rubattino sono previsti interventi di riqualificazione, a prevalente funzione residenziale, che contemplano la realizzazione di nuovi servizi per la zona e per la città; tra questi in particolare lo sviluppo delle ex aree industriali della Innse collocate a nord di via Rubattino e da cui il presente PII non può prescindere per programma funzionale e assetto planimetrico.

L'area antistante (numero civico 87) è parte di un PRU tutt'ora aperto , attuato e realizzato nella sua prima fase; la funzione prevalente è residenziale con medie strutture commerciali a supporto, nello specifico, alimentare e tecnologico.

Per la seconda fase del Pru Rubattino 87 (proposta di PII non ancora approvata) il masterplan prevede il seguente mix:

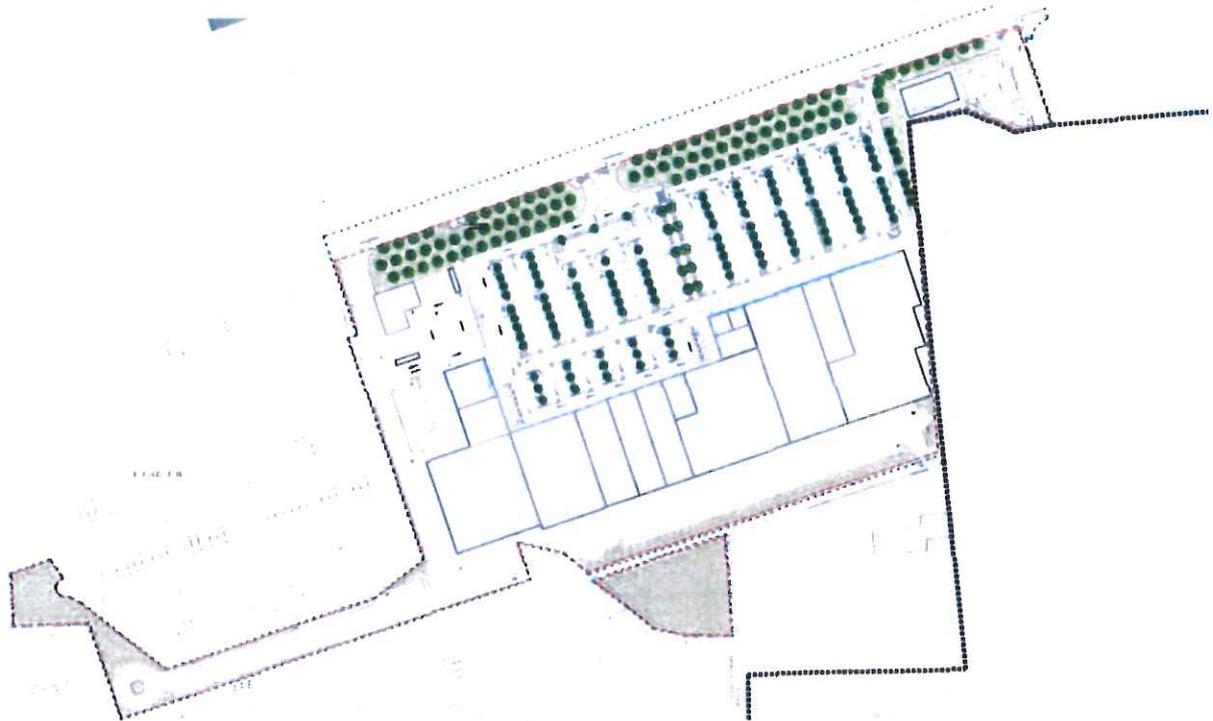
- nella parte nord, un nuovo complesso residenziale separato da un'area destinata a parco pubblico, dall'attività industriale (attualmente a regime);
- nella parte sud, il cosiddetto *Palazzo di Cristallo* (il primo dei ex capannoni industriali) verrà mantenuto, ripristinato e destinato a funzioni di interesse pubblico.

Il PII presentato prevede il rifacimento dell'asse Rubattino in modo da renderlo adeguato alla grande affluenza che l'area e la nuova attività pubblica genereranno.

L'area di proprietà (al civico 84) comprende una superficie di **66.420 mq** (dato catastale) nel comune di Milano.

3.LE QUANTITA' EDIFICATORIE DI PROGETTO

ARCHIMI studio Srl - Via F. Comboni, 41 - 20122 - MILANO www.archimi.it - archimi@archimi.it T +39.02.36.59.56.90 F +39.02.89.45.35.93



- Ambiente Rubattino
- Ambiente PII propriamente detto
- Confine Comunale Milano

Planivolumetrico

Il PGT del comune di Milano prevede l'insistenza sull'area di un indice di utilizzazione territoriale pari a 0,35 mq/mq con destinazione d'uso libera.

Data la natura e la scarsa qualità degli elementi circostanti (un concessionario e la centrale elettrica di trasformazione) si è ritenuto opportuno inserire una funzione che prevedesse una permanenza di persone temporanea.

Non è previsto l'utilizzo di incrementi di quantità edificatorie ammessi dal Pgt (perequazione-premialità).

Programma Integrato di intervento (PII) riguardante l'area di via Rubattino 84 - Milano

Superficie PII (superficie catastale)	mq	66.420
Superficie territoriale (ST)	mq	66.420
Indice edificabilità (UT)		0,35 mq/mq
SLP edificabile	mq	23.247
	(mq. 66.420,00 x 0,35mq/mq)	

di cui:	commerciale	mq	17.000	di cui:	15.000
	terziario - ricettivo	mq	6.247		10.000

Pagina 4

Dotazioni territoriali minime da reperire (200% s.l.p. GSV) mq 30.000

per GSV/centro commerciale
superficie di vendita

Dotazioni territoriali minime di progetto

mq. min.

27.594

di cui:

cessione aree per urbanizzazioni
mq. 21.467 parcheggi
mq. 6.127 verde
attrezzatura di servizio (velostazione) e
monetizzazione per quota residuale*

* La suddivisione tra mq. corrispondenti all'attrezzatura di servizio (importo progetto def. val. monet.) e mq. da monetizzare è regolata dalla convenzione attuativa del PII

LEGENDA

-  Ambito Rubattino
-  Ambito PII propriamente detto
-  Confine Comunale Milano

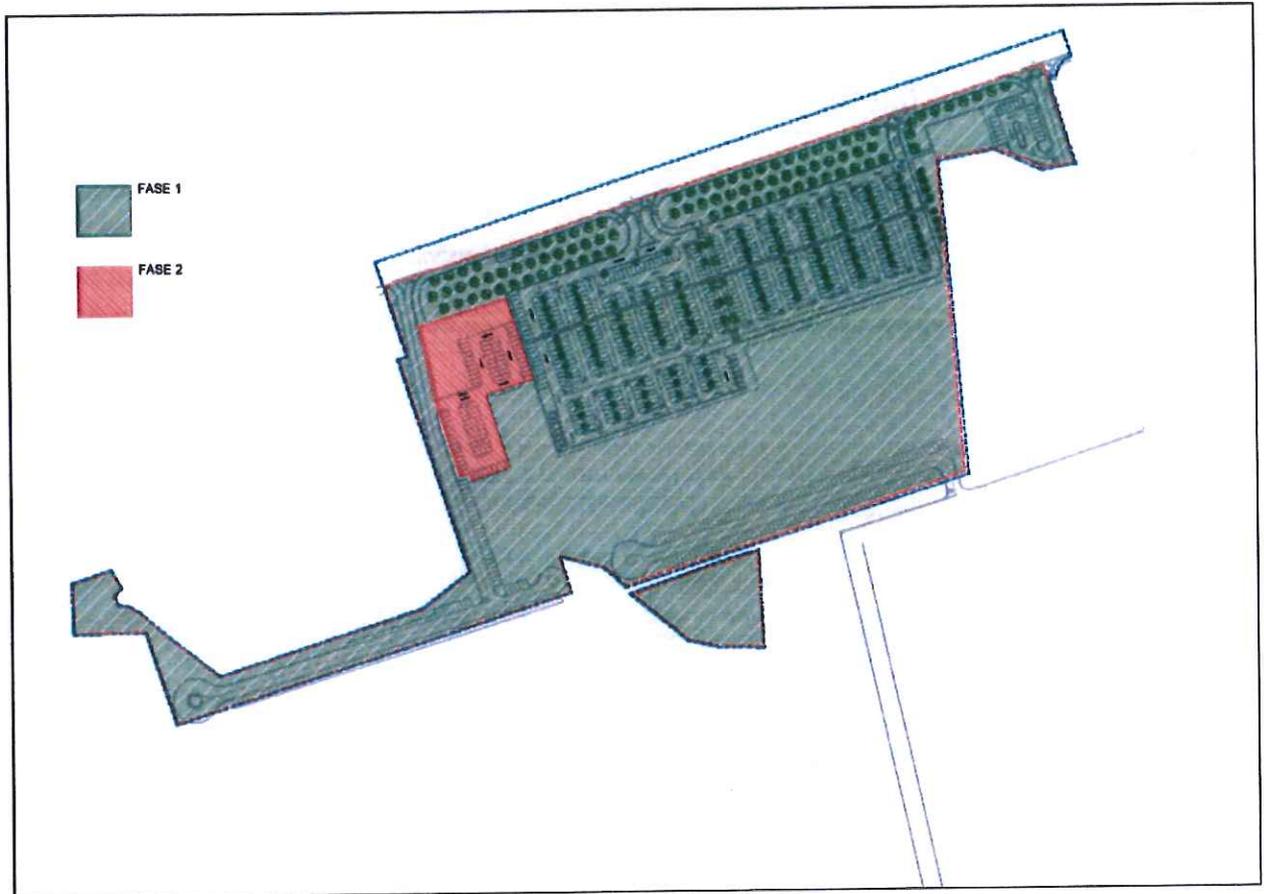
ELEMENTI PRESCRITTIVI

-  Aree di cessione per urbanizzazione secondaria
-  Aree di cessione per urbanizzazione primaria
-  Aree fondiarie
-  Ambito di h max 30 m
-  Ambito di h max 18 m
-  Allineamento prescrittivo
-  Distanza minima manufatti da roggia (6m)

ELEMENTI INDICATIVI

-  Accesso carrabile
-  Sagoma fabbricati
-  Destinazione commerciale
-  Destinazione terziario-ricettivo

Per quanto concerne le tempistiche e le modalità di attuazione, la proposta prevede la realizzazione dell'intervento in due fasi distinte



FASE 1 : parte commerciale e servizi

FASE 2 : parte ricettivo-alberghiera

La fase 2 prevede anche la realizzazione **dell'Opera Extra comparto** descritta al punto 6 della relazione.

4.IL PROGETTO

Inserendosi nel contesto sopra illustrato il presente PII considera gli scenari futuri che interesseranno la via Rubattino; il masterplan di progetto è stato concepito tenendo conto del contesto esistente e di progetto.

L'area confina a nord con la via Rubattino, a ovest con la centrale Enel, a est con una strada privata al di là della quale si trova un concessionario di una nota marca di autovetture, a sud con una fabbrica e uno sfasciacarrozze.

Visto il contesto in cui il progetto si colloca si è deciso di privilegiare il rapporto tra l'edificio e la via Rubattino, futuro asse di sviluppo della città.

L'edificio si dispone con una sagoma a L adagiandosi ai margini ovest e sud del lotto. L'accesso da parte del pubblico all'edificio si sviluppa sui lati di questa sagoma.

L'utente potrà parcheggiare negli stalli pubblici antistanti.

Lungo i fronti Est-Ovest e Sud della struttura sono disposte le aree di pertinenza dell'edificio, ovvero tutti gli spazi necessari ai futuri gestori (carico e scarico delle merci, parcheggi pertinenziali). L'edificio principale ospita un mix di funzioni commerciali e d'intrattenimento; si è perciò concepita la struttura come l'accostamento di diversi spazi con un rivestimento unico così da dare unitarietà al complesso.

Nella seconda fase verrà realizzata la struttura ricettiva. L'edificio si sviluppa in verticale nel rispetto dei limiti imposti dal vincolo aeroportuale; l'attacco a terra prevede solo la hall d'ingresso e i corpi per la distribuzione verticale, così da lasciare l'area libera per la circolazione carrabile e pedonale.

Per tutta l'area è previsto un percorso destinato a pedoni

A seguito degli studi effettuati sul terreno (si tratta di una ex cava riempita prima del 1936) non si è ritenuto opportuno che il progetto andasse a toccare il sottosuolo e di conseguenza i parcheggi sono previsti a raso.

Nelle aree verdi, compatibilmente con i risultati dell'Analisi di rischio effettuata, le piantumazioni saranno ad alto fusto, laddove non possibile verranno piantumati alberi o arbusti con radici meno profonde.

Le piante inserite (vedi TAV U8 - Planimetria Paesaggistica), sono tutte piante a radici contenute in modo da non interferire con il capping previsto (vedi Analisi di Rischio).

Nella fascia verde di 20m sulla via Rubattino la disposizione della vegetazione tiene conto del sistema di irrigazione, organizzandosi su un triplo filare.

Lo scopo è quello di garantire un adeguato isolamento visivo; le tipologie previste rispondono alle seguenti caratteristiche:

- Radici contenute,
- Piante autoctone,
- Resistenza al clima.

Nello specifico:

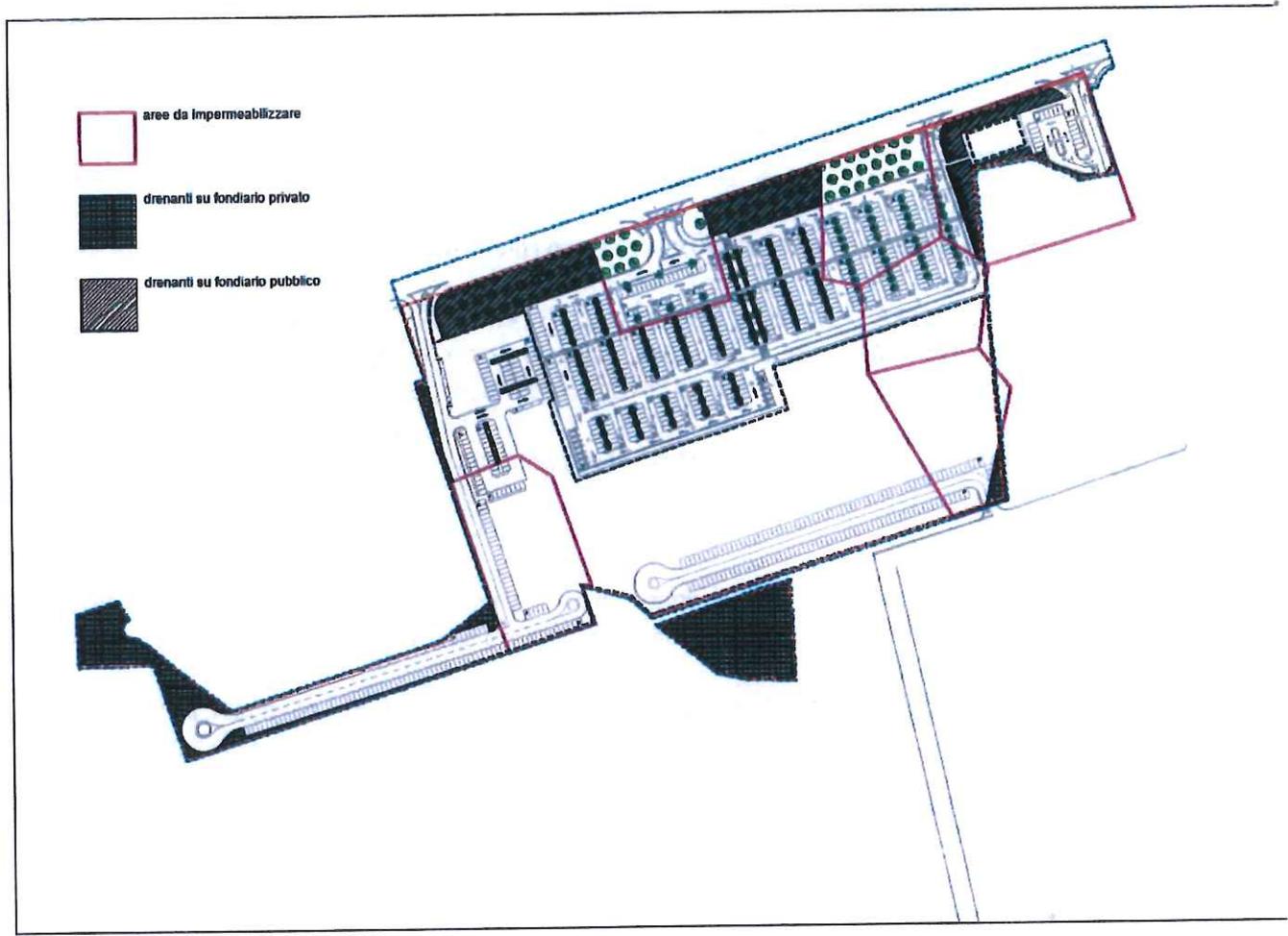
- Carpinus Betulus
- Carpinus Pyramidalis
- Monogyna Stricta

Nell'area destinata a parcheggio pubblico sono previste aiuole divisorie tra le fasce a parcheggio. Vengono inserite piante e arbusti di piccola dimensione con radici contenute, resistenti al clima.

Nello specifico:

- Prunus
- Crataegus
- Mahonia
- Cotonaster

Di seguito uno schema di sovrapposizione dei risultati dell'analisi di rischio e il piano volumetrico, con individuazione delle aree filtranti.



Per maggiori informazioni sugli aspetti ambientali del progetto si rimanda al rapporto Ambientale allegato al PII e all'analisi di rischio presentata e approvata in Regione in data **19 Febbraio 2015, decreto n. 1147.**

Come conseguenza dei risultati ottenuti dagli studi ambientali, in conformità ai decreti ASL, si segnala che nel progetto non sono previste zone in cui possano permanere per più ore al giorno e in modo continuativo bambini e ragazzi di età inferiore ai 15 anni (es: asili, scuole private o simili).

5. DOTAZIONE DI PARCHEGGI

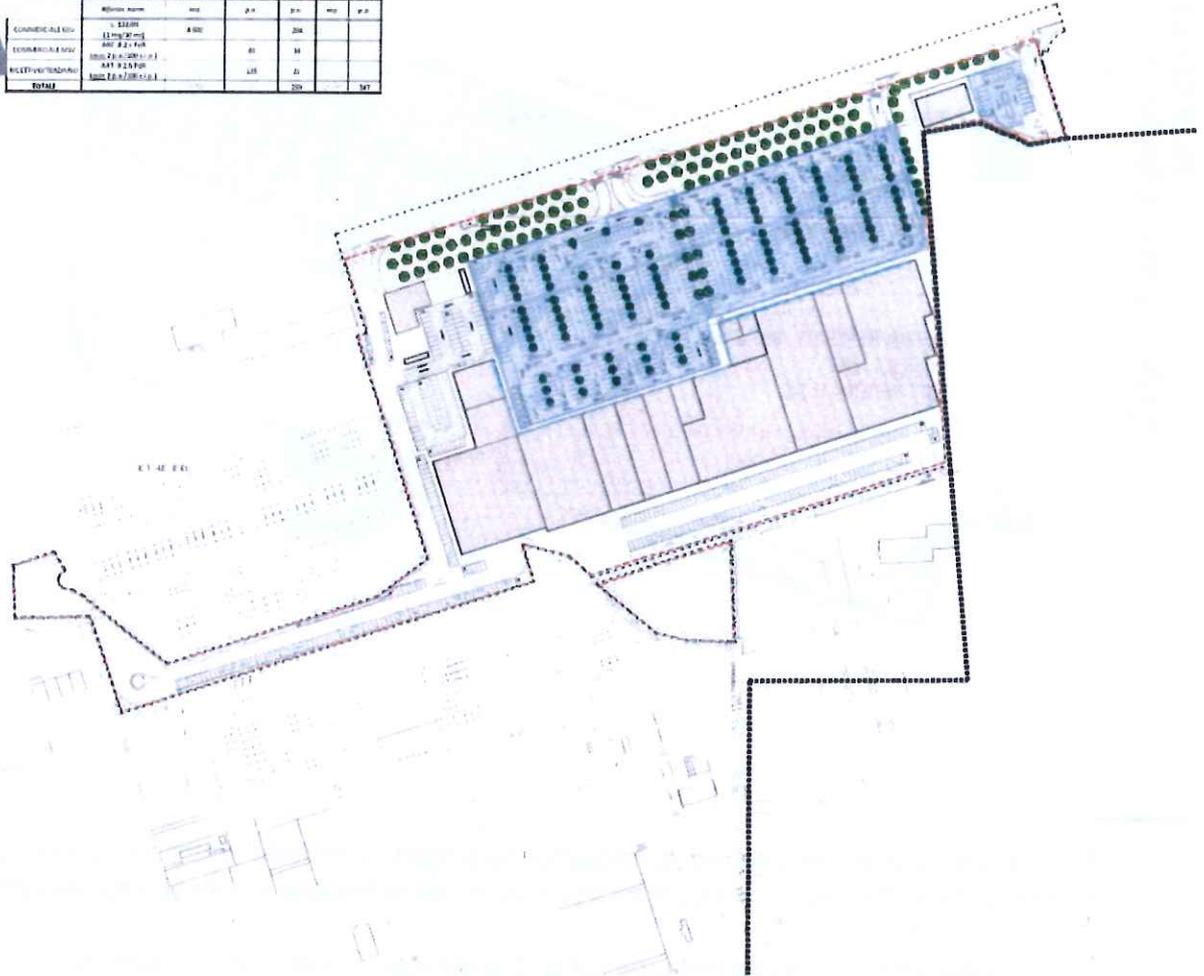
In conformità al Pgt e per la parte commerciale all'art.150 della L.R. 6/2010 sono garantite le quote di parcheggi ad uso pubblico e pertinenziale nelle seguenti quantità:

- TOTALE PARCHEGGI REPERITI : 893 di cui
- PARCHEGGI PUBBLICI : 546
- PARCHEGGI PERTINENZIALI : 347

Per maggiori dettagli sulla'area a parcheggio si rimanda agli elaborati allegati al PII identificati dalla lettera P – Parcheggio Pubblico

# ANCHELI PUBBLICI						
DESCRIZIONE		AREA	NUM. UNITA'	NUM. UNITA'	NUM. UNITA'	NUM. UNITA'
COMMERCIALE F&U	AREA 2011/14/15/16	18.000	40	107		
COMMERCIALE M&U	AREA 2011/14/15/16		40	40		
RIEPIVIVIBILITA'	AREA 2011/14/15/16		125	109		
TOTALE	AREA 2011/14/15/16		205	256	25	540

# ANCHELI PRIVATI						
DESCRIZIONE		AREA	NUM. UNITA'	NUM. UNITA'	NUM. UNITA'	NUM. UNITA'
COMMERCIALE F&U	AREA 2011/14/15/16	8.000	40	204		
COMMERCIALE M&U	AREA 2011/14/15/16		40	40		
RIEPIVIVIBILITA'	AREA 2011/14/15/16		125	21		
TOTALE	AREA 2011/14/15/16		205	265		147



-  Ambito Rubattino
-  Ambito PII propriamente eletto
-  Confine Comunale Milano

PARCHEGGI

-  **PARCHEGGI PUBBLICI**
-  **PARCHEGGI PERTINENZIALI**

TOTALE PARCHEGGI REPERITI : 893 di cui
 PARCHEGGI PUBBLICI : 546
 PARCHEGGI PERTINENZIALI : 347

ARCHIMI studio Srl - Via F. Corridoni, 41 - 20122 - MILANO www.archimi.it - archimi@archimi.it T +39.02.36.59.56.90 F +39.02.89.45.35.93

	PARCHEGGI PUBBLICI					
	DOVUTI			INDOTTI*	PROPOSTI	
	Riferim. norm.	mq	p.a.	p.a.	mq	p.a.
COMMERCIALE GSV	Art. 150.5 LR 6/10 (min metà 200% slp)	15.000	382	357		
COMMERCIALE MSV	ART. 9.3.c PdS (max 2 p.a./100 s.l.p.)	1.573	40	60		
RICETTIVO/TERZIARIO	ART. 9.3.b PdS (max 1 p.a./50 s.l.p.)	4.915	125	109		
TOTALE		21.487	547	526	21.467	546

	PARCHEGGI PERTINENZIALI					
	DOVUTI			INDOTTI*	PROPOSTI	
	Riferim. norm.	mq	p.a.	p.a.	mq	p.a.
COMMERCIALE GSV	L. 122/89 (1 mq/10 mc)	4.500	118	204		
COMMERCIALE MSV	ART. 8.2.c PdR (min 2 p.a./100 s.l.p.)	1.526	40	34		
RICETTIVO/TERZIARIO	ART. 8.2.b PdR (min 2 p.a./100 s.l.p.)	4.769	125	21		
TOTALE		10.795	283	259	13.239	347

NUMERIC

Dati indicativi derivati dalle risultanze progettuali

6. OPERE EXTRA COMPARTO

Il Programma prevede la realizzazione, a scapito degli oneri di urbanizzazione secondaria e della residua quota di monetizzazione dello standard un'opera pubblica al di fuori dal comparto di proprietà; si tratta del PARCHEGGIO SCAMBIATORE della stazione di Lambrate, sito tra Piazza Monte Titano e via Predil.

Nel dettaglio le opere progettate riguardano:

- Riqualficazione dell'ultimo tratto di via Predil verso piazza Monte Titano con inserimento di una rotonda di 13,60 metri di raggio esterno all'intersezione tra l'ingresso / uscita dal parcheggio veicolare a pagamento, l'uscita dal terminal bus antistante la stazione e i due rami della via Predil Stessa;
- La realizzazione di un parcheggio a pagamento di circa 150 posti auto tra la via Predil nel tratto a senso unico verso via Rombon, il rilevato ferroviario e la via Rodano;
- La realizzazione di un terminal bus con tre capolinea;
- La realizzazione di una velostazione per la sosta di oltre 200 biciclette.

Oltre alle opere di sistemazione superficiale, come richiesto dal Comitato Intersettoriale, si è provveduto a progettare la modifica dei sottoservizi in modo che venisse liberata l'area ad oggi occupata dal parcheggio bus su cui è previsto il nuovo parcheggio a pagamento.

Per maggiori dettagli si rimanda alla relazione generale e agli elaborati grafici allegati al PII (elaborati identificati dalla lettera T - Parcheggio Monte Titano)

Il PII – in coerenza con quanto emerso in sede di verifica VIA e confermato in sede di istruttoria del procedimento autorizzatorio della GSV – contempla altresì, al di fuori degli Ambiti Rubattino e Titano e all'interno del Comune di Milano, gli interventi di:

- 1) potenziamento rotonda via Rubattino/Tangenziale est
- 2) sistema di attraversamento pedonale via Rubattino

[fermi restando ovviamente gli altri interventi previsti nell'atto unilaterale d'obbligo al di fuori del Comune di Milano e le misure di natura socio-economica ivi previsti].