

Area sita in:
Comune di MILANO
Rubattino 84

COMUNE DI MILANO
DIREZIONE URBANISTIC
PG 140036/2018
Del 23/03/2018 11:25:00
BNP PARIBAS REAL EST
(S) PROT. AREA PIANIFICA
23/03/2018

COMMITTENTE:

Fondo "Club Deal"
BNP Paribas REIM SGR S.p.A.
Carlo Bo, 11 - 20143 Milano
C.F./P.IVA 12605750152

Arch. Sergio Mezzari
BNP Paribas REIM SGR p.A.
Piazza Lina Bo Bardi, 3
20122 Milano
C.F. e P.IVA 12605750152

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

COPIA SETTORE

AREA PIANIFICAZIONE URBANISTICA
ATTUATIVA E STRATEGICA
ALLEGATO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
N. 860 DEL 19.03.2018
COMPOSTO DA PAG. 13



IL DIRETTORE DI AREA
Arch. Marco Porta

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



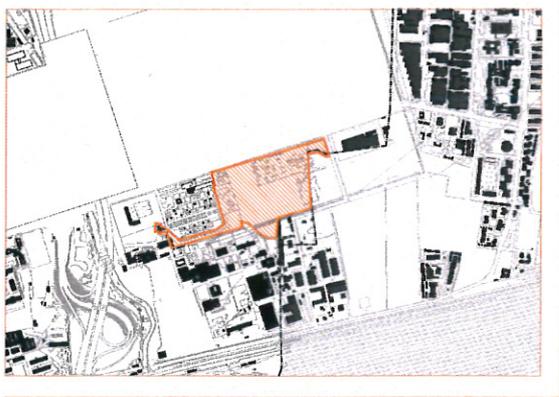
Montana S.p.A.



IN.PRO S.r.l.



Alpina S.p.a.



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

Data: Marzo 2018

Doc UR1

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

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



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).

Il progetto prevede la realizzazione di **23.247 mq** di SIp così suddivisa:

- 17.000 mq di cui:
 - 15.000 mq max per GSV / centro commerciale;
 - 10.000 mq max superficie di vendita
- 6.247 mq di slp a destinazione terziario - ricettivo



LEGENDA

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

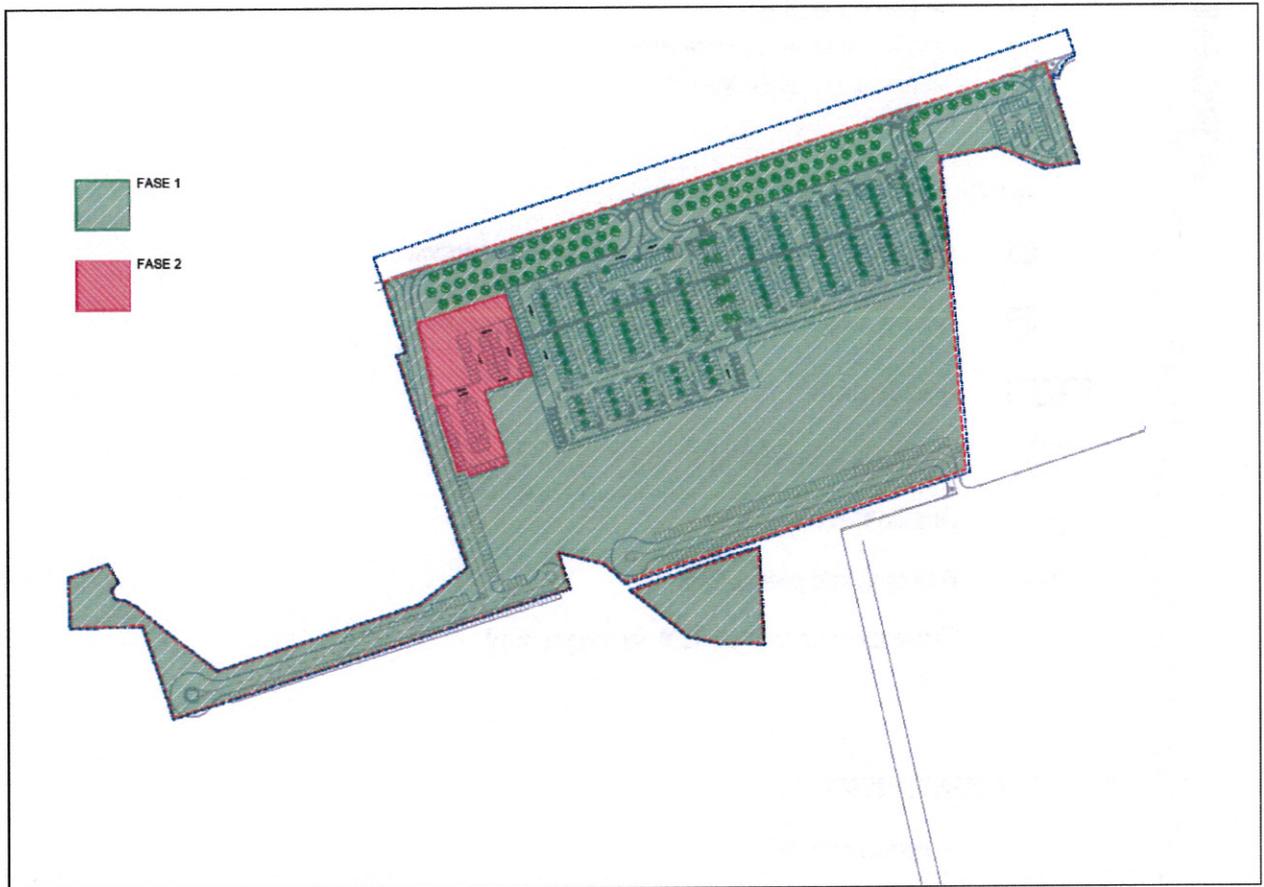
ELEMENTI PRESCRITTIVI

-  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:

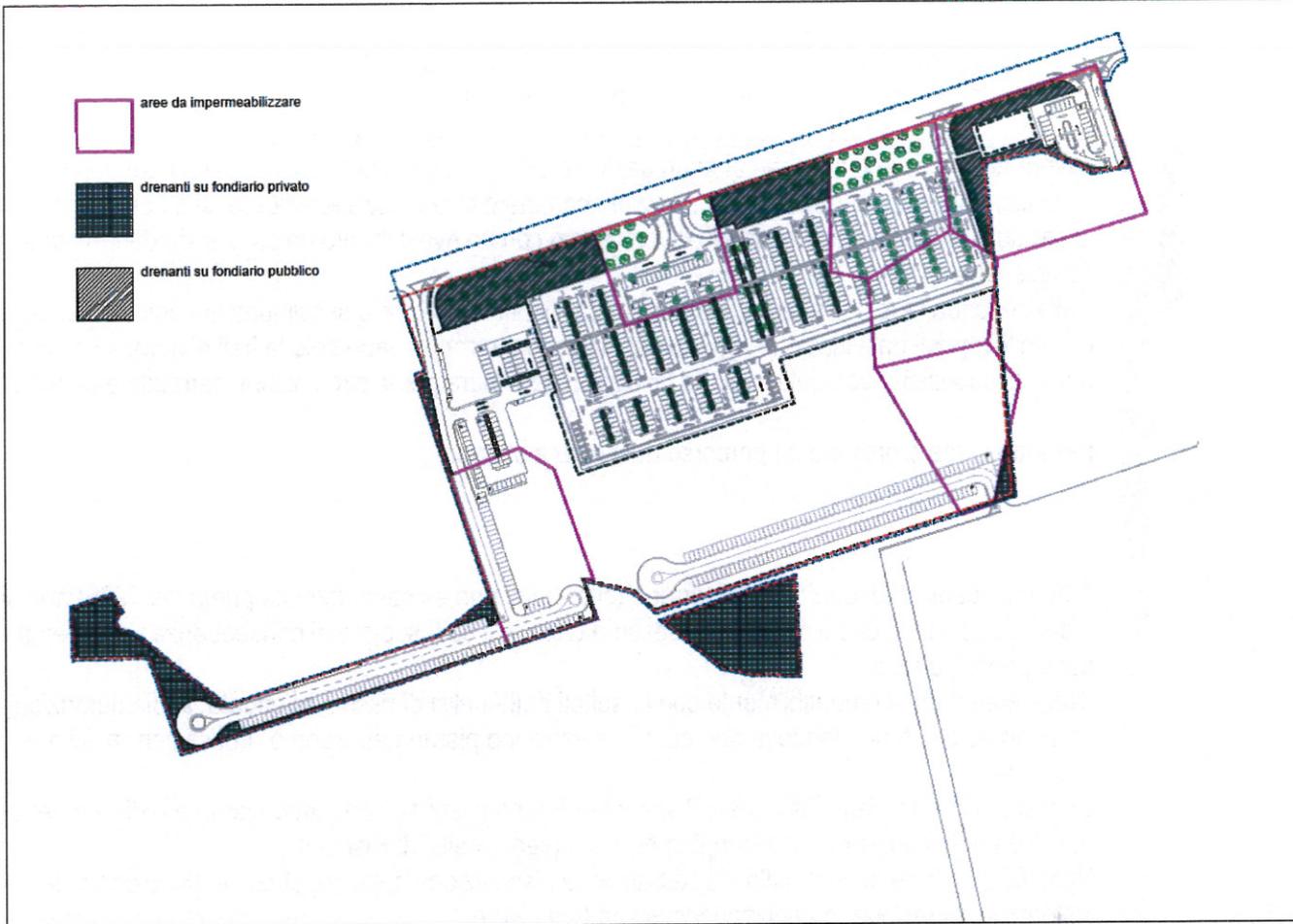
- Carpinus Betulus
- Carpinus Pyramidalis
- Monogyna Stricta

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
- Crategus
- Mahonia
- Cotonaster

Di seguito uno schema di sovrapposizione dei risultati dell'analisi di rischio e il piani 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

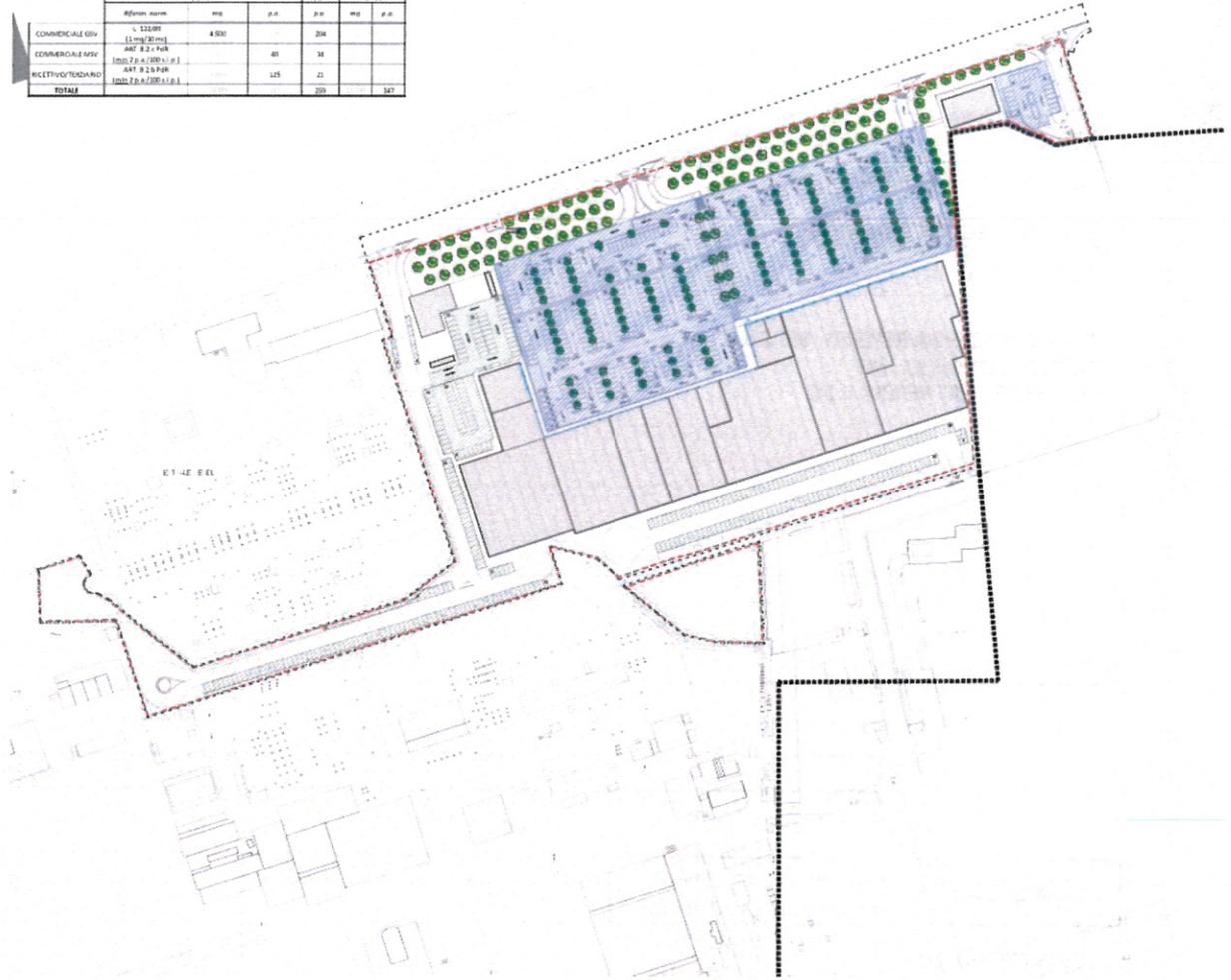
In conformità al Pgt e per la parte commerciale all'art.150 della L.R. 6/2010 sono garantite le quote di parcheggi ad uso pubblico e pertinenziale nelle seguenti quantità:

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

PARCHIO PUBBLICO							
		DOVUTI		RISOTTI*		PROVISTI	
	Art. norm.	mq	p.a.	p.a.	mq	p.a.	
COMMERCIALE OSV	Art. 255 LR 8/20	15.900			357		
	(D.M. 11/08/2005, art. 1)						
COMMERCIALE MSV	Art. 9.3.1 P.5		80	40			
	(D.M. 2/2/2005, art. 1)						
RICETTIVO/TECNOLOGICO	Art. 9.3.3 P.5		125	209			
	(D.M. 2/2/2005, art. 1)						
TOTALE					526	25.407	548

PARCHIO PRIVATEZZA							
		DOVUTI		RISOTTI*		PROVISTI	
	Art. norm.	mq	p.a.	p.a.	mq	p.a.	
COMMERCIALE OSV	Art. 122 DPR	4.930			204		
	(D.M. 11/08/2005)						
COMMERCIALE MSV	Art. 9.2.2 P.4		40	34			
	(D.M. 2/2/2005, art. 1)						
RICETTIVO/TECNOLOGICO	Art. 9.2.3 P.4		125	21			
	(D.M. 2/2/2005, art. 1)						
TOTALE					229	55	347



-  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

numero Dati indicativi derivati dalle risultanze progettuali

6. OPERE EXTRA COMPARTO

Il Programma prevede la realizzazione, a scomputo 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 rotatoria 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 **M**- Parcheggio Monte Titano)

