

# PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

## VIA ERNESTO TEODORO MONETA 40/54 MILANO - ITALIA

PROPONENTE



InvestiRE SGR Spa  
 in qualità di società di gestione del Fondo Immobiliare di Lombardia - Comparto Uno  
 Via Po, 16A - 00158 Roma  
 T +39 06 696291 F +39 06 69629212

Project Manager: Alessandro Boscarini

PROGETTO ARCHITETTONICO E COORDINAMENTO GENERALE :

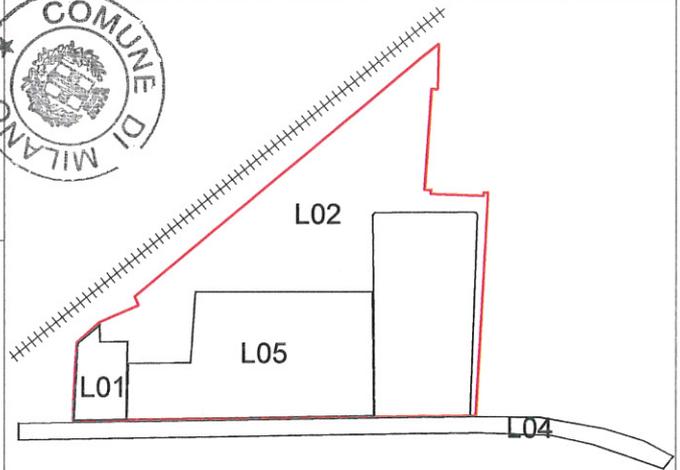


arch. Andrea Beretti  
 20123 Milano - Via Lanzone 49  
 T + 39 02 86455380  
 info@annagiorgiandpartners.it  
 www.annagiorgiandpartners.it

Collaboratori  
 arch. Michela Ricciotti



**COMUNE DI MILANO**  
 DIREZIONE URBANISTICA  
 AREA PIANIFICAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA E STRATEGICA  
 ALLEGATO ALLA DETERMINAZIONE  
 DIRIGENZIALE P.G. 336103 N. 55/2017  
 COMPOSTO DA PAG. 10  
 IL DIRETTORE DI AREA  
 Arch. Marco Porta



PROGETTAZIONE SPECIALISTICA:

### REVISIONI

| REV N° | DATA | DESCRIZIONE | REDATTO | APPROVATO |
|--------|------|-------------|---------|-----------|
|        |      |             |         |           |
|        |      |             |         |           |
|        |      |             |         |           |

**COMUNE DI MILANO**  
 DIREZIONE URBANISTICA  
 PG 334784/2017

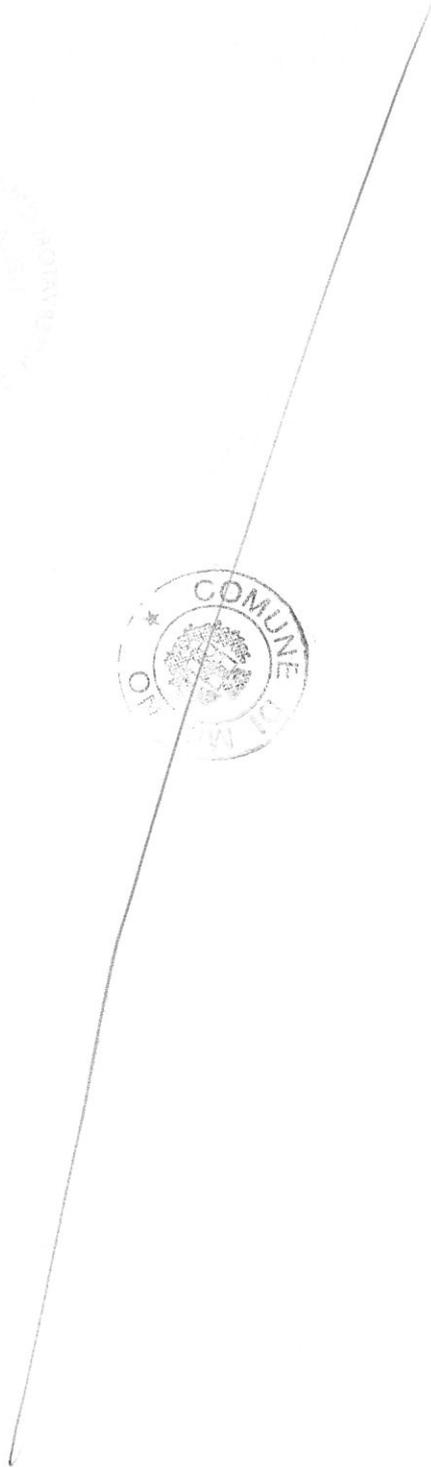
Del 19/07/2017 14:42:30  
 ANNA GIORGI AND PART  
 (S) PROT. AREA PIANIFICA  
 19/07/2017

INTERVENTO  
 PROGRAMMA INTEGRATO INTERVENTO

TITOLO ELABORATO  
**Relazione Tecnica**  
 Documentazione Fotografica

AMBITO  
 AREA VIA E.T. MONETA 40-54

|                           |                |                        |                                 |                   |
|---------------------------|----------------|------------------------|---------------------------------|-------------------|
| DATA<br><b>MAGGIO2017</b> | SCALA GRAFICA: | FASE<br><b>CV</b>      | ELABORATO<br><b>DOCUMENTO A</b> | REV.<br><b>01</b> |
| NOME FILE: copertine.dwg  |                | CODICE IDENTIFICATIVO: |                                 |                   |



## **INDICE**

|                                                                          |               |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>Premessa</b>                                                          | <b>pag. 2</b> |
| <b>Rapporto con gli obiettivi fissati dal Documento di Inquadramento</b> | <b>pag. 4</b> |
| <b>Conformità con il PGT vigente</b>                                     | <b>pag. 4</b> |
| <b>Inquadramento territoriale</b>                                        | <b>pag. 4</b> |
| <b>Inquadramento urbanistico</b>                                         | <b>pag. 5</b> |
| <b>Descrizione dell'ambito di intervento</b>                             | <b>pag. 5</b> |
| <b>Contenuti del progetto planivolumetrico</b>                           | <b>pag. 6</b> |
| <b>Documentazione fotografica</b>                                        | <b>pag. 8</b> |

## Premessa

Una breve sintesi dell'excursus urbanistico del vigente PII e i presupposti del suo aggiornamento:

- con Delibera del Consiglio Comunale del 19 novembre 2012 n. 53/2012 è stato adottato il Programma integrato di Intervento relativo alle aree ed ai fabbricati insistenti su via Ernesto Teodoro Moneta; con Delibera del Consiglio Comunale del 16 maggio 2013 n. 18/2013 il P.I.I. è stato definitivamente approvato;
- in data 26 settembre 2014 è stata stipulata tra il Comune di Milano, la Società B&BM Srl e la Società Fasedue Srl la relativa Convenzione (atto rep. n. 15837 Racc. 6131 a rogito Notaio Marina Galbusera) che prevedeva l'insediamento di mq 24.229 di S.l.p. aventi destinazione terziaria e residenziale (di cui 21.067 mq di nuova edificazione, a loro volta articolati in 80% libera e 20% convenzionata in vendita di tipo ordinaria senza requisiti);
- gli Operatori hanno eseguito sia sulle aree in cessione che private la demolizione degli edifici preesistenti in forza di SCIA PG 448862/2014 del 10/07/2014 e successiva Comunicazione di Fine Lavori PG 177116/2015 del 24/03/2015;
- i lavori di bonifica, già autorizzati con provvedimento n. 420/152 in data 6.7.2012 e successiva integrazione n. 506/152 rilasciata in data 11.07.2013 per l'ampliamento dell'ambito oggetto d'intervento, sono stati completati ed è stato rilasciato da Ente competente il relativo Certificato di avvenuta bonifica;
- in data 25/03/2015 è stata depositata istanza di Permesso di Costruire per la prima opera pubblica (parcheggio a raso di accesso al futuro parco) nel rispetto dell'art. 12.1 della medesima Convenzione con successivo rilascio del permesso n. 107 in data 15/06/2016;
- nel dicembre 2015 è sopraggiunta la compravendita tra B&BM Srl e Investire Sgr Spa che ha presentato al Comune di Milano formale istanza per l'avvio dell'iter amministrativo di aggiornamento e riorganizzazione del PII che prevede, in estrema sintesi:
  - la possibilità di declinare in senso maggiormente sociale la quota di SLP destinata alla residenza di nuova edificazione;
  - la reimpostazione del complesso delle opere a scomputo attraverso la rinuncia alla realizzazione della passerella di attraversamento ciclopedonale a scavalco della linea ferroviaria FNM, in virtù della riduzione degli oneri di urbanizzazione generati dalla nuova destinazione sociale dell'intervento;
- in data 3 settembre 2015, l'Amministrazione comunale ha confermato la volontà di procedere nell'iter di variazione proposto prevedendo, tra l'altro, l'inoltro della proposta di variazione al Consiglio di Zona 9 per l'acquisizione del parere di competenza.

Rispetto ai contenuti urbanistici della proposta si riepiloga che:

- 1) per quanto attiene ai parametri di riferimento dello "standard" generato la proposta mantiene quelli del DDI antecedente alla revisione approvata con delibera C.C. n. 53 del dicembre 2008 e riassumibili nell'80% della SLP a destinazione residenziale e al 100% della SLP a destinazione terziaria;
- 2) la quota dovuta per parcheggi pubblici è stata adeguata ai sensi dell'art. 9.3 lett. a) del Piano dei Servizi, ossia 1 posto auto ogni 400 mq di nuova SLP a destinazione residenziale insediata (la quota a destinazione terziaria prevista in manutenzione dell'esistente non necessita di parcheggi pubblici ai sensi dell'art.9.3, lett. b).

| <b>VERIFICHE URBANISTICHE DI PROGETTO</b>                                            |                                  |        |        |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------|--------|------------------|
| <b>Superficie complessiva P.I.I.</b>                                                 | <b>mq 37.275</b>                 |        |        |                  |
| <b>Indice Utilizzazione territoriale (Ut)</b>                                        | <b>mq/mq 0,65</b>                |        |        |                  |
| <b>S.I.p. massima ammissibile</b>                                                    | <b>mq 24.229</b>                 |        |        |                  |
| Di cui:                                                                              |                                  |        |        |                  |
| Residenza Convenzionata Agevolata - nuova costruzione                                | min                              | mq     | 12.640 |                  |
| Residenza Convenzionata Ordinaria con requisiti - nuova costruzione                  | max                              | mq     | 6.320  |                  |
| Co-housing in locazione - nuova costruzione                                          | max                              | mq     | 2.107  |                  |
| Residenza libera esistente - risanamento conservativo                                |                                  | mq     | 248    |                  |
| Terziario esistente - risanamento conservativo                                       |                                  | mq     | 2.914  |                  |
| <b>FABBISOGNO STANDARD AI SENSI DEL D.D.I.</b>                                       |                                  |        |        |                  |
| Residenza Convenzionata Agevolata - nuova costruzione                                | min                              | 12.640 | 80%    | mq 10.112        |
| Residenza Convenzionata Ordinaria con requisiti - nuova costruzione                  | max                              | 6.320  | 80%    | mq 5.056         |
| Co-housing in locazione - nuova costruzione                                          | max                              | 2.107  | 80%    | mq 1.686         |
| Residenza libera - risanamento conservativo                                          | mq                               | 248    | 80%    | mq 198           |
| Terziario - risanamento conservativo                                                 | mq                               | 2.914  | 100%   | mq 2.914         |
| <b>Totale fabbisogno</b>                                                             | <b>mq 19.966</b>                 |        |        |                  |
| <b>MODALITA' REPERIMENTO STANDARD</b>                                                |                                  |        |        |                  |
| Cessione di aree suddivise in:                                                       |                                  |        |        |                  |
| - Verde pubblico                                                                     |                                  |        |        | mq 16.048        |
| - Parcheggio pubblico                                                                |                                  |        |        | mq 1.755         |
| <i>Subtotale aree in cessione</i>                                                    |                                  |        |        | <i>mq 17.803</i> |
| Aree asservite ad uso pubblico:                                                      |                                  |        |        |                  |
| - Parcheggio a raso e accesso al Parco                                               |                                  |        |        | mq 1.750         |
| - Altre aree di accesso al Parco (*)                                                 |                                  |        |        | mq 430           |
| <i>Subtotale aree asservite</i>                                                      |                                  |        |        | <i>mq 2.180</i>  |
| <i>(*) Fermo restando quanto previsto all'art. 5.3 della Convenzione integrativa</i> |                                  |        |        |                  |
| Verifica dotazione parcheggi                                                         | ex art.9.3 del Piano dei Servizi |        |        |                  |
|                                                                                      | 1 p.a./ 400mq                    |        | p.a.   | 53               |
|                                                                                      | nuova s.l.p.                     |        |        |                  |
| Residuo già monetizzato                                                              |                                  |        |        |                  |
| <i>Subtotale residuo monetizzato</i>                                                 |                                  |        |        | <i>mq 2.163</i>  |
| <b>Totale standard reperito</b>                                                      | <b>mq 22.146</b>                 |        |        |                  |

### **Rapporto con gli obiettivi fissati dal Documento di Inquadramento**

L'intervento proposto si attiene comunque al Documento di Inquadramento nel riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio e ambientale in presenza dei seguenti elementi caratterizzanti:

- a) pluralità di destinazioni e funzioni: mediante la riconversione dell'area da industriale a prevalente residenziale, per un mix funzionale che prevede circa l' 87% della SIp edificabile destinata a residenza, mentre il 13% della SIp ammissibile è destinato ad attività terziarie;
- b) la cessione e l'attrezzatura, a scomputo degli oneri, di aree destinate all'ampliamento del Parco di Villa Litta e comprendenti la realizzazione di parcheggi pubblici a servizio del nuovo insediamento e dell'accessibilità al Parco stesso; nell'ambito della suddetta verrà inoltre risanata la Cappellina degli Appestati che verrà integrata nel Parco;
- c) la riqualificazione della sede viaria della via Moneta attraverso un'omogeneizzazione del calibro stradale ed una riqualificazione delle sistemazioni superficiali (pavimentazioni, attraversamenti, illuminazione), nonché una razionalizzazione della sosta veicolare;
- d) recupero e riqualificazione ambientale dell'ex area industriale.

### **Conformità con il PGT vigente**

Il Programma Integrato di Intervento in oggetto rientra nella "Disciplina degli ambiti interessati da atti di programmazione negoziata in itinere" ai sensi dell'art. 32 del Piano delle Regole in quanto il Programma medesimo è stato adottato prima della data di pubblicazione degli atti di PGT vigente.

### **Inquadramento territoriale**

L'area oggetto del presente Programma Integrato di Intervento fa parte della vasta area urbana posta a nord ovest, interessata dai grandi interventi ferroviari di fine secolo, un sistema straordinario di reti e trasporti su ferro costituito dall'anello delle Ferrovie sulla tratta Torino Venezia e dalla forcella delle Ferrovie Nord Milano verso Como e Erba costituente l'*enclave* dei Gasometri, dalla Stazione Bovisa delle FNM, dalla Stazione del Passante di Villapizzone e dalla nuova stazione di Affori attestata sul nuovo capolinea della linea 3 della Metropolitana, anello in grado di integrare questo ambito periferico storicamente isolato alla città.

Le iniziative in atto o previste nel settore del trasporto su rotaia hanno portato alla realizzazione della nuova Stazione di interscambio di Affori, distante dall'area dell'intervento circa 800 ml., nell'ambito del triplicamento della FNM; inoltre è stata terminata, in connessione con la stessa Stazione, una fermata della MM3, linea di cui è stato realizzato il prolungamento dal Piazzale Maciachini lungo la via Pellegrino Rossi; tali iniziative conferiscono ulteriore compatibilità della zona verso la trasformazione residenziale dell'area.

In questo contesto assume prioritaria importanza la presenza di Villa Litta e del suo Parco, recentemente riqualificato nell'accesso da via Taccioli verso il centro di Affori.

Dal punto di vista funzionale, la dismissione delle grandi industrie, la vicina presenza del distaccamento Politecnico, l'attuazione di alcune rilevanti iniziative edilizie quali il PRU di Via Palizzi a Quarto Oggiaro, connesso alla realizzazione di un vasto parco urbano, la riconversione dell'area dei Gasometri alla Bovisa per la realizzazione della nuova sede del Politecnico indicano

nel rafforzamento della residenza e dei grandi servizi urbani la metamorfosi già in corso di questa porzione di città finora caratterizzata da un contesto a forte caratterizzazione industriale sotto il profilo del tessuto morfologico.

### **Inquadramento urbanistico**

Dall'analisi dei quadri R05 e R06 della Tav.P01, emerge come nessun tipo di vincolo di natura ambientale per la difesa del suolo incida sul comparto oggetto di analisi.

Viabilità e servizi pubblici, reti di trasporto esistenti e di progetto, garantiscono all'intera area un buon livello di accessibilità ed infrastrutture non evidenziando particolari criticità rispetto alla trasformazione residenziale proposta dal PII.

L'ambito di intervento si inserisce in un più vasto sistema del verde urbano, come schematizzato dai quadri S02 e R06, caratterizzato da parchi e giardini, esistenti o di progetto, con i quali dialoga inserendosi quale ampliamento qualitativamente rilevante.

### **Descrizione dell'area di intervento**

L'area oggetto del PII è ubicata in Milano in Via Teodoro Moneta 40 – 54 ed ha una Superficie Territoriale catastalmente individuata in 37.275 mq .

|                        |                                                                          |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Zona di decentramento: | Municipio 9                                                              |
| Via, n. civico:        | Via Teodoro Moneta 40 - 54                                               |
| Foglio catastale n.:   | 38                                                                       |
| Mappali nn.:           | 27, 178, 201, 209, 210, 219, 254, 255, 274, 280, 281, 282, 283, 284, 285 |

L'area confina ad est con il Parco di Villa Litta, a nord ovest con il tracciato ferroviario della Ferrovia Nord Milano, a sud ovest con una area industriale in esercizio, a sud con la Via Teodoro Moneta, strada di collegamento tra il centro di Affori ad est e gli insediamenti di Bovisa a Sud.

La ditta Luceplan spa, ora diventata Fasedue Srl, manterrà all'interno dell'area alcune funzioni peculiari, destinate alla direzione e alla progettazione nonché ai laboratori di ricerca ed ai servizi, per una SIp complessiva di 3.200 mq ca. insistente su un'area di pertinenza di circa 8.700 mq.

Il complesso della Ex Luceplan è costituito da due capannoni disposti ortogonalmente alla via Teodoro Moneta, con corpo di fabbrica di profondità variabile tra 15 e 20 metri e 60 metri di lunghezza, con la presenza di ulteriori manufatti per lo stoccaggio merci disposti lungo il tracciato ferroviario e serviti, in origine, dalla diramazione di un binario a servizio dell'area, oggi tutti demoliti.

All'angolo sud est dell'area è posizionata una palazzina residenziale di tre piani e complessivi 248 mq. di SIp, già destinata ad abitazione all'epoca del mobilificio Franzi preesistente alla Luceplan; essa verrà conservata e valorizzata per il suo interesse storico e tipologico.

### **Contenuti del progetto planivolumetrico**

L'area di proprietà ha forma di trapezio rettangolo, e confina a sud con la Via Teodoro Moneta, che ne rappresenta l'altezza, a nord con la Ferrovia (l'ipotenusa), mentre le due basi confinano per la maggiore ad est con il Parco di Villa Litta, la minore ad ovest con una proprietà industriale in attività.

La superficie territoriale dell'area è condizionata dal vincolo della fascia di rispetto della Ferrovia Nord, della profondità di 30 metri dal primo binario attivo (D.P.R. 753/80), che di fatto sottrae alle costruzioni una consistente fascia di terreno; inoltre il mantenimento di alcune attività peculiari dell'attività ex Luceplan (i tre manufatti prossimi al Parco di Villa Litta e la palazzina residenziale su via Moneta), comporta una ulteriore riduzione dell'area di concentrazione fondiaria da destinare alle nuove costruzioni.

Ulteriore elemento vincolante è rappresentato dalla volontà di ampliare al massimo le aree di cessione (16.000 mq. ca.) individuate in prevalenza a nord- est della proprietà, in modo da configurare un ampliamento consistente del Parco di Villa Litta; tali aree di cessione comprendono il corridoio di accesso alla Cappella degli Appestati, già di fatto inserito nel Parco di Villa Litta, ma fisicamente ad oggi non fruibile.

L'ipotesi planivolumetrica è stata formulata sulla base delle indicazioni ricevute in sede di Conferenza VAS ed approvata in via preliminare dalla competente Commissione del Paesaggio: il progetto si configura con un'evidente concentrazione volumetrica rispetto alla limitata superficie fondiaria, ipotizzando tuttavia un episodio urbano basato sul "ritmo" volumetrico generato dall'alternanza di edifici a torre e linee attestati lungo la via e disposti ad essa ortogonalmente generando così una grande permeabilità con il parco urbano retrostante.

I parcheggi pertinenziali trovano collocazione su due livelli interrati cui si accede dalla via Moneta attraverso il "controviale" asservito ad uso pubblico mediante due distinte rampe di accesso.

### Il Parco Urbano

Il disegno delle aree a verde terrà conto sia della necessità di armonizzare le nuove aree con il parco esistente (Parco di Villa Litta), sia dell'esigenza di mitigare l'impatto visivo ed acustico della ferrovia Milano - Como, attraverso movimenti di terra e idonee piantumazioni intensificate nei punti maggiormente critici.

La progettazione di tale ampliamento del parco esistente costituisce occasione per la creazione di un nuovo ingresso opportunamente attrezzato che faccia da adeguato contraltare a quello principale da Via Taccioli (accesso alla Villa Litta).

Il proponente si farà infine carico della manutenzione e gestione di tutte le strutture dell'ampliamento del parco per i primi 5 anni dalla sua realizzazione garantendo così un efficiente e concreto inserimento nel sistema verde comunale.

### La riqualificazione di via Moneta

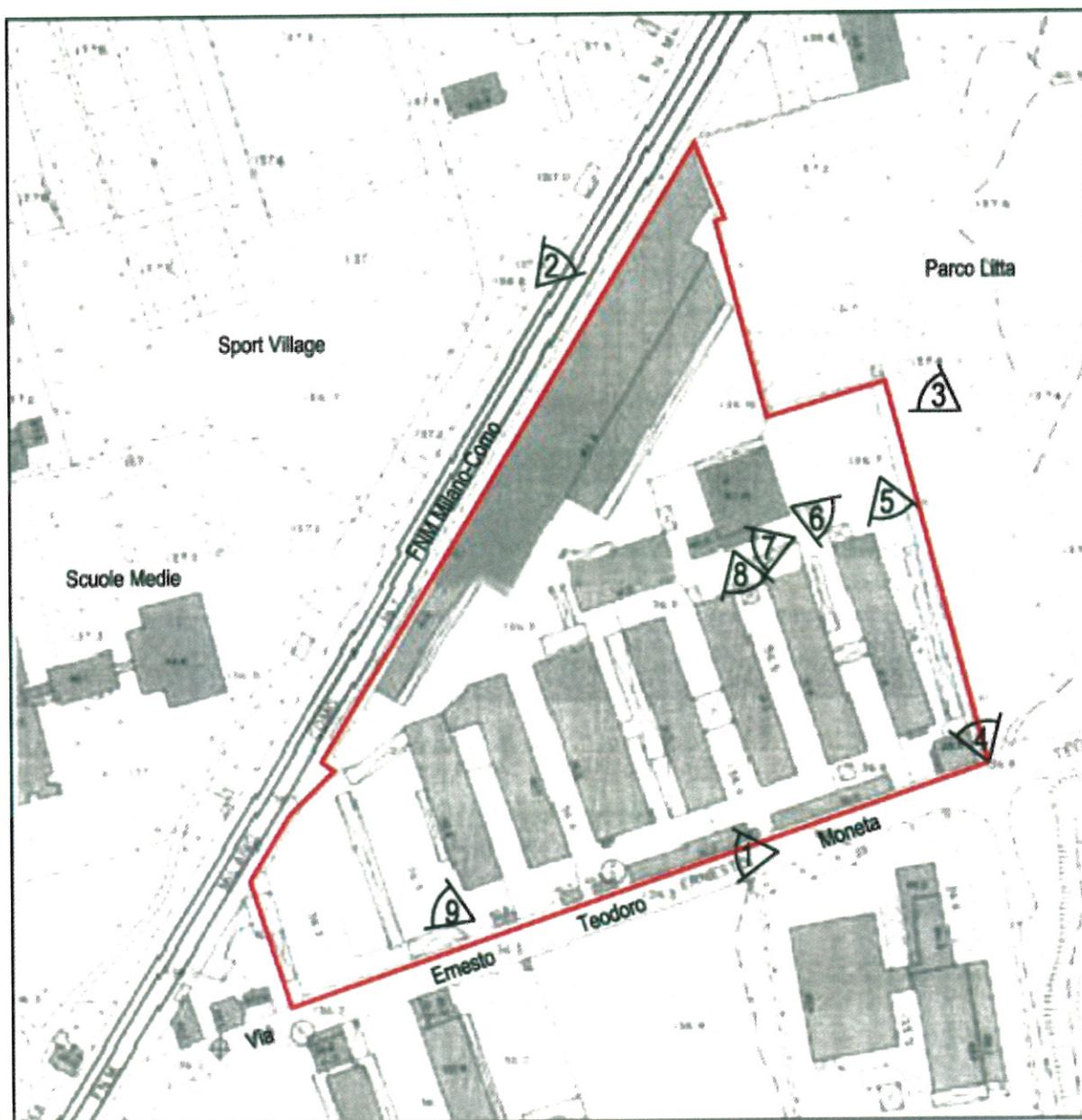
L'intero intervento si integra nel tessuto esistente anche attraverso una riqualificazione complessiva della via Moneta e di via Cialdini sino all'innesto con il nucleo storico di Affori in

prossimità dell'ingresso principale a Villa Litta, che pone alla base la regolarizzazione della sede stradale veicolare a vantaggio di percorsi protetti per la mobilità lenta opportunamente attrezzati (sosta, illuminazione, attraversamenti).

L'acquisizione di alcune osservazioni in sede di verifica di assoggettabilità VAS e un tavolo intersettoriale degli uffici referenti per le opere di urbanizzazione previste hanno condotto ad un approfondimento della proposta progettuale limitatamente e coerentemente a presupposti sia strategici del PII sia di rispetto di normative vigenti e sostenibilità ambientale dell'intervento:

- sostituzione del muro di confine esistente a nord ovest dell'insediamento società Luceplan con una recinzione semitrasparente che garantisca una continuità visiva dal Parco con il bellissimo giardino privato esistente, oltre alla creazione di una nuova quinta al Parco stesso che metta in risalto la tipica tipologia industriale preesistente;
- riqualificazione della "*Cappellina degli Appestati*" attraverso il risanamento delle facciate e della copertura.
- realizzazione di un percorso pedonale di accesso al Parco adiacente al parcheggio stesso e di un altro attraverso le aree fondiarie;
- il ripristino di un tratto di acquedotto tra le vie Pedroni e Tukory con aumento del diametro dello stesso ed estensione di nuovo tratto lungo via Caldesi;
- la riqualificazione con semaforizzazione dell'incrocio Pedroni – Grazioli, gravato dai nuovi flussi di traffico indotti dalla riduzione a senso unico del tratto iniziale di via Moneta.

Documentazione fotografica (2012)



Base cartografica dell'area - 2012



Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3



Foto n. 4



Foto n. 5

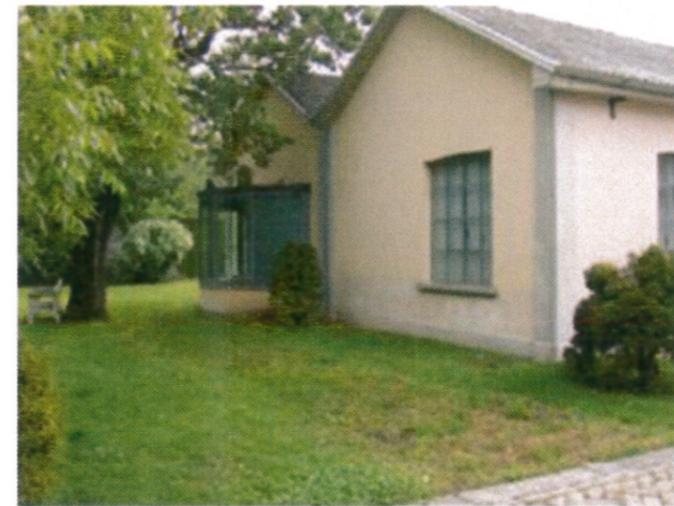


Foto n. 6



Foto n. 7



Foto n. 8



Foto n. 9