



ag&p

anna giorgi and partners
piazza sant'ambrogio 16
20123 milano italy

proponente

B&BM s.r.l.

via Emilio De Marchi 4 - 20125 Milano
t. 02 67101004 - f.02 67101006

Fasedue s.r.l.

via Carroccio 8 - Milano

progetto architettonico

arch.Andrea Beretti

Piazza S. Ambrogio 16, 20123 Milano

t 02 86455380 f 02 8692423 info@annagiorgiandpartners.it

Collaboratori

arch. S.Sinopoli - arch.F.Marzoli

oggetto

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
VIA E.T. MONETA 40/54

descrizione

RELAZIONE TECNICA
E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Doc A

data

agosto 2012

INDICE

Premessa	pag. 2
Rapporto con gli obiettivi fissati dal Documento di Inquadramento	pag. 4
Conformità con il PGT adottato	pag. 4
Inquadramento territoriale	pag. 5
Inquadramento urbanistico	pag. 5
Descrizione dell'ambito di intervento	pag. 6
Contenuti del progetto planivolumetrico	pag. 7
Descrizione sintetica dell'alternativa progettuale	pag. 10
Documentazione fotografica	pag. 11

Premessa

L'attuale proposta di PII si pone in stretta continuità con la precedente definitiva presentata in data 29.03.2007.

Ai sensi dell'art. 32 del Titolo V capo I "Norme transitorie" delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del PGT adottato il 13/14 luglio 2010 con delibera C.C. n° 25 dal Consiglio Comunale di Milano, le proponenti hanno depositato istanza di prosecuzione dell'istruttoria del PII.

Le scelte strategiche della proprietà e l'intervenuta modifica dello scenario normativo attraverso l'adozione del nuovo Piano di Governo del Territorio (ed il conseguente regime di salvaguardia) hanno condotto alla scelta di introdurre un indice di utilizzazione territoriale di 0,65 mq/mq a fronte del precedente 0,75 mq/mq; in conformità al punto 4 dell'art. 9 delle NTA del Piano delle Regole in coerenza con i criteri del Documento di Inquadramento le percentuali tra l'edilizia residenziale libera e convenzionata è stata opportunamente adeguata rispetto alla versione precedente.

La diminuzione della volumetria massima realizzabile non ha tuttavia modificato la precedente configurazione progettuale, recependo i contenuti principali espressi nell'ultima Conferenza dei Servizi del 21.09.2009 e mantenendo i presupposti tipologici e morfologici della ricostruzione di un fronte urbano verso la via Moneta con alle spalle due edifici a torre (di altezza inferiore alla precedente) a protezione del nuovo parco urbano.

Quale ulteriore specifica rispetto ai contenuti urbanistici della proposta si riepiloga che:

- 1) per quanto attiene alle modalità di reperimento dello "standard" generato dall'intervento la proposta mantiene i parametri da DDI antecedente alla revisione approvata con delibera C.C. n.53 del dicembre 2008 e pertanto riassumibili nell'80% della SLP a destinazione residenziale e al 100% della SLP a destinazione terziaria;
- 2) in coerenza con il criterio di duplice conformità in fase di salvaguardia, la quota di reperimento per parcheggi pubblici è stata adeguata ai sensi dell'art. 9 comma 5 del Piano dei Servizi adottato, 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.9.5, lett.b).

DATI DI PROGETTO					
Superficie complessiva P.I.I.	mq	37.275			
Indice Utilizzazione territoriale (Ut)	mq/mq	0,65			
S.I.p. massima ammissibile	mq	24.229			
Di cui:					
Residenza Libera - nuova costruzione	mq	16.221			
Residenza Convenzionata - nuova costruzione	mq	4.846 (20% SIp totale)			
Residenza - risanamento conservativo	mq	248			
Terziario - risanamento conservativo	mq	2.914			
Totale S.I.p. di progetto	mq	24.229			
FABBISOGNO STANDARD AI SENSI DEL DDI					
Residenza Libera - nuova costruzione	mq	16.221	80%	mq	12.977
Residenza Convenzionata - nuova costruzione	mq	4.846	80%	mq	3.877
Residenza - risanamento conservativo	mq	248	80%	mq	198
Terziario - risanamento conservativo	mq	2.914	100%	mq	2.914
Totale fabbisogno				mq	19.966
FABBISOGNO STANDARD AI SENSI DEL PGT ADOTTATO (ex art.9.2 del PdS)					
Slp di nuova costruzione	mq	21.067	36%	mq	7.584
Totale fabbisogno				mq	7.584
MODALITA' REPERIMENTO STANDARD					
Cessione di aree suddivise in:					
Verde pubblico			mq	17.003	
Parcheggi a raso			mq	800 ca.	
<i>Subtotale aree in cessione</i>				<i>mq</i>	<i>17.803</i>
Aree asservite ad uso pubblico					
Parcheggi a raso			mq	2.123	
<i>Subtotale aree asservite</i>				<i>mq</i>	<i>2.123</i>
Verifica dotazione parcheggi		ex art.9 del Piano dei Servizi adottato 1 p.a./ 400mq nuova s.l.p.			p.a. 53
Residuo da monetizzare					
<i>Subtotale residuo da monetizzare</i>			mq	2.163	
Totale standard reperito				mq	22.089

Dati progettuali

Rapporto con gli obiettivi fissati dal Documento di Inquadramento

L'intervento proposto si attiene 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 Slp edificabile destinata a residenza, e in particolare il 67% residenza libera e 20% residenza convenzionata ordinaria (come specificato all'art.17.2.a del DDI), mentre il 13% della Slp ammissibile è destinato ad attività terziarie mediante il qualificato mantenimento e la valorizzazione delle attività di ricerca e design dell'azienda illuminotecnica;
- b) la cessione e l'attrezzatura, a parziale 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 (art.18.4 e art.19 del DDI); nell'ambito della suddetta cessione verrà inoltre perfezionata l'acquisizione pubblica del passaggio di accesso alla Cappella degli Appestati del Parco dalla via Teodoro Moneta;
- 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) tra le opere a scomputo, a corredo dell'ampliamento del Parco, verrà realizzato un sovrappasso ciclopedonale destinato ad unire le due parti di città attualmente interrotte dal sedime ferroviario della FNM Milano – Saronno;
- e) recupero e riqualificazione dell'area industriale, mediante bonifica dell'area e rimozione delle coperture in amianto presenti sui fabbricati esistenti previsti in demolizione.

Conformità con il PGT Adottato

La proposta del Programma Integrato di Intervento in oggetto è conforme al PGT adottato mediante i seguenti criteri:

- in conformità al disposto dell'art.6, comma 3, delle N.T.A. del Piano delle Regole è stato rispettato l'Indice di Utilizzazione Territoriale pari a 0,65 mq/mq;
- in conformità all'art.9, comma 4 delle N.T.A. del Piano delle Regole in quanto una quota pari al 20% della S.L.P. verrà destinata a residenza convenzionata per il prezzo di vendita e/o canone di locazione;
- la quota di dotazione dei servizi è superiore al 36% della S.L.P. complessivamente realizzata, in conformità all'art.9, comma 2 delle N.T.A. del Piano dei Servizi;
- la quota di reperimento per parcheggi pubblici è adeguata ai sensi dell'art.9, comma 5 del Piano dei Servizi;
- in conformità ai criteri espressi dall'art.11.1 comma d) delle N.T.A. del Piano delle Regole e conseguentemente all'art.17, comma 4 del medesimo Documento.

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 di Bovisa, dalla Stazione Bovisa delle FNM, dalla nuova 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 enclave periferico, storicamente isolato, alle aree centrali della 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 Imbonati; tali iniziative conferiscono una ulteriore appetibilità ed attrattività 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, cui possono contribuire le iniziative delle Varianti Urbanistiche previsti dai PII in corso.

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, indicano nel rafforzamento della residenza e dei grandi servizi urbani il già avviato futuro della zona.

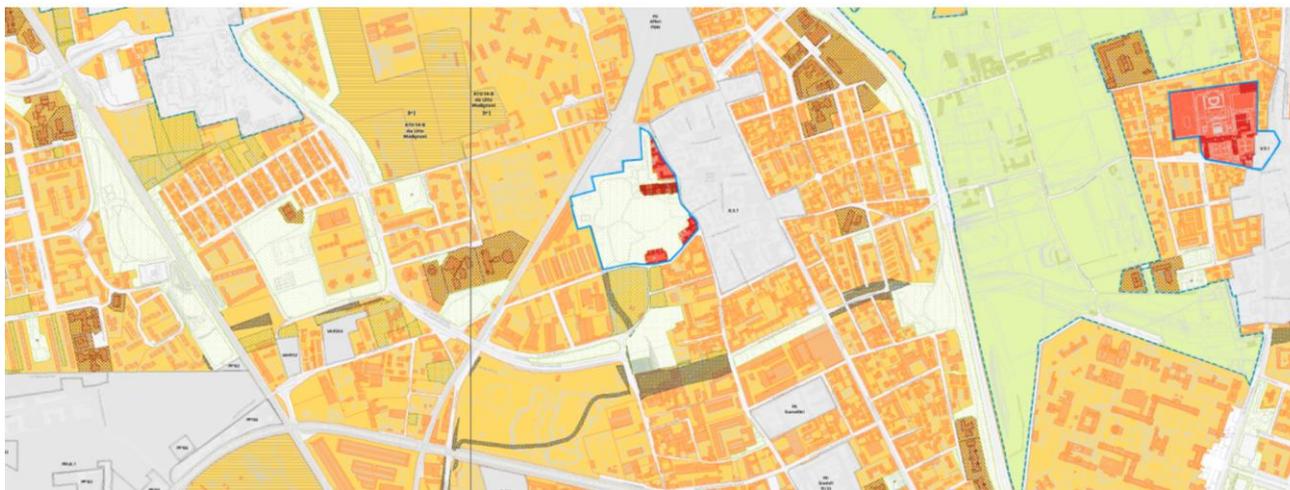
L'area Ex Luceplan è inserita in un contesto a forte caratterizzazione industriale sotto il profilo del tessuto morfologico, già parzialmente riconvertito in attività terziarie e di servizio ed in costante trasformazione: oltre al PRU di Quarto Oggiaro finalizzato alla realizzazione, ormai quasi ultimata, di un vasto insediamento residenziale e parco urbano, è in corso lo studio per la riconversione dell'area dei Gasometri alla Bovisa per la realizzazione della nuova sede del Politecnico; sono nel frattempo stati già realizzati gli avamposti delle facoltà di Ingegneria e Architettura in via La Masa, via Cosenz e nell'area dimessa della Ceretti / Tanfani di via Durando (Seconda Facoltà di Architettura Civile, e nuova Facoltà di Design) con il relativo Campus universitario, nonché la localizzazione dell'Istituto Mario Negri.

Inquadramento urbanistico

Si tratta di un'area classificata nel P.R.G. vigente come Zona Omogenea B1 a destinazione funzionale I/A su cui insistono strutture produttive (mobilificio Franzi successivamente convertito in industria per la lavorazione del pellame senza attività di concertia), peraltro interessata dal vincolo di rispetto del sedime ferroviario (ai sensi del D.P.R. 753/80) – come evidenziato nell'elaborato P06.

L'area oggetto di intervento è stata analizzata secondo i vincoli, gli ambiti e le indicazioni avanzate dal Piano di Governo del Territorio attraverso i suoi diversi strumenti (il Piano delle Regole, il Piano dei Servizi e il Documento di Piano).

Il Programma Integrato di Intervento, come si evince dal quadro R01 della Tav.P01, è inserito su un tessuto di recente formazione, coerentemente con quanto precedentemente descritto, già evidenziata come ambito di rinnovamento urbano nel quadro R02.



Estratto quadro R01 della tavola P01

Nei successivi 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 del Parco di Villa Litta.

Descrizione dell'area di intervento

L'area oggetto della presente proposta é ubicata in Milano in Via Teodoro Moneta 40 – 54 ed ha una Superficie Territoriale catastalmente individuata in 37.275 mq .

Zona di decentramento:	Zona 9
Via, n. civico:	Via Teodoro Moneta 40 - 54

Foglio catastale n.:	38
Mappali nn.:	27,30, 114, 160, 176, 177, 178, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 209, 210, 218, 241, 219,254,255

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.

Come già accennato in precedenza, all'attività della fam. Franzi, la cui attività è stata dimessa circa 11 anni fa, è subentrata la Luceplan Spa, nome leader nel settore dell'illuminotecnica e del design il cui programma di sviluppo ha richiesto la localizzazione della sezione produttiva dell'azienda in una sede più idonea, rendendo l'area disponibile per una riconversione urbanistica.

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 Slp complessiva di 2914 mq insistente su un'area di pertinenza di circa 8.700 mq.

Il complesso della Ex Luceplan è costituito da una serie di capannoni e laboratori disposti ortogonalmente alla via Teodoro Moneta a intervalli regolari, 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.

Lo stato di manutenzione del complesso nel suo insieme appare ancora discreto.

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

L'area è dotata di tutte le urbanizzazioni necessarie, il cui dimensionamento è già sufficiente per soddisfare le esigenze del nuovo intervento.

Contenuti del progetto planivolumetrico

L'ipotesi planivolumetrica è stata formulata sulla base delle caratteristiche dimensionali e formali dell'area di intervento e dei suoi vincoli oggettivi.

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 (17.000 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.

Il progetto si configura con un'evidente concentrazione volumetrica rispetto alla limitata superficie fondiaria, ipotizzando la costruzione di un episodio urbano basato sul contrasto volumetrico tra l'edificio in linea posto in fregio alla via Moneta ricostituendone un carattere di vero fronte urbano, con un profilo anche non regolare compreso in 26 metri di altezza massima e le due torri di massimo 65 metri.

I parcheggi pertinenziali trovano collocazione su due livelli interrati cui si accede dalla via Moneta mediante due distinte rampe di accesso.

La rilevante altezza delle due torri ha lo scopo di costituire un segno forte e rappresentativo nella costruzione dell'episodio urbano, mentre l'edificio in linea disposto a cortina, pur creando una quinta di protezione delle aree fondiarie poste all'interno, risulta permeabile per la presenza di passaggi, fisici e visuali, tra gli organismi edilizi.



Ipotesi di sviluppo progettuale

Particolare attenzione è stata dedicata ai rapporti tra l'area oggetto dell'intervento e il contesto circostante, caratterizzato prevalentemente dai seguenti fattori:

- la presenza della linea Milano - Como F.N.M. , in connessione con la nuova stazione di interscambio Affori, sebbene regolarmente tenuta a distanza dal costruito, dovrà comunque essere mitigata ai fini acustici e visivi;
- il parco di Villa Litta, che verrà ampliato secondo il progetto comunale comprendente l'ulteriore ampliamento previsto nell'approvato PII Affori (proponente FNM);
- la presenza, a nord della ferrovia, della attrezzatura sportiva "*Quanta Sport Village*", società privata con la quale potrà essere convenzionato l'uso delle attrezzature da parte dei condomini;
- il complesso scolastico posto ad ovest comprendente le Scuole medie Gianni Rodari, le scuole elementari Bovisasca e una scuola materna;

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 del parco per i primi 5 anni dalla sua realizzazione garantendo così un efficiente e concreto inserimento nel sistema verde comunale.

L'attraversamento ciclo-pedonale

L'area destinata a verde (circa 17.000 mq) diviene di fatto un ampliamento del parco di Villa Litta che si prolunga ben oltre le aree ambito del PII tramite un percorso ciclo-pedonale attestato sulla via Gabbro tramite un attraversamento in quota che prevede lo sbarco in un'area comunale poste a nord della ferrovia. Il progetto contempla, oltre alla realizzazione della struttura di attraversamento della tratta ferroviaria, la sistemazione di tutto il percorso ricavato in una residuale porzione di area attualmente di pertinenza scolastica (pavimentazione, nuova recinzione, illuminazione e messa in sicurezza).

L'intero intervento si integra nel tessuto esistente anche attraverso una riqualificazione complessiva della via Moneta sino all'innesto con il nucleo storico di Affori che pone alla base la regolarizzazione della sede stradale veicolare a vantaggio di percorsi protetti per la mobilità lenta opportunamente attrezzati (sosta, illuminazione, attraversamenti).

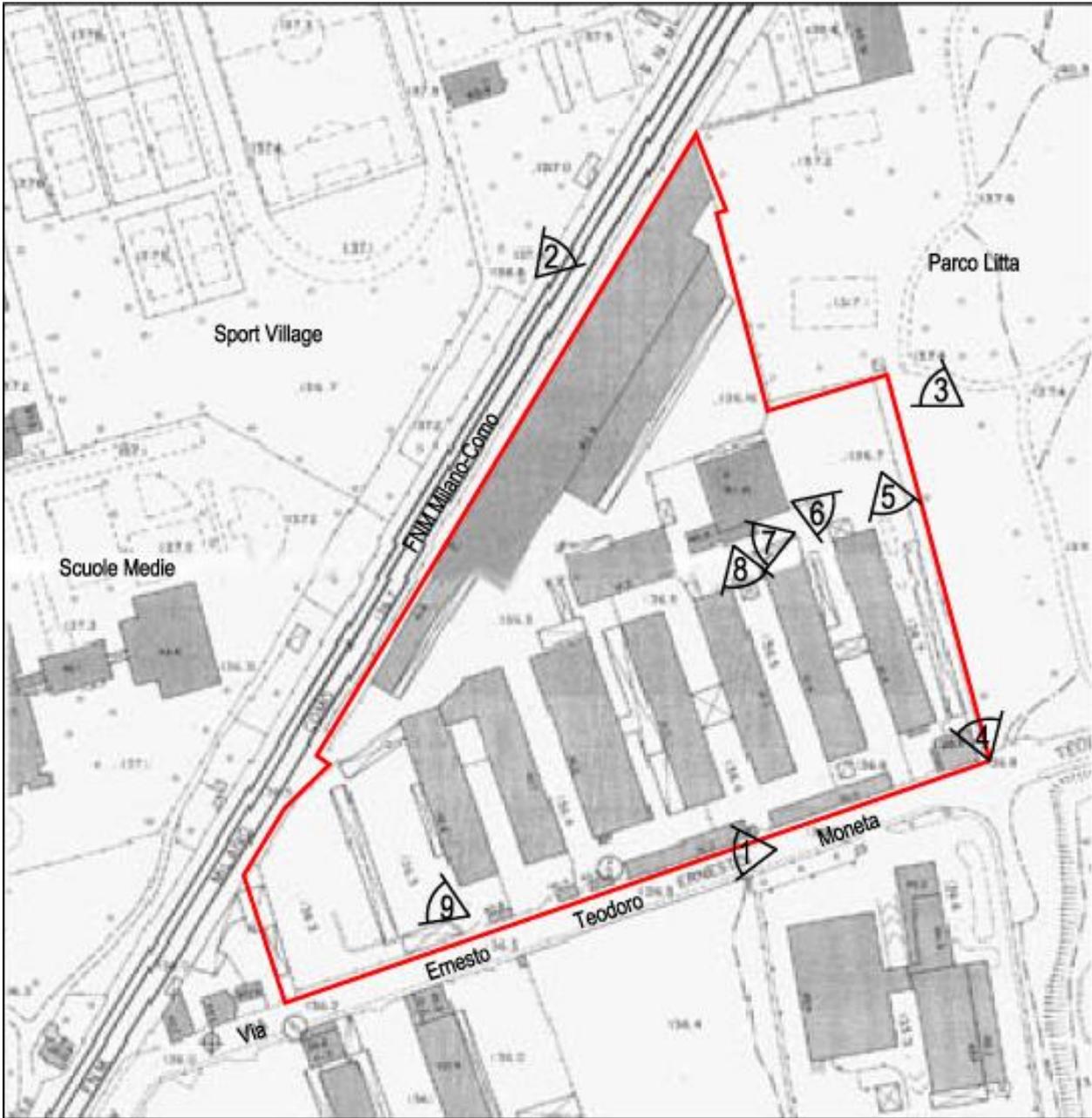
Descrizione sintetica dell'alternativa progettuale

L'acquisizione di alcune osservazioni in sede di verifica di assoggettabilità VAS 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.

La necessità di raggiungere gli obiettivi di interesse pubblico che hanno condotto all'originaria proposta progettuale, nonché il rispetto dei vincoli esistenti (sedime ferroviario, insediamenti produttivi, mantenimento dell'attività di ricerca e sviluppo esistente ...) ha condotto ad una revisione progettuale semplificabile in questi criteri:

- sostanziale abbassamento dell'altezza massima degli edifici alti da 65mt a 49mt rientrando in uno scenario tipologico già presente in interventi limitrofi e comunque meno impattanti sotto il profilo visivo anche dal Parco di Villa Litta;
- ridefinizione del Crescent lungo la via Moneta aumentando leggermente l'altezza massima fino a 32 mt introducendo ampi varchi nel fronte verso l'interno del parco oltre ad una opportuna discontinuità dei profili del fabbricato;
- 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;
- tentativo di dare maggior continuità fruitiva da via Moneta verso la via Cialdini con l'inserimento di una porzione aggiuntiva di marciapiede, pur rilevando l'assoluta priorità affidata ai percorsi all'interno del Parco di Villa Litta (usufruibili quotidianamente dalle 6.30 alle 23.30) per raggiungere il nucleo storico di Affori.

Documentazione fotografica



Planimetria con evidenziati i punti di vista



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