

**PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO DELLE AREE DISMESSE EX ENEL SITE
IN MILANO COMPRESSE TRA IL PIAZZALE DEL CIMITERO MONUMENTALE E LE VIE
CERESIO – BRAMANTE – FIORAVANTI - NICCOLINI - PROCACCINI**

PROPOSTA DEFINITIVA - RELAZIONE ILLUSTRATIVA

INDICE DEI CAPITOLI

1. OGGETTO DEL PROGRAMMA	2
2. PERIMETRO DEL PROGRAMMA	3
3. INQUADRAMENTO URBANISTICO	3
4. INQUADRAMENTO TERRITORIALE	4
5. URBANIZZAZIONI E ACCESSIBILITÀ ALL'AREA	6
6. MODALITA' DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE	6
7. IDENTIFICAZIONE DELL'AMBITO DI INTERVENTO	7
8. CALCOLI PLANOVOLUMETRICI	8
9. TABELLA DI CONFRONTO TRA LO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE E LE PREVISIONI DEL PII	10
10. OBIETTIVI E REQUISITI DEL PROGRAMMA	12
11. MODALITA' DI INTERVENTO SUI SINGOLI ISOLATI	14
12. FABBISOGNO STANDARD E STANDARD DI PROGETTO	18
13. VERIFICA DEI PARCHEGGI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO E PRIVATI	18
14. OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO ONERI - PROGETTO	19
15. OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO	21
16. STANDARD QUALITATIVO - RIQUALIFICAZIONE DELL'EDIFICIO LIBERTY - EX EDISON DI VIA BRAMANTE A NUOVA SEDE ADI - COLLEZIONE STORICA DEL COMPASSO D'ORO	24
17. TRASPORTI E VIABILITA'	26
18. BONIFICA E RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE DELL'AREA	27
19. AGGIORNAMENTO DEI REQUISITI AMBIENTALI DEL PII A SEGUITO DELLA PRIMA CONFERENZA VAS DEL 13.06.2010	27

1. OGGETTO DEL PROGRAMMA

Il presente Programma Integrato di Intervento, comportante variante al vigente PRG ai sensi della Legge Regionale Lombardia N. 12 del 11.3.2005 ed in coerenza con il "Documento di inquadramento delle politiche urbanistiche comunali", approvato dal Consiglio Comunale del 5.6.2000 ed integrato dal Provvedimento Consigliare n. 26 del 16.5.2005 e s.m., è finalizzato al recupero e riqualificazione delle aree e degli immobili dismessi siti in Porta Volta a Milano e compresi tra le vie Ceresio - Piazzale del Cimitero Monumentale - Bramante - Fioravanti - Niccolini – Procaccini, già di proprietà ENEL.

Stato del procedimento

La prima proposta iniziale del P.I.I., già giudicata ammissibile dal competente Nucleo per la valutazione urbanistica in data 09 luglio 2002, è stata ripresentata nel **marzo 2007** con nuovi contenuti dimensionali, funzionali e di convenzione, come **nuova proposta iniziale**,

- **in data 31 luglio 2007** il nucleo di consulenza giudica ammissibile la nuova proposta iniziale.
- **in data 19.03.2008** è stata perciò presentata la proposta definitiva del P.I.I., successivamente integrata in data 25.05.2008 da una ipotesi di variante nella quale la Proprietà formulava una diversa opzione sulla destinazione d'uso dell'Isolato 2, da centro commerciale a struttura alberghiera, a parità di tutti gli altri parametri.
- **in data 12 giugno 2008** il Nucleo di Valutazione Urbanistica, preso atto della proposta presentata e della successiva integrazione a variante della stessa, esprimeva parere di ammissibilità al P.I.I., valutando favorevolmente la previsione di una struttura alberghiera in luogo del centro commerciale previsto nell'Isolato 2.
- **in data 23.10.'08** il P.I.I. veniva approvato dalla Commissione Edilizia, con l'indicazione alla Proprietà, di poter attuare la ristrutturazione dell'edificio A-B dell'isolato 3, destinato a residenza convenzionata, anche con intervento di demolizione e ricostruzione;
- **in data 24.11.2008** Il nucleo di valutazione esprimeva parere favorevole alle seguenti modifiche richieste dal nucleo stesso e apportate al P.I.I. da IPV:
 - l' edificio F-G-H-I - Isolato 1 - diviene uno standard qualitativo di uso pubblico;
 - incremento di un piano, da due a tre, dei parcheggi interrati dell'Isolato 1;
 - ampliamento dei parcheggi pubblici dell'Isolato 2 su tre livelli da 8.820mq. a 10.175mq. in relazione alla costituenda isola ambientale di Via Paolo Sarpi;
 - possibilità di accedere alla totale demolizione degli edifici A-B dell'Isolato 3 onde edificare l'edificio destinato ad edilizia convenzionata
- **In data 3 marzo 2009**, in sede di Conferenza di servizi, i settori comunali interessati esprimevano sul PII presentato i pareri di competenza chiedendo alcune modifiche ed integrazioni, cui la proprietà di conformava provvedendo ad adeguare tutti i documenti costituenti I PII stesso.
- **in data 26.11.2009** il nucleo di consulenza esprimeva un nuovo parere positivo al PII presentato; la necessità di un nuovo parere da parte del nucleo era dettata dal fatto che, in sede istruttoria, l'Amministrazione aveva deciso di rinunciare all'edificio liberty F-G-H-I come standard qualitativo, preferendo ad esso la realizzazione di una struttura da destinare a funzioni di interesse pubblico a gestione privata, non costituente Slp e da conteggiare come standard per il solo sedime (mq. **3.670mq**).

Il parere richiesto al nucleo di valutazione riguardava inoltre la limitazione a tre piani del parcheggio interrato di uso pubblico previsto nel PII, da 10.175 a **8.555mq.**, limitazione accettata dal nucleo in relazione alle valutazioni espresse dal settore trasporti sull'assetto viabilistico dell'area proposto da IPV con progetto Ci.Tra .

In data 30 aprile 2010 viene presentata informalmente dalla proprietà il PII con le risposte alle ulteriori osservazioni formulate dai Settori Parcheggi e Verde Pubblico e i conteggi planovolumetrici derivanti dalle verifiche catastali nel frattempo intercorse

- In data 11/19 maggio 2010 - avvio del procedimento di VAS
- In data 7 luglio 2010 viene presentato alla città il progetto di riqualificazione dell'immobile F-G-H-I da destinare a standard qualitativo per la nuova sede ADI - Collezione storica del Compasso d'Oro, scelta concordata tra Proprietà ADI e Comune di Milano che pertanto viene inserita nel presente aggiornamento del PII
- In data 13 luglio 2010 prima Conferenza VAS con la presentazione del Documento di Scoping
- In data 14 luglio 2010 adozione del PGT di Milano, con conseguente necessità di verifica della congruenza dello strumento urbanistico adottato con il PII in itinere.

2. PERIMETRO DEL PROGRAMMA

Il PII di cui alla presente relazione interessa una porzione del territorio comunale della superficie complessiva catastale pari a **31.305mq**, costituita da tre isolati distinti e funzionalmente autonomi, e segnatamente:

- ISOLATO 1: ubicato tra le vie Ceresio, Bramante e il Piazzale del Cimitero Monumentale, della superficie catastale di mq. **15.310** (Foglio 264, Particelle 119-121-123-128-129-130-131-135-161-180);
- ISOLATO 2: ubicato tra le vie G. Battista Niccolini, Via Fioravanti, Via Bramante e Piazzale del Cimitero Monumentale, della superficie catastale di mq. 5.494 (Foglio 264, n. 51-52-53-54-55-64-69);
- ISOLATO 3: prospettante sulla Via Procaccini e Niccolini, della superficie catastale di mq. 10.501 (Foglio 264, n. 6 – 7).

Sulle aree interessate dal PII insistono manufatti edilizi dimessi alcuni dei quali non verranno demoliti in quanto meritevoli di conservazione.

3. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Gli immobili sopra descritti, unitamente ad altri rimasti di proprietà ENEL e non rientranti nel perimetro del PII, sono stati oggetto di una variante al PRG, che ha classificato le aree ENEL come "Zona Speciale SS b 11/2 (Sede ENEL – Porta Volta)", zona omogenea B1 a seguito della quale è stato redatto un Piano Particolareggiato approvato dal C.C. 08.07.1991 con delibera N. 548 divenuta esecutiva il 06.08.1991, che prevedeva per l'intero comparto una Slp massima di 42.150 mq. a destinazione direzionale Enel e servizi compatibili e una dotazione minima di standard per l'intero P.P. di 14.700 mq.; detto piano particolareggiato non è stato mai attuato.

Successivamente con Delibera del Consiglio Comunale n. 54 del 11.12.2008, è stata approvata una variante speciale alla zona B2 6.2 (ora denominata zona R 1.5) che riguarda una piccola parte dell'area dell'Isolato 3 di proprietà dell'Immobiliare Porta Volta; a seguito di detta variante la destinazione d'uso delle aree comprese nel PII risulta ora

- Zona R 1.5 : 420 mq.,
- Zona Speciale SS b 11/2 per $31.305 - 420 = 30.885$ mq.

Tale modifica di destinazione dell'area, dovuta a un errore materiale nella identificazione delle proprietà, lascia peraltro invariato il calcolo della SIp complessiva del PII in quanto l'indice assegnato di 0,75 mq /mq., con scorporo degli edifici terziari esistenti meritevoli di conservazione, si applica indifferentemente sia all'area SS b 11/2 che alla R 1.5 .

4. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Sviluppo storico dell'area

Le aree comprese nel Programma Integrato di Intervento, già sede Enel di Porta Volta, sono parte di un tessuto urbano di particolare interesse, per la sua collocazione in un ambito di grande rilievo nella storia della trasformazione urbana.

Si tratta di un ambito immediatamente esterno alla cerchia fortificata dei Bastioni, in uno dei punti maggiormente interessati dal sistema di fortificazioni difensive, che raccordavano il Castello alla cinta muraria; l'area é inoltre prossima ad uno dei borghi esterni alla cinta - il borgo degli Ortolani - che, per la sua consistenza, ha avuto un ruolo importante nei modi di crescita della città in questo settore a partire dal 1800.

Porta Volta

Porta Volta (già Porta Tenaglia) fu costruita nel 1560 pressappoco sull'odierno piazzale Lega Lombarda in angolo tra le vie Legnano/Moscova, mentre le mura dei Bastioni correvano sin verso gli attuali viali Crispi e Montello.

Porta Tenaglia costituiva una fortificazione particolare, detta appunto "tenaglia", per la forma a difesa della pusterla o porta di passaggio, come fosse inserita nelle ganasce d'una tenaglia. In questo punto i bastioni, per la vicinanza del Castello, rappresentano un sistema difensivo poderoso e inespugnabile per la solidità delle mura, l'infittirsi di fortilizi, baluardi, mezzelune, per il posizionamento delle batterie d'artiglieria.

Tutto il perimetro delle mura proteggeva il "Campo di Marte del Castello", ora giardino pubblico. Porta Tenaglia fu abbattuta appena 11 anni dopo la sua costruzione, cioè nel 1571, da Alfonso Pimentel Fonseca, in quanto si preferì, come difesa supplementare, allargare il fossato del Castello, ma il nome "tenaglia" rimase per indicare il borgo storico che raggruppava gli abitanti della zona.

Nel 1810, l'area di Porta Tenaglia fu unita a Porta Comasina e a porta Nuova, diventando uno dei sestrieri napoleonici in cui venne divisa la città in corrispondenza delle sei porte principali: Romana, Tosa, Orientale, Comasina, Vercellina e Ticinese.

Piano Beruto

Nel 1880 Porta Tenaglia fu chiamata, semplicemente, Porta Volta solo per il fatto che quando furono edificati i caselli daziari di Piazza Baiamonti, su progetto dell'Ing. Beruto estensore del Piano Regolatore approvato definitivamente dal Consiglio Comunale nel 1889, questi caselli si trovavano sul prolungamento di via Alessandro Volta.

Nel 1880 infatti fu abbattuta parte dei Bastioni con la motivazione ufficiale di dare maggior lustro e decoro all'ingresso del nuovo Cimitero Monumentale.

Tale porta fu aperta anche per la pressione esercitata in sede amministrativa da due importanti proprietari terrieri della zona: Giacomo Feltrinelli e Angelo Molteni che vedevano, in questo nuovo ingresso alla città, la valorizzazione dei propri beni.

L'area è infatti lambita o attraversata da alcuni dei tracciati più importanti del settore Nord – Ovest della città: l'antico tracciato per Como, rintracciabile nella attuale via Bramante, raccordata alla via Mercato Vecchio, Rovello e Santa Maria Segreta, tracciato originario della città Romana, che proseguiva verso Bovisa , prima delle interruzioni causate dalla cintura ferroviaria; il tracciato via Anfiteatro - via Canonica, antica strada di collegamento con Varese, i tracciati ottocenteschi della via Ceresio impostata in funzione della rottura del

sistema difensivo dei Bastioni e di collegamento con il nuovo Cimitero Monumentale: tale tracciato rende possibile inoltre il raccordo per la nuova strada per Como (la via Carlo Farini), resa necessaria per le interruzioni provocate dalla cintura ferroviaria.

Nei decenni successivi all'unità d'Italia vengono impostati i progetti e i piani di ampliamento della città e di regolazione delle sue appendici esterne: i borghi, i territori dei Corpi Santi, interessati dall'insediamento intensivo di opifici e abitazioni.

Il Borgo degli Ortolani è già oggetto di un piano di trasformazione nel 1876 (ing. Fasana), che imposta il tracciato delle vie Sarpi e Niccolini, confermando la centralità di Via Bramante. Il Piano Beruto invece incentra lo sviluppo del Nord Ovest sul sistema Castello - Piazza d'Armi - Sempione, rendendo quasi marginale, di riempimento, con un'organizzazione nuova della maglia stradale, il sistema Sarpi - Canonica, delimitato dalle vie Ceresio e Procaccini.

Questo ruolo relativamente periferico e marginale dell'ambito urbano incentrato su via Procaccini, è sottolineato anche dal permanere di vecchie strutture produttive e di impianti e servizi urbani edificati nel periodo fine '800 inizio '900 peraltro di notevole interesse edilizio – architettonico: l'ex sede del Deposito Tabaccai e risificio Ravasi, la sede Edison già deposito della SAO (Società Anonima Omnibus) di via Bramante di matrice liberty, riconvertita a partire dal 1896 a grande centrale termoelettrica su progetto dell'architetto C. Longhi, gli edifici e i capannoni della Società italiana Carminati e Toselli, all'angolo tra la via Messina e la via Procaccini, progettati da G. F. Carminati ed E. Gussalli e realizzati tra il 1900 e il 1905, inseriti in area di espansione terziaria e destinati ad essere riqualificati per servizi pubblici; nel Novecento: il quartiere conobbe un autentico terremoto urbanistico per l'espansione di insediamenti residenziali, per la presenza di qualificati servizi pubblici, trovandosi praticamente a ridosso della Arena Civica e di tutta l'area del Castello Sforzesco.

Nel 1905 fu costruita l'Istituto Magistrale femminile Carlo Tenca (su progetto E. Brotti) che, nel 1907, costruì anche la scuola elementare sita lungo i bastioni di Porta Volta.

Pavia – Masera

Il nuovo Piano Regolatore, di Milano che amplia il piano Beruto del 1880, studiato da Angelo Pavia e Giovanni Masera, reso operativo nel 1912, infrange il cerchio fortemente intralciante agli inizi del nostro secolo, della prima cintura ferroviaria venuta a stringersi intorno alla città negli anni dopo l'unificazione, liberando ulteriormente le potenzialità dell'area; vengono realizzati lo stabilimento di arti grafiche Alfieri - Lacroix, progettato dagli architetti F. Magnani e M. Rondoni nel 1911, il deposito A.T.M. di via Messina, del 1910/'12, ampliato nel '27/'29; di rilievo inoltre, per i caratteri dell'architettura, l'edificio già sede della società Edison, ora Enel, in via Ceresio, realizzato tra il 1937 e il 1940 su progetto dell'ufficio tecnico della società stessa; il palazzo del gruppo rionale fascista, di fronte al precedente, realizzato nel 1936 dall'architetto Baciocchi e attualmente utilizzato dall'Ufficio Tecnico erariale.

Dal 1924, a seguito dei collegamenti fra l'Italia e l'estremo Oriente si sviluppa, in Via Paolo Sarpi, la presenza di una forte comunità cinese che ha dato origine alla "China Town", le cui connotazioni si riscontrano per la ben nota attività commerciale anche all'ingrosso.

Dal P.R.G. del '53 alla Variante Generale del 1980

Scarse invece le trasformazioni indotte nell'area dal P.R.G. '53 e dalle successive definizioni urbanistiche; l'ipotesi di realizzazione del sistema degli assi attrezzati, che avrebbe profondamente inciso su Porta Volta e sui tessuti edilizi preesistenti, viene solo parzialmente realizzata e non incide in modo rilevante sulle trasformazioni dell'area: si accentua peraltro il ruolo dei principali tracciati viari per il traffico urbano, in conseguenza anche della realizzazione del Centro Direzionale.

Le previsioni mancate del PRG del '53 determinano la presenza rilevante di aree libere e una porosità complessiva del tessuto urbano lungo l'asse Palizzi - Monumentale

Dal P.R.G. del 1980 ad oggi

L'approvazione della Variante Generale di P.R.G. del 1980 innesca intensi processi di trasformazione nell'area, propiziati dalla progressiva decadenza delle attività industriali, dal contestuale rafforzamento della residenza e delle attività terziarie e commerciali; viene

realizzato il complesso terziario di Via Messina (arch. Merisi), l'Hotel Hermitage nell'area industriale dismessa della Ex Saima, in occasione dei Campionati mondiali di calcio del 1990, i piani di recupero dei Molini Mosca, il parcheggio e la ridefinizione di Piazza Gramsci, con la realizzazione di parcheggi in sottosuolo.

Le vie Nono, Ceresio e Procaccini, il Piazzale del Cimitero, i Bastioni di Porta Volta, sopportano uno tra i maggiori carichi del traffico urbano, in relazione all'intensità degli scambi tra la città e il territorio Nord Ovest, in particolare per la confluenza in questo settore del sistema autostradale.

Le aree Enel occupano, nel settore considerato, una posizione importante, in quanto, per estensione e localizzazione si collegano ai principali sistemi urbani esistenti: l'asse ottocentesco di via Ceresio e il piazzale del Cimitero Monumentale; le vie Bramante e Niccolini, tracciati dalla città storica e tramite il sistema commerciale Sarpi – Canonica, la via Procaccini, circonvallazione ottocentesca e collegamento con il sistema del Sempione.

Le tre aree ex Enel che costituiscono il PII sono delimitate: l'Isolato 1, dalle vie Bramante, Ceresio e dal Piazzale Cimitero Monumentale, l'Isolato 2 dalle vie Niccolini, Fioravanti, Bramante e dal Piazzale del Cimitero Monumentale, l'Isolato 3 dalle vie Procaccini e Niccolini; le tre aree fanno parte del più ampio sistema di isolati urbani compreso tra l'asse Procaccini - ex Varesine e la via Paolo Sarpi, ambito attualmente oggetto di proposta per la realizzazione dell'isola ambientale di via Paolo Sarpi.

Tutte le aree sono occupate da edifici ed impianti di varia consistenza e di caratteristiche molto differenziate, corrispondenti ai diversi periodi di costruzione e alle diverse esigenze di utilizzo, collegate agli sviluppi nel tempo del servizio di fornitura di energia elettrica a Milano.

La superficie lorda di pavimento edificata, sulle aree oggetto del PII, è di 37.681 mq., non includendo gli spazi interrati, che hanno una estensione di ulteriori 6.396 mq. di S.I.p.

5. URBANIZZAZIONI E ACCESSIBILITÀ ALL'AREA

La posizione delle aree ex Enel nel contesto urbano ed il ruolo funzionale dei suoi edifici sono garanzia della presenza di tutte le urbanizzazioni primarie: rete fognaria, elettrica, telefonica, come rappresentato negli elaborati grafici specifici.

L'accessibilità all'area è altrettanto cospicua, avvalendosi di linee tranviarie est – ovest lungo la via Procaccini (linee 29 – 30 – 33) , e nord - sud lungo le vie Bramante e Luigi Nono (linee 3 - 4), nonché delle linee autostradali (41- 43).

Contributo determinante alla accessibilità all'area su mezzo pubblico è costituito dalla **nuova linea Metropolitana 5**, proposta e finanziata anche in relazione alle manifestazioni Expo del 2015 ed in relazione all'avvio dei grandi progetti urbani previsti sulle aree delle ex Varesine e della ex Fiera Campionaria e di cui è recentemente stato approvato il finanziamento, con percorso dalla Stazione Garibaldi allo Stadio di S. Siro - che prevede le fermate: Stazione Garibaldi – Piazzale del Cimitero Monumentale – Cenisio – Gerusalemme – Domodossola – Tre Torri (ex Fiera) – Portello – Lotto – Segesta – Piazzale Axum (S. Siro).

Attualmente è stato approvato il progetto definitivo ed è in corso l'affidamento dell'appalto, con realizzazione prevista entro il 2014.

La fermata del Cimitero Monumentale, ubicata nel Piazzale del Cimitero Monumentale in prossimità dell'incrocio con la Via Farini, rende accessibile l'area del PII dalle più importanti destinazioni urbane.

6. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE E DIMENSIONAMENTO DEL PII

Le caratteristiche dell'intervento (pluralità di destinazioni, compresenza di tipologie e modalità di intervento, funzioni integrate, rilevanza territoriale), così come gli indici planovolumetrici adottati, il dimensionamento degli standard e le modalità di attuazione e del PII sono coerenti con le indicazioni del "Documento di inquadramento delle politiche

urbanistiche comunali", approvato dal Consiglio Comunale del 5.6.2000 ed integrato dal Provvedimento Consigliare n. 26 del 16.5.2005. e s.m.

Dimensionamento del Programma Integrato di Intervento: a seguito del parere di ammissibilità espresso dal Nucleo di valutazione in data 31 luglio 2007, è stato assunto l'indice di utilizzazione territoriale definito ai sensi del § 231 "Indirizzi per i programmi integrati di intervento", paragrafi § 231.2, lettere b) e d), di **0,75 mq/mq.**, fatte salve eventuali nuove disposizioni, che possano accordare indici e modalità di calcolo diversi.

7. IDENTIFICAZIONE DELL'AMBITO DI INTERVENTO

SLP attuale nel PII

ISOLATO 1: compreso tra le vie Ceresio, Bramante e il Piazzale del Cimitero Monumentale, di superficie catastale di 15.310mq. per una Slp complessiva di mq. 21.690 costituito dai seguenti immobili, di cui si indica la superficie lorda di pavimento :

- A : uffici novecentisti sulla via Ceresio : mq. 4.600
- B : annessi ad A, destinati ad uffici : mq. 1.006
- C: uffici di epoca razionalista : mq. 3.912
- D: uffici anni 70 : mq. 2.281
- E: struttura industriale posta al centro dell'area e uffici annessi : mq. 2.413
- F: edificio liberty ad uffici adiacente al fabbricato industriale G: mq. 516
- G+H+I :sede storica ex SAO sulla via Bramante: mq. 1.149+930+1.383: mq. 3.462
- P - edificio uffici anni 50 interno : mq. 3.380
- Q - edificio ex - guardiania : mq. 120

TOTALE SLP ISOLATO 1: mq. 21.690

ISOLATO 2: compreso tra le vie Niccolini, Fioravanti, Bramante ed il Piazzale del Cimitero Monumentale, della superficie catastale di mq. 5.494 per una Slp complessiva di mq. 3.507 di cui :

- A + C: edifici a destinazione residenziale : 664 + 295 = mq. 959
- B + D: ex laboratori, magazzini ed annessi : 2.303 + 245 = mq. 2.548

Si omettono, nel calcolo della Slp, le tettoie aperte, di complessivi mq. 1.500 , rappresentate negli stati di fatto ed ormai demolite perché pericolanti.

TOTALE SLP ISOLATO 2 : mq. 3.507

ISOLATO 3: con affaccio sulle vie Procaccini e Niccolini, della Superficie catastale di mq. 10.501 per una Slp complessiva di 12.484 mq. di cui:

- A + B: edificio uffici sulle vie Procaccini – Niccolini: mq. 5.640 + 1.505 = mq. 7.145
- C: edificio industriale interno all'area: mq. 4.398
- D + E: manufatti destinati ad attività accessorie: mq. 676 + 265 = mq. 941

TOTALE SLP ISOLATO 3 : MQ. 12.484

TOTALE SLP ATTUALE ISOLATI 1-2-3 : 21.690 + 3.507 + 12.484 = MQ. 37.681

TOTALE SUPERFICIE TERRITORIALE ISOLATI : 15.310 + 5.494 + 10.501 = MQ. 31.305

Demolizioni

ISOLATO 1: demolizione di: capannone E adibito alla manutenzione dei mezzi Enel, di 2.413mq.; edificio per uffici D, di mq. 2.281; parte del corpo B di 487mq. ; ex guardiana Q di 120 mq. Complessivamente verranno demoliti manufatti per una Slp di **mq. 5.301**

ISOLATO 2: demolizione di tutti i manufatti esistenti per complessivi **mq. 3.507**

ISOLATO 3: demolizione senza ricostruzione dei manufatti industriali interni alla corte 4.398+941, per complessivi **5.339mq.**; demolizione con ricostruzione edifici A+B di **7.145mq.**

TOTALE DEMOLIZIONI SENZA RICOSTRUZIONI : **5.301 + 3.507 + 5.339 = 14.147 mq.**

8. CALCOLI PLANOVOLUMETRICI

SUPERFICIE EDIFICABILE DEL PII : Totale Isolati : **31.305mq.** (dato catastale aggiornato)

- SLP edifici da mantenere
- A : 4.600mq isolato 1
- B : 519 ""
- C: 3.912 ""
- P: 3.380 ""

TOTALE SLP: **12.411mq.** a destinazione terziaria e funzioni compatibili

- Area virtuale di sedime e di pertinenza degli uffici da mantenere: **12.411x3/7 = 5.319mq.**
- Area fondiaria edificabile : **31.305 - 5.319 = 25.986mq.**
- SLP di nuova edificazione realizzabile: **25.986mq.x0.75 mq./mq. = 19.489,5mq.** così ripartita nei tre Isolati:

ISOLATO 1:

- **mantenimento degli edifici esistenti meritevoli di conservazione:** recupero e riqualificazione, mediante interventi Art. 27 lettere a-b-c-d L.R. 12/'05 , degli edifici A-B, C e P; a destinazione terziaria e funzioni compatibili, senza incremento della Slp esistente = **12.411 mq.**
- **riqualificazione dell'edificio liberty F-G-H-I, di 3.978mq.** di progetto, oltre eventuali superfici soppalcate e interrato, da destinare a standard qualitativo per la nuova sede ADI finalizzata ad ospitare la Collezione storica del Compasso d'Oro ed alla realizzazione al piano terra dell'edificio, di un collegamento/galleria/giardino di inverno tra Via Bramante e il piazzale interno all'Isolato 1 asservito all'uso pubblico.

ISOLATO 2:

- **struttura ricettiva – alberghiera di nuova costruzione** per una Slp di **5.203,5mq.** e parcheggi privati su tre livelli interrati.

ISOLATO 3:

- residenza in libero mercato di nuova costruzione da realizzare all'interno della corte, per una SIp di **6.443 mq.** e parcheggi pertinenziali su due livelli interrati
- residenza convenzionata di nuova costruzione previa demolizione degli edifici A e B attualmente destinati ad uffici, prospicienti le vie Procaccini e Niccolini, per una SIp di **6.443 mq.**; al piano terra sono previsti attività commerciali – negozi di vicinato, per una SIp di **1.400 mq.**
Parcheggi privati su due livelli interrati.

FABBISOGNO STANDARD URBANISTICI:

- Recupero Standard pregresso pari al 100% della SIp destinata ad uffici da mantenere nell'Isolato 1 = **12.411 mq.**
- standard indotti dalle attività ricettive dell'Isolato 2 : 100% della SIp = **5.203,5 mq.**, di cui parcheggi di uso pubblico minimo 50% della SIp = **2.601,75mq.**
- standard indotti dalla residenza dell'isolato 3 : $80\% \times 12.886 = 10.309\text{mq.}$, di cui parcheggi pubblici o di uso pubblico: $12.886 \times 3 / 100 \times 3 = 1.160 \text{ mq.}$
- standard indotti dalle attività commerciali dell'Isolato 3 : **1.400 mq.**, di cui parcheggi di uso pubblico minimo 50% della SIp = **700 mq.**

Totale fabbisogno standard nel PII: $12.411 + 5.203,5 + 1.400 + 10.309 = 29.323,5\text{mq.}$ di cui per parcheggi pubblici o di uso pubblico: $2.601,75 + 1.160 + 700 \text{ mq.} = 4.461,75 \text{ mq.}$

STANDARD URBANISTICI DI PROGETTO :

ISOLATO 1: **23.540mq.**

- spazio attrezzato asservito all'uso pubblico con accessi da Via Ceresio 7/9, dal Piazzale del Cimitero Monumentale e dall'edificio liberty F-G-H-I: **5.800mq**
- edificio F-G-H-I, destinato a standard qualitativo per la nuova sede ADI - Collezione storica del Compasso d'Oro, conteggiato sia come standard per il solo sedime di **3.540mq**, sia come standard equivalente in relazione all'intervento di riqualificazione dell'edificio, del costo di **4.900.000,00€** che rapportato al valore di monetizzazione dell'area di 345,08€/mq costituisce uno standard equivalente pari a **14.200mq.**, per complessivi **23.540mq.** nell'isolato 1.

ISOLATO 2: **8.555 + 2.940 = 11.495 mq.** di cui:

- parcheggio su tre livelli interrati di uso pubblico: **8.555 mq.**
- area di cessione da adibire a spazio pubblico pedonale soprastante il parcheggio di uso pubblico: **2.940 mq.**

TOTALE STANDARD DI PROGETTO :

- **$5.800 + 3.540 + 14.200 + 8.555 + 2.940 = 35.035\text{mq} > 29.323,5\text{mq.}$**

TOTALE PARCHEGGI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO : 8.555 mq. > 4.461,75mq.

I parcheggi pubblici o di uso pubblico offerti **8.555 mq.**, eccedono di **4.093,25mq.** lo standard minimo di legge, in relazione sia alla presenza della nuova sede ADI - Collezione storica del Compasso d'oro, sia alla prevista Isola Ambientale Paolo Sarpi.

9. TABELLA DI CONFRONTO TRA STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE E LA VARIANTE PII

DESTINAZIONE URBANISTICA: destinazione di PRG : Zona Speciale SSb 11/2 Sede ENEL (delibera P.P. esecutiva dal 06.08.1991)- Successivamente con Delibera del Consiglio Comunale n. 54 del 11.12.2008, è stata approvata una variante speciale alla zona B2 6.2 (ora denominata zona R 1.5) che riguarda una piccola parte dell'area dell'Isolato 3 di proprietà dell'Immobiliare Porta Volta; a seguito di detta variante la destinazione d'uso compresa nel PII risulta ora così classificata: Zona Speciale SS b 11/2 per 31.305 – 420 = 30.885 mq. ; Zona R 1.5 : 420 mq.		
AREA DI PROPRIETA'	Ex Enel	Immobiliare Porta Volta S.p.A.: 31.305mq. (superficie catastale aggiornata al 2.010)
SUPERFICIE TERRITORIALE DEL PII	-----	31.305mq.
INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE	Uf max = 1,2 mq/mq	Ut max = 0,75 mq./mq.
TOTALE SLP AMMESSA	42.150mq - 2.600 = 39.550mq (valore teorico ottenuto detraendo la quota di Slp di pertinenza del lotto di proprietà Enel.	-Area virtuale di pertinenza degli uffici ex Enel meritevoli di conservazione: 12.411 x 3/7 = 5.319 mq. -Superficie territoriale su cui applicare l'indice: 31.305-5.319 = 25.986 mq. Slp realizzabile nel PII: mq.25.986 x 0,75mq/mq = 19.489,5 mq.
MIX FUNZIONALE	Uffici direzionali Enel e servizi compatibili	-mq. 12.411 - attività terziarie Isolato 1 -mq. 5.203,5 - attività ricettiva Isolato 2 -mq. 6.443 - residenza libera Isolato 3 -mq. 6.443 - residenza convenzionata previa demolizione edifici A e B -Isolato 3 -mq. 1.400 - negozi piano terra edifici A e B - Isolato 3
MODALITÀ DI INTERVENTO NEGLI ISOLATI 1 – 2 - 3	Uffici direzionali Enel	Isolato 1: -demolizione edifici B-D-E-Q di mq. 5.301 -riqualificazione delle attività terziarie meritevoli di conservazione : mq. 12.411 ; - ristrutturazione dell'edificio liberty di via Bramante F-G-H-I di superficie di progetto pari a 3.978mq. oltre ad eventuali soppalchi ed al piano interrato, da destinare a nuova sede ADI - Collezione storica Compasso d'Oro -Realizzazione di parcheggi privati interrati su tre livelli al servizio degli edifici esistenti (mq. 7.410) Isolato 2: - demolizione edifici A-B-C-D di mq. 3.507

		nuova costruzione ricettiva di Slp 5.203,5mq - realizzazione di parcheggi privati interrati su tre livelli (mq. 4.160) - realizzazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico interrati su tre livelli (mq. 8.555) Isolato 3: -demolizione edifici C-D-E di mq. 5.339 - residenza in libero mercato mq. 6.443 - residenza convenzionata mq. 6.443 mediante demolizione e Nuova ostruz. degli edifici A-B - esercizi commerciali di vicinato al P.T. della residenza convenzionata : mq 1.400 -parcheggi privati interrati a servizio della residenza e dei negozi dell'Isolato 3 :mq. 8.572
FABBISOGNO STANDARD	S2 : minimo 14.700 mq. per l'intera area SSb 11/2	fabbisogno pregresso Isolato 1 : 12.411x100% = 12.411 mq. <u>residenza Isolato3:</u> 80% x 12.886 mq.= 10.309mq., di cui parcheggi di uso pubblico 1.160 mq. <u>struttura ricettiva + negozi:</u> 100% Slp: (5.203,5+1.400)= 6.603,5mq. di cui minimo 50% parcheggi di uso pubblico = mq. 3.301,75. <u>Totale fabbisogno standard :</u> 12.411+10.309+6.603,5.= 29.323,5 mq. di cui parcheggio di uso pubblico: minimo 4.462 mq.
TOTALE STANDARD DI PIANO	-----	<u>Isolato 1 :</u> - piazza privata di uso pubblico: 5.800mq. - edificio liberty di via Bramante F-G-H-I, destinato a standard qualitativo per la nuova sede ADI - Collezione storica del Compasso d'Oro, conteggiato sia come sedime : 3.540mq. che come standard equivalente derivante dal rapporto tra costo dell'intervento e valore di monetizzazione delle aree a standard per la zona: 4.900.000,00€/ 345,08 = 14.200mq. (arr.) <u>Isolato 2 :</u> -parcheggio di uso pubblico su tre piani interrati a servizio delle attività commerciali e residenziali degli Isolati 2-3 e della futura Isola ambientale Sarpi: 8.555 > 4.462 mq -spazio pubblico pedonale soprastante il parcheggio pubblico interrato, di 2.940 mq. <u>Isolato 3:</u> nessuno standard previsto: fabbisogno standard assolto negli Isolati 1 e 2 <u>Totale aree per standard nel PII:</u> 5.800+3.540+ 14.200 + 8.555+2.940= 35.035mq > 29.323,5mq. di cui parcheggi pubblici : 8.555mq

10. OBIETTIVI E REQUISITI DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

Il presente Programma Integrato di Intervento è caratterizzato dai seguenti elementi qualificanti ai sensi dell'articolo 87, comma 2, della L. R. 12/05:

1. pluralità di destinazioni e funzioni

il Programma Integrato di Intervento prevede una profonda riconversione funzionale dell'area, attraverso una pluralità di destinazioni e funzioni, differenziate nei tre Isolati:

ISOLATO 1: Edifici esistenti A-B, C, P con SIp complessiva di 12.411mq. (38,90%), destinati a attività terziarie e compatibili.

Edificio liberty F-G-H-I di 3.978mq. oltre eventuali soppalchi ed al piano interrato, destinato a standard qualitativo per la nuova sede ADI - Collezione storica del Compasso d'Oro.

ISOLATO 2: attività ricettive - alberghiere per una SIp di 5.203,5mq.(16,31%).

- ISOLATO 3: residenza in libero mercato SIp mq. 6.443 (20,20%); residenza convenzionata SIp mq. 6.443 (20,20%); negozi al piano terra mq. 1.400 (4,39%) consistenti in esercizi di vicinato aventi superficie commerciale unitaria non superiore a 250 mq.

E' inoltre prevista nel PII la seguente dotazione di parcheggi.

- ISOLATO 2: parcheggi di uso pubblico: 8.555mq.
- ISOLATI 1-2-3: Parcheggi privati: $7.410+4.160+8.572 = 20.142$ mq.

2. compresenza di tipologie e modalità di intervento integrate

Sono presenti nel PII tipologie di interventi differenziate nei tre isolati:

- interventi di demolizione dei fabbricati dimessi non meritevoli di recupero, scelti con l'obiettivo di ridurre l'impatto costituito dalle volumetrie realizzate nel tempo per motivi aziendali all'interno delle corti, in modo da ridurre drasticamente sia le superfici coperte, sia i volumi vuoti per pieno sostituendole con piazze, spazi a verde e parcheggi di interesse collettivo.
- interventi di salvaguardia, riqualificazione e recupero del patrimonio edilizio esistente: il Programma Integrato è finalizzato alla salvaguardia ed al recupero degli edifici terziari - novecentisti e razionalisti - meritevoli di conservazione, costituenti il patrimonio immobiliare storico dell' Enel, nonché alla valorizzazione della sede ex Edison, già deposito della SAO di via Bramante, esempio di archeologia industriale di epoca liberty, mediante la sua riconversione a standard qualitativo per la nuova sede ADI - Collezione storica del Compasso d'Oro.
- potenziamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie: per le prime verranno adeguate le reti di acquedotti e fognature presenti sulle vie Niccolini, Procaccini, Bramante e Ceresio, per le seconde verranno realizzati spazi pubblici o di uso pubblico negli Isolati 1 e 2 ed il parcheggio di uso pubblico dell'Isolato 2, nonché il tratto di Raggio Verde n. 8 tra i caselli daziari di Porta Volta e il Ponte ferroviario sullo scalo Farini.
- Interventi di nuova costruzione a carattere ricettivo nell'Isolato 2 in fregio alla via Fioravanti, con ampliamento della via stessa e realizzazione del

marciapiede, oggi inesistente, di 2,25 m, ed ampliamento di parte del marciapiede su via Bramante sino a 3,24m

- Interventi di nuova costruzione nell'Isolato 3 destinati alla residenza in libero mercato ed alla residenza convenzionata; questa ultima integrata da unità commerciali di vicinato, con la realizzazione di parcheggi privati interrati a servizio dell'intero Isolato 3.

3. Rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano

Il Programma Integrato di Intervento comprende tre comparti urbani (Isolati 1-2-3), delimitati da strade pubbliche di accesso per una superficie fondiaria catastale di **31.305mq.** ed una consistenza edilizia attuale di mq. **37.681** di SIp, tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano attraverso i seguenti interventi strutturali:

- la demolizione delle strutture industriali obsolete ed a rischio ambientale per la presenza di coperture in cemento - amianto presenti nei tre Isolati:

- nell'isolato 1 verranno demoliti i manufatti industriali di maggior impatto ed in stato di degrado quale parte dell'edificio B (488 mq.), il capannone delle manutenzioni Enel, posto al centro della corte E (2.413 mq.), l'annesso edificio a uffici di scarsa rilevanza tipologica e costruttiva D (2.281 mq.), la sede della portineria Q (120 mq.), per complessivi 5.302 mq.

Verranno invece conservati e riqualificati gli edifici storici Enel A e B prospettanti la via Ceresio (4.600+519 mq.), l'edificio razionalista C (3.912mq.) e l'edificio *international style* P (3.380mq), posti all'interno della corte, oltre al menzionato edificio liberty F-G-H-I destinato a nuova sede ADI – Compasso d'Oro;

Gli spazi liberati dalle demolizioni consentiranno la realizzazione dei parcheggi privati a servizio delle attività presenti nell'Isolato 1.

- nell'isolato 2 verranno demoliti tutti gli edifici esistenti, in grave stato di degrado, sia residenziali A + C per mq. 959, sia industriali B + D per mq. 2.548, in totale **3.507mq.** Tale demolizione consentirà la realizzazione di una struttura alberghiera di **5.203,5mq.**, posta in fregio alla via Fioravanti ed il recupero di aree a standard sia destinate a spazio pubblico pedonale in superficie prospettante sulla piazza del Cimitero Monumentale (**2.940mq.**), sia per i parcheggi interrati pubblici o di uso pubblico (**8.555mq.**) che costituiranno un importante servizio di supporto per l'accesso alla ZTL ed alla futura Isola ambientale di via Paolo Sarpi.

- nell'Isolato 3 verranno demoliti i fabbricati industriali dimessi ed in stato di degrado posti al centro della corte: fabbricato C (4.398mq.) e D+E (941mq.), per complessivi **5.339mq.**, la cui demolizione consentirà la realizzazione di un insediamento residenziale di complessivi **14.286mq.** costituito da due fabbricati il primo all'interno della corte della SIp di **6.443 mq.**, destinato al libero mercato, il secondo mediante la demolizione degli edifici di cortina esistenti sulle vie Procaccini e Niccolini (A e B di 7.145 mq.), e la nuova costruzione di una residenza convenzionata di SIp **7.843mq.**, comprensiva di **1.400mq.** di esercizi commerciali di vicinato al piano terra lungo le vie Procaccini e Niccolini.

Gli spazi liberati dalle demolizioni consentiranno la realizzazione di un'ampia corte destinata a verde privato e parcheggi privati a servizio delle residenze e dei negozi.

4. Riduzione dell'impatto insediativo

Complessivamente la riduzione dell'impatto insediativo conseguito dal PII è il seguente:

- **riduzione della Slp attuale:** Riduzione delle volumetrie esistenti mediante demolizione mirata dei fabbricati più impattanti ed in stato degrado e riqualificazione dei fabbricati meritevoli di conservazione, oggetto di riqualificazione e bonifica.
Il PII consegue una riduzione della Slp esistente di **5.974 mq. (- 8,46%)**

	Slp attuale	Slp di progetto
Isolato 1	21.690	12.411
Isolato 2	3.507	5.203,5
Isolato 3	12.484	14.286
Totale isolati	37.681	31.900,5

- **riduzione delle previsioni del piano particolareggiato :** il PII riduce la capacità insediativa delle aree ENEL prevista dal Piano Particolareggiato - attualmente decaduto - da **39.550 a 31.900,5mq.**, con una riduzione di circa il **19,40%**
- **riduzione del volume vuoto per pieno:** assai più consistente è la riduzione del volume vuoto per pieno, tenendo conto dell'altezza dei capannoni di cui si prevede la demolizione, da **243.014 a 172.083mc. (- 29,19%)**.
- **riduzione della superficie coperta:** il PII consegue anche una ancor più rilevante diminuzione della **Superficie coperta**, in virtù delle nuove costruzioni disposte su più livelli, con evidente miglioramento dell'impatto ambientale e dell'incremento di aree libere nei tre isolati, destinate a spazi pubblici e a verde privato di **12.145mq** pari a circa il **40%** dell'intera superficie del PII. La riduzione complessiva della Superficie Coperta passa da **22.882 mq. a 11.661mq. (- 49,04%)**.
- **dotazione di aree a standard:** attualmente le aree ex Enel sono del tutto prive di aree a standard; il PII propone un incremento degli spazi pubblici e di uso pubblico da **0 a 35.035mq** di aree o superfici costruiti a standard, di cui **8.555mq.** di parcheggi di uso pubblico interrati, questi ultimi eccedenti il fabbisogno di legge in quanto dimensionati a servizio dell'Isola ambientale Paolo Sarpi.

11. MODALITA' DI INTERVENTO SUI SINGOLI ISOLATI

ISOLATO 1: compreso tra le vie Ceresio, Bramante e il Piazzale del Cimitero Monumentale, ha una superficie catastale di mq. 15.310 per una Slp complessiva attuale di mq. 21.690 include edifici e funzioni eterogenei per datazione e consistenza edilizia, dall'edificio più rappresentativo prospettante sulla via Ceresio , civico 7/9 - (A), già sede della direzione Edison ed ex Enel, di matrice novecentista, all'edificio adiacente (B) che fa da quinta e raccordo con la l'edificio ad uffici (C) di epoca razionalista, al capannone (E), destinato alla manutenzione delle macchine pesanti posto al centro della corte con annesso edificio per uffici di scarsa rilevanza tipologica e costruttiva (D), all'antico edificio della Società Elettrica - Edison, già deposito SAO, il cui fronte sulla via Bramante costituisce un suggestivo esempio di architettura funzionale della fine '800 (F-G-H-I), all'edificio (P) più recente, posto all'interno dell'area e adiacente agli impianti Enel, alla struttura per la guardiania (Q) accostato al muro prospiciente il Piazzale del Cimitero Monumentale.

Si tratta dell'isolato più consistente e sul quale convivono tipologie edilizie a destinazione terziaria attualmente dimesse e meritevoli di conservazione accanto a rilevanti presenze di archeologia industriale ed strutture adibite a depositi industriali di scarsa qualità edilizia :

In modo puntuale gli interventi saranno i seguenti :

- **demolizione** del capannone adibito alla manutenzione dei mezzi Enel E di 2.413 mq., posto al centro della corte e dell'annesso edificio per uffici D, di superficie mq. 2.281

che a causa della posizione al centro della corte, ne impediscono la riqualificazione; demolizione di parte del corpo B di mq. 488 e della ex guardiania Q di 120 mq. Complessivamente verranno demoliti manufatti per una SIp complessiva di **mq. 5.302**

- recupero e riqualificazione dell'edificio liberty F-G-H-I da destinare standard qualitativo per la nuova sede ADI - Collezione storica del Compasso d'Oro.
Si tratta dell' ex sede Edison, già deposito dei tram a cavalli SAO, con accesso dalla via Bramante, significativo esempio di archeologia industriale di epoca liberty, la cui tipologia a navate con corpi annessi viene conservata attraverso un intervento che ne assicuri il mantenimento dei caratteri tipologici e morfologici, con l'inserimento di attività di interesse pubblico a gestione privata.
La superficie lorda calpestabile del manufatto è attualmente di 3.978 mq. (oltre al piano interrato di 2.500 mq.), verrà interamente riqualificata ed ampliata con eventuali soppalchi; la navata centrale di 460mq. verrà destinata al collegamento tra la via Bramante e lo spazio di interesse pubblico interno all'Isolato 1, con accessi sulla via Ceresio, civico 7, e il piazzale del Cimitero Monumentale.
La superficie dell'edificio non è conteggiata nella SIp ai fini urbanistici trattandosi di standard qualitativo .
- recupero e riqualificazione degli edifici terziari ex Enel A-B, C e P, meritevoli di salvaguardia ed in discreto stato di conservazione, mediante gli interventi previsti dall'Art. 27 della Legge 12, lettere a,b,c,d, con conferma della destinazione terziaria e funzioni compatibili : si tratta dell'edificio novecentista A, di mq. 4.600, prospettante sulla via Ceresio, con l'annesso edificio B di mq. 519, dell'edificio terziario C, di impostazione razionalista, di mq. 3.912 e dell'edificio P interno al lotto – realizzato negli anni '60 - di mq. 3.380.
Complessivamente la SIp mantenuta e riqualificata riutilizzata per attività terziarie e funzioni compatibili nell'isolato 1 è di **12.411mq**
- realizzazione di un ampio spazio attrezzato di uso pubblico, di circa **5.800mq**, come sistemazione della corte interna a via Ceresio 7/9, area oggi occupata dall'hangar per le manutenzioni Enel "E" e dall'edificio terziario "D", entrambi da demolire; la piazza potrà avere accessi pedonali dalla via Bramante, dal Piazzale del Cimitero Monumentale, dalla via Ceresio e valorizzerà tutti gli edifici che vi si affacciano, anche in relazione alla realizzazione della menzionata galleria-giardino di inverno interno all'edificio liberty, di collegamento tra la via Bramante e la corte dell'Isolato 1.
- Realizzazione di un parcheggio privato a servizio dell'Isolato 1: intervento determinante per la riqualificazione dell'isolato è la realizzazione di parcheggi interrati di cui è attualmente sprovvisto: i parcheggi privati al servizio delle attività terziarie mantenute nell'Isolato 1 saranno realizzati in sottosuolo, su tre livelli, per complessivi mq. 7.410, in misura superiore a quanto richiesto dalla Legge 122/89 (mq. 5.223 circa).
- Fabbisogno standard urbanistici dell'isolato 1: gli interventi previsti nell'Isolato 1 comportano il soddisfacimento del fabbisogno pregresso di standard indotto dagli edifici a destinazione terziaria da mantenere A-B, C e P, pari al 100% della SIp esistente = **12.411mq**.
Nell'Isolato 1 verranno realizzati: la piazza di uso pubblico di **5.800mq**. e la riqualificazione dell'edificio liberty F-G-H-I destinato a standard qualitativo per la nuova sede ADI - Collezione storica del Compasso d'Oro , di cui vengono conteggiati come standard sia la superficie di sedime, di **3.540mq**. sia lo standard equivalente determinato dal rapporto tra impegno di spesa per l'intervento, di 4.900.000,00€ e costo della monetizzazione per la zona, di 345,08€/mq, per uno standard equivalente di **14.200mq**.

La superficie a standard offerta nell'Isolato 1 è perciò di complessivi **23.540mq.**

- Peso insediativo e destinazioni d'uso dell'isolato 1: gli interventi previsti nell'Isolato 1 comportano la netta riduzione della Slp esistente da 21.175mq. a 12.411mq. di progetto, la realizzazione di uno standard qualitativo non conteggiato nella Slp, di 4.240mq., con le conseguenti variazioni delle destinazioni d'uso:
 - attività terziarie e compatibili: da 16.389mq. a 12.411 mq.
 - Edifici industriali : da 2.413 mq. a 0 mq.
 - Parcheggi privati interrati : da 0 mq. a mq. 7.410
 - Standard urbanistici: da 0 a 23.782mq.

ISOLATO 2: di superficie catastale di mq. 5.494, è compreso tra le vie Niccolini, Fioravanti, Bramante e il Piazzale del Cimitero Monumentale; è interamente occupato da corpi edilizi bassi, eterogenei ed in cattivo stato di manutenzione e a rischio per la presenza di edifici pericolanti e per le pessime condizioni manutentive ; la Slp complessiva dei manufatti è di mq. 3.507 di cui mq. 2.548. destinati a manufatti ex industriali, laboratori, magazzini ed annessi e mq. 959 destinati superfici residenziali da tempo abbandonate e in stato di degrado. Gli interventi previsti nell'isolato 2 sono i seguenti:

- demolizione di tutti i manufatti esistenti per complessivi mq. 3.507

- realizzazione di una nuova struttura ricettiva di 5.203,5mq. di Slp

L'isolato 2 è ubicato in posizione strategica tra gli isolati 1 e 3 ed ha una buona accessibilità, in quanto delimitato da quattro vie (Niccolini, Fioravanti, Bramante e Piazzale del Cimitero Monumentale) che ne fanno un'area idonea per l'insediamento di una struttura alberghiera di media grandezza (125-130 posti letto), prevista anche in relazione alla futura fermata della MM5 in piazzale del Cimitero Monumentale, la cui realizzazione è prevista per l'Expo del 2.015.

La struttura alberghiera è prevista con una tipologia in linea di 8 piani, posta in fregio alla via Fioravanti in modo da liberare l'area antistante a spazio pubblico pedonale aperto alla città, di 2.940 mq., con i sottostanti parcheggi pubblici su tre livelli interrati, dimensionati anche a servizio della prevista Isola ambientale di Via Paolo Sarpi in corso di definizione, in 8.555mq.

L'intervento comporterà l'ampliamento del marciapiede lungo via Fioravanti a 1,50ml sul lato sud ed a 2,25ml sul lato verso l'Isolato 2 e l'accesso all'albergo tramite idoneo drop-hof, mentre il marciapiede su via Bramante lato Isolato 2 sarà ampliato a 3,24ml.

- fabbisogno di standard nell'Isolato 2: il DDI prescrive per le zone B (articolo 7, punto 1), per le destinazioni ricettive un fabbisogno di aree a standard del 100% della Slp, pari a mq. $5.203,5 \times 100\% = 5.203,5\text{mq.}$, standard che verrà reperito sulla parte di area prospettante il Piazzale del Cimitero Monumentale, con la realizzazione di uno spazio pubblico pedonale di **2.940mq.** e di parcheggi di uso pubblico interrati su tre livelli di **8.555mq.**, per un totale di **11.495mq.**

I parcheggi interrati di uso pubblico previsti nell'Isolato 2 sono sufficienti a soddisfare anche il fabbisogno di parcheggi indotto dalla residenza e dai negozi dell'Isolato 3 (1.860mq); al parcheggio interrato di uso pubblico si accederà attraverso una rampa con accesso dalla via Niccolini, a doppio senso sino alla via Fioravanti

- peso insediativo e destinazioni d'uso dell'Isolato 2: gli interventi sopra descritti comportano le seguenti variazioni di destinazioni d'uso all'interno dell'Isolato 2:
 - Attività industriali : da 2.548 mq. a mq. 0 mq.
 - Attività residenziali : da 959 mq. a 0 mq.
 - Attività ricettive : da 0 mq. a 5.203,5 mq.
 - Parcheggi privati: da 0 mq. a 4.160mq.
 - Parcheggi di uso pubblico interrati : da 0 mq. a 8.555mq.

- Spazi pubblici destinati a piazza in superficie : da 0 mq. a 2.940mq.

DOTAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI

si ritiene utile dotare il futuro albergo di una superficie a parcheggi privati notevolmente superiore ai minimi di legge (20% della Slp, poco più di 1.040mq), pari a 4.160mq. su tre livelli interrati, in modo che possano eventualmente essere resi disponibili anche ai privati residenti nella zona, deficitaria di questo servizio, o essere in parte utilizzati per gli impianti tecnici dell'albergo da definire in sede di permesso di costruire..

ISOLATO 3: è delimitato dalle le vie Niccolini e Procaccini ed ha una Superficie catastale di mq.10.501 per una Slp complessiva attuale di 12.484 mq. ed è costituito da un edificio già destinato ad uffici Enel, di 3 - 4 piani alti (interpiano medio 4,50m.), disposto a cortina all'angolo tra le vie Procaccini e Niccolini; la corte interna dell'isolato è interamente occupata, salvo gli spazi carrai di manovra, da capannoni industriali di differente consistenza edilizia e datazione, e da alcuni manufatti destinati agli impianti tecnologici oggi dimessi e depositi.

L'ipotesi di intervento per questo isolato si articola nel modo seguente :

- realizzazione di un nuovo complesso residenziale, previa demolizione dei manufatti industriali interni alla corte per complessivi 5.399mq. e la conseguente costruzione all'interno della corte liberata, di un edificio di **6.443mq.** di Slp, per circa 100 appartamenti in libero mercato; il nuovo complesso avrà una disposizione planimetrica a "L" con i lati accostati ai confini dell'area, in modo da liberare la parte centrale della corte per la realizzazione dei parcheggi interrati liberi da costruzioni sovrastanti; l'edificio residenziale è previsto con una altezza massima di 8 / 9 piani fuori terra nel punto più alto, altezza che si riduce lungo i due lati dell'edificio, creando opportuni terrazzamenti;
- realizzazione di alloggi in edilizia convenzionata per una uguale Slp di **6.443mq.** mediante demolizione degli edifici A e B attualmente destinati ad uffici e nuova costruzione di un complesso edilizio di circa 90 appartamenti, prospettante sulle vie Procaccini e Niccolini, con la presenza al piano terreno di unità commerciali di vicinato per una Slp di **1.400mq.**;
- realizzazione di parcheggi privati su due livelli in sottosuolo, a servizio delle attività residenziali e commerciali dell'Isolato 3, per complessivi **8.572mq.**, eccedenti il fabbisogno previsto dalla Legge 122/89. (5.195,33 mq.)
- Il fabbisogno di standard indotto dagli interventi nell'Isolato 3, è il seguente :
80% della Slp residenziale, pari a **12.886x80% = 10.309mq.**, di cui **1.160mq.**, destinati a parcheggi pubblici o di uso pubblico, da reperire nell'ambito dell' Isolato 2;
100% della Slp destinata alle attività commerciali, di **1.400mq.**, il cui parcheggio di uso pubblico (minimo richiesto **700mq.**) troverà capienza nell'ambito dei parcheggi interrati di uso pubblico dell'Isolato 2, mentre i parcheggi privati (100% superficie di vendita, pari a 840mq.) troveranno capienza nei parcheggi privati dell'Isolato 3.
- Il fabbisogno complessivo di standard dell'Isolato 3, pari a **10.309 + 1.400 = 11.709mq**, verrà ampiamente soddisfatto dagli standard previsti negli isolati 2 e 1 (v. verifica degli standard).

Gli interventi sopra descritti comportano le seguenti variazioni di destinazioni d'uso all'interno dell'Isolato 3 :

- Capannoni industriali dimessi : da 5.339 mq. a 0 mq.
- Uffici: da 7.145 mq. a 0 mq.
- Attività commerciali: da 0 mq. a 1.400 mq.
- Residenza : da 0 mq. a 12.886mq. (di cui il 50% convenzionata)
- Parcheggi privati interrati : da 0 a 8.572mq.

Complessivamente all'interno dell'Isolato 3 viene realizzata una Slp di nuova costruzione, e di R.E con demolizione e nuova costruzione, pari a $1.400 + 12.886 = 14.286\text{mq}$.

12. FABBISOGNO STANDARD E STANDARD DI PROGETTO

FABBISOGNO STANDARD (mq)	fabbisogno pregresso - Isolato 1 : $100\% \times 12.411$	12.411
	attività ricettiva - Isolato 2 : $100\% \times 5.203,5$	5.203,5
	attività commerciale - Isolato 3 : $100\% \times 1.400$	1.400
	residenza - isolato 3 : $80\% \times 12.886$	10.309
	totale fabbisogno standard	29.323,50
STANDARD DI PROGETTO (mq)	Spazio pubblico attrezzato - Isolato 1	5.800
	sedime edificio F-G-H-I Isolato 1 -	3.540
	Standard qualitativo nuova sede ADI - Compasso d'Oro, per uno standard equivalente pari a : $4.900.000,00\text{€}/345,08\text{€/mq} = 14.200\text{mq}$.	14.200
	parcheggio interrato tre livelli Isolato 2	8.555
	Spazio pubblico pedonale - isolato 2	2.940
	totale standard di progetto	35.035

L'offerta di standard nel PII é pertanto la seguente $35.035 > 29.323,50\text{mq}$.

13. VERIFICA DEI PARCHEGGI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO E PRIVATI DEL PII

PII PORTA VOLTA - FABBISOGNO DI PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI					
ISOLATO 1					
attività	Slp mq.	intervento	parcheggi pubblici o di u. p.	parcheggi privati 1/10 del volume	totale parcheggi mq.
Edificio A – terziario	4.600	Legge 12/2005. Art.27.	0	1.380	1.380
Annesso B - terziario	519		0	156	156
Edificio C - terziario	3.912		0	1.174	1.174
Edificio P - terziario	3.380		0	1.014	1.014
Edificio F-G-H-I Standard Qualitativo Sede ADI - C. d'Oro	3.978 + soppalchi e interrati		0	1.194	1.194
totale fabbisogno parcheggi Isolato 1			0	4.918	4.918
ISOLATO 2					
			50% della Slp	20% Slp	
Struttura ricettiva	5.203,5	N.C.	2.602	1.041	3.643
totale fabbisogno parcheggi Isolato 2			2.602	1.041	3.643
ISOLATO 3					
			Slpx3/100x 3	1/10 del volume	
Residenza libera	6.443	N.C	580	1.933	2.513
Res. convenzionata	6.443	N.C	580	1.933	2.513
			50% Slp	100% sup.vendita	
Negozi piano terra	1.400	N.C	700	840	1.540
totale fabbisogno parcheggi Isolato 3			1.860	4.706	6.566
Tot. fabbisogno parcheggi Isolati 1-2-3			4.462	10.665	15.127

PII PORTA VOLTA - PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI DI PROGETTO								
		parcheggi di uso pubblico		parcheggi privati L. 122/89			Totali parcheggi box e posti auto	
		mq	posti auto	mq	posti auto	box	totale parcheggi	totale posti auto/box
ISOLATO 1	primo interrato	0	0	2.526	91	0		
	secondo interrato	0	0	2.884	115	0		
	terzo interrato	0	0	2.000	83	0		
	totale isolato 1	0	0	7.410	289	0	7.410	289
ISOLATO 2	primo interrato	2.940	80	1.100	44	0		
	secondo interrato	2.940	79	1.575	64	0		
	terzo interrato	2.675	84	1.485	49	0		
	totale isolato 2	8.555	243	4.160	157	0	12.715	400
ISOLATO 3	primo interrato	0	0	4.334	0	146		
	secondo interrato	0	0	4.238	0	149		
	terzo interrato	0	0	0	0	0		
	totale isolato 3	0	0	8.572	0	295	8.572	295
Totale parcheggi di progetto Isolati 1-2-3		8.555	243	20.142	446	295	28.697	984

14. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA A SCOMPUTO ONERI

Anche a seguito delle indicazioni della Conferenza dei Servizi del 3 marzo 2009, sono stati redatti i progetti delle urbanizzazioni primarie esterne all'area PII richieste dai settori MM Acquedotto e Acque Reflue, che vengono allegati al PII con relativo computo metrico estimativo formulato sulla base dei listini prezzi comunali 2009.

14.1 Acquedotto

Realizzazione di rete di acqua potabile a servizio del Programma Integrato di Intervento relativo alle aree EX ENEL, site in via Ceresio 7/9, via Bramante 49 e via Procaccini 1/3 a Milano . Opera a scomputo oneri di urbanizzazione

Il progetto consiste nell'adeguamento dei tratti di rete che interessano le aree in oggetto di intervento come indicato negli specifici elaborati grafici di progetto, redatto a seguito delle indicazioni da parte del Settore MM S.p.A., Area Acquedotto.

La rete esistente è realizzata con tubazioni di diverso diametro e materiale. L'intervento quindi è mirato alla omogeneizzazione materica e all'adeguamento dei diametri all'utilizzo previsto, nonché alla posa di nuovi tratti, in alcuni casi come raddoppio delle linee esistenti o come nuovo impianto.

Stato di fatto : l'area oggetto del PII comprende una superficie complessiva di 31.305mq., frazionata in tre Isolati : Isolato 1, ubicato tra le vie Ceresio, Bramante e il Piazzale del Cimitero Monumentale, di mq. 15.310; Isolato 2: ubicato tra le vie Niccolini, Fioravanti, Bramante e il Piazzale del Cimitero Monumentale, di mq. 5.494; Isolato 3, prospettante sulla Via Procaccini e Niccolini, di mq. 10.501.

La dotazione acquedottistica dell'area è indicata nell'elaborato U1 – 01:
- lungo via Ceresio tubazione DN250

- lungo via Bramante doppia tubazione sferoidale DN150
- lungo via Fioravanti, tratto da via Bramante a via Niccolini tubazione DN100
- lungo il piazzale del Monumentale, fronte Isolati 1 e 2, tubazione DN500
- Lungo via Procaccini e Niccolini tubazione DN400

In relazione agli insediamenti previsti dal PII saranno realizzati i seguenti interventi :

- lungo Via Ceresio: rimozione della condotta esistente DN 250 e posa di una nuova tubazione DN 300;
- lungo Via Fioravanti, tratto tra Via Bramante e Via Niccolini: rimozione della condotta esistente DN 100 e posa di una nuova tubazione DN 150;
- lungo Via Fioravanti, tratto tra Via Niccolini e Via Messina: posa di una nuova tubazione DN 150;
- lungo Via Niccolini, compreso porzione di Piazzale del Cimitero Monumentale: posa di una nuova tubazione DN 200, in aggiunta a quella esistente DN 400 e DN 500.

Lo stacco di ogni nuovo tratto avviene tramite il posizionamento di una valvola.

Ogni 100 -120 metri lineari di tubazione verrà installato un idrante DN 80.

Il costo per il potenziamento della rete acquedotto, come da computo metrico estimativo è di
€ 240.396,97

14.2 Acque Reflue

L'intervento prevede la realizzazione di condotti di fognatura per il potenziamento della rete esistente, e precisamente :

- realizzazione di due nuovi tronchi di fognatura entrambi di diametro di cm 60 con pendenza $i = 4 \text{ ‰}$. Il primo condotto è previsto in prolungamento verso Nord al condotto di sezione $\Omega = m \text{ } 0,80 \times 1,20$ esistente nella via Ceresio, mentre il secondo è previsto sul lato Sud della via Procaccini nel tratto compreso tra la via Messina e la via Giovanni Battista Niccolini e collegherà i condotti di sezione $\Omega = m \text{ } 0,80 \times 1,20$ esistenti nelle stesse vie.

La realizzazione dei suddetti condotti serve per consentire lo scarico delle acque di risulta provenienti dai nuovi insediamenti previsti nelle aree del Programma Integrato d'Intervento.

I nuovi condotti saranno costituiti da tubazioni di diametro interno $d = m \text{ } 0,60$ in grés ceramico, si presenteranno di impasto omogeneo, compatto anche in frattura, ben vetrificati, senza incrostature, difetti o asperità e percorsi al martello e daranno suono metallico. Essi saranno coperti da una vetrina prevalentemente a base di siliconi, ottenuta ad alta temperatura mediante reazioni chimico fisiche tra sostanze di apporto e le argille costituenti il grés.

Sulle dimensioni lineari normali sarà ammessa una tolleranza dello 0,5%.

La durezza sia alla superficie esterna che in frattura risulterà inferiore al 7° grado della scala di Mohs.

La prova di impermeabilità sarà tale che il peso di un qualsiasi pezzo non dovrà aumentare più del 5% dopo l'immersione in acqua per la durata di 8 giorni.

La prova di attaccabilità agli acidi e di resistenza all'usura verranno effettuate la prima con il sistema dell'immersione negli acidi, la seconda con il sistema del tribometro di Amsler.

I tubi provvisti di guarnizione poliuretanica verranno posati su adeguato sottofondo in calcestruzzo e rinalzati sempre in calcestruzzo sino a $\frac{3}{4}$ del diametro.

I condotti saranno provvisti di sghebbi in grés per gli allacciamenti pubblici e privati, posti ad una distanza non superiore a m 10 per lato idraulico.

Le camerette d'ispezione verranno gettate in opera, l'armatura sarà singolarmente calcolata, sulle solette saranno lasciati i fori per i torrini di accesso. Le murature perimetrali avranno uno spessore di cm 30 e le solette di cm 20.

Il fondo delle camerette verrà realizzato contemporaneamente alla posa dei condotti e sarà rivestito con mattoncini in grés, mentre i camminamenti sulle banchine saranno in lastre di beola grigia dello spessore di cm 5.

I chiusini saranno del tipo carrabile idonei a sopportare carichi di 1° categoria, in ghisa sferoidale di prima scelta con telaio quadrato e coperchio circolare secondo quanto adottato dal Comune di Milano

Il costo per il potenziamento della rete Acque Reflue, come da computo metrico estimativo , è di circa : **€ 218.154,41**

14.3 Riordino sedi stradali e marciapiedi Via Niccolini e via Fioravanti

Su indicazione per competente Servizio Infrastrutture sono previsti i seguenti interventi di miglioria viabilistica:

- riordino ed adeguamento della via Niccolini sotto il profilo viabilistico e riassetto dei marciapiedi contestuale alla realizzazione degli accessi ai parcheggi di uso pubblico e privato della struttura ricettiva per un impegno di spesa di circa **€ 43.084,97**;

- riordino e adeguamento della via Fioravanti – tratto antistante l'Isolato 2 - con i seguenti interventi : realizzazione di marciapiedi lungo il lato nord della via, di larghezza 2,25m. ottenuto arretrando la struttura ricettiva; sul lato opposto della via Fioravanti il marciapiede attuale verrà ampliato a 1,5m; ampliamento della attuale sede stradale da 3,18 a 3,68m. Complessivamente la via Fioravanti, verrà ampliata dagli attuali 5,18m. a 7,43m. con un costo di intervento di circa **32.992,76€**, (v. computo metrico).

Complessivamente il costo degli interventi ipotizzati per il riordino delle sedi stradali e dei marciapiedi delle vie Niccolini e Fioravanti è di **€ 76.077,73**

Complessivamente le opere di urbanizzazione primaria a scomuto degli oneri di urbanizzazione ammontano a 534.629,11€

15. OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO

Il PII prevede la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione secondaria realizzate **a scomuto degli oneri di urbanizzazione :**

- Spazio pubblico pedonale nell'Isolato 2, di complessivi mq. **2.940** opera a scomuto oneri del costo di **606.000,00€**

- Tratto di pista ciclabile dai caselli daziari di Via Ceresio al Ponte Farini, opera a scomputo oneri, connessa al progetto comunale Raggio Verde n. 8.
Costo dell'opera: 280.000,00€

Il PII prevede inoltre le seguenti opere di urbanizzazione secondaria e di opere aggiuntive di interesse pubblico (standard qualitativo) - da realizzare **senza scomputo oneri** :

- Parcheggio di uso pubblico interrato su tre livelli nell'Isolato 2, di complessivi **8.555mq.**
- Spazio attrezzato nell'Isolato 1 asservito all'interesse pubblico, di **5.800mq.**
- Riqualficazione dell'edificio liberty F-G-H-I, standard qualitativo per la nuova sede ADI - Collezione storica del Compasso d'Oro, di 3.978mq. di progetto, oltre agli eventuali soppalchi ed alle superfici interrate, comprensivo del collegamento di 460mq tra via Bramante e lo spazio pubblico pedonale di via Ceresio 7.

15.1. Spazio pubblico pedonale - Isolato 2

Si tratta di uno spazio di forma trapezoidale, di dimensioni proporzionate, ubicato di fronte al Piazzale del Cimitero Monumentale, e delimitato sui lati dalle vie Niccolini e Bramante.

Lo spazio pubblico pedonale ha una dimensione catastale di 2.940mq. e verrà in parte pavimentato con materiali di pregio (pietra tipo "Santa Fiora" o materiali di analoghe caratteristiche e qualità), in parte piantumato con arbusti floreali sempreverdi le cui essenze verranno decise per numero e qualità in accordo con il Settore Parchi e Giardini del Comune di Milano. Un piccolo anfiteatro aperto in pietra costituisce la cerniera tra la parte pavimentata e le sistemazioni a verde.

Sono previsti impianti adeguati per l'irrigazione del verde, illuminazione pubblica sia dello spazio pubblico pedonale che delle vie adiacenti, con corpi illuminanti di diversa altezza e design, e luci incassate a terra.

Lo spazio pubblico pedonale ha la funzione di snodo tra gli isolati compresi nel PII ed è destinato a rendere accessibili e a valorizzare le presenze del nuovo albergo previsto in adiacenza alla via Fioravanti, l'edificio liberty di via Bramante, sinora nascosto, riqualficato come Nuova sede ADI – Collezione Storica del Compasso d'Oro e lo stesso complesso residenziale dell'Isolato 3 con negozi prospettanti sulle vie Procaccini e Niccolini .

Il vuoto urbano che così si crea amplia la percezione dell'intero PII aprendo nuove prospettive anche sulla ex Fabbrica del Vapore di via Procaccini e sul Piazzale del Cimitero Monumentale in direzione dell'ingresso alla città.

Il costo complessivo dell'opera, documentato dal computo metrico estimativo (listino prezzi del 2009) è di circa **606.000,00€** . L'opera è a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

15.2. Tratto di Raggio Verde n. 8 sulla via Ceresio

Il progetto per la realizzazione del tratto di raggio verde n. 8 dai caselli daziari di Porta Volta sino al piazzale del Cimitero Monumentale, viene riproposto con le varianti e gli adeguamenti richiesti dai Settori competenti ed in coordinamento con la proposta elaborata per il PII Porta Volta - Feltrinelli.

Il progetto comprende il tratto posto tra i caselli daziari e l'imbocco del ponte Farini, per una distanza di circa 567m., ripetuta due volte. Verrà infatti realizzata una pista ciclabile monodirezionale su entrambi i lati della carreggiata di via Ceresio, a partire dai caselli daziari

fino all'incrocio della stessa via Ceresio con il Piazzale del Cimitero Monumentale dove i due tratti si riuniscono sul lato destro della via, attraversano il Piazzale sino al marciapiede che segue la curva del parterre sistemato a verde antistante al Cimitero, per proseguire sino all'imbocco del Ponte Farini.

Pista monodirezionale A - dai Caselli daziari all'imbocco del Ponte Farini: delle due piste monodirezionali la prima – dai caselli al piazzale del Cimitero, parte dal casello posto a destra sull'angolo tra le vie Ceresio e Pasubio, attraversa la via Pasubio, da qui percorre il tratto della Via Ceresio che separa l'innesto della via Farini sino al Piazzale del Cimitero Monumentale per circa 200 ml mantenendosi sul lato interno del controviale, oggi occupato dalle macchine in sosta vietata. Queste ultime sono in numero di circa 50 e dovranno essere ricollocate nelle vie adiacenti o utilizzare i parcheggi pubblici o privati resi disponibili dal PII .

Pista monodirezionale B - dal Ponte Farini ai Caselli daziari: il percorso parte dal ponte Farini e percorre in senso inverso il tracciato della pista A sino all'inizio di via Ceresio, portandosi sul lato interno del controviale che percorre sino al casello daziario destro, attraversando le aree occupate dai numerosi binari dei tram disattivati che potranno essere oggetto di sistemazione a verde, una volta accertata la loro definitiva dismissione.

Questa pista ha come inconveniente il superamento del *loop* viabilistico che attraversa in due punti la pista ciclabile, inconveniente cui si può peraltro ovviare sopraelevando in quei punti la pista di circa 20cm. e consentendo il passaggio delle auto tramite brevi rampe.

La pista ciclabile, una volta arrivata al Piazzale del Cimitero, attraverserà la via Ceresio avvalendosi del passaggio pedonale in concomitanza del semaforo, portandosi sul lato destro della via Ceresio per poi ricongiungendosi alla pista A.

Le due piste ciclabile riunite attraversano il Piazzale avvalendosi del semaforo e delle strisce pedonali esistenti, che dovranno essere riconfigurate per l'attraversamento dei velocipedi, portandosi sul lato destro delle aree a verde antistanti il Cimitero e attualmente in carico alla MM5 per una definitiva sistemazione. Di fronte all'uscita della MM5 potrebbe trovare sede una nuova stazione di *bike – sharing* con capienza 50 biciclette.

Da qui la pista diventa bidirezionale e percorre la curva che costeggia le aree a verde piantumato antistanti il lato destro del Cimitero Monumentale, sino al semaforo posto all'imbocco del ponte ferroviario che attraversa il ponte sullo Scalo Farini, punto in cui ha termine l'opera a scomputo oneri a carico della proponente il PII Porta Volta – ex ENEL.

L'opera sarà realizzata scomputo oneri per un importo documentato da computo metrico estimativo, di circa **280.000,00€**

Complessivamente le opere di urbanizzazione secondaria a scomputo degli oneri di urbanizzazione ammontano a 886.000,00€

15.3 Parcheggio di uso pubblico interrato su tre livelli - isolato 2

Al di sotto dello spazio pubblico descritto al punto 1 verranno realizzati parcheggi interrati su tre livelli mentre per complessivi mq. 8.555 e n. 243 posti auto, così suddivisi:

- primo piano interrato : mq. 2.940 e n. 80 posti auto
- secondo piano interrato : mq. 2.940 e n. 79 posti auto
- terzo piano interrato : mq. 2.675 e n. 84 posti auto

Al parcheggio descritto si accede da una rampa a doppio senso posta sulla via Niccolini, prevista dal PII a doppio senso sino alla via Fioravanti, in posizione tale da non interferire sia con i flussi viabilistici principali da e verso la via Procaccini e il Piazzale del Cimitero Monumentale, sia con gli accessi alla struttura ricettiva posta sempre sullo stesso lato della via Niccolini. Trattandosi di parcheggio di uso pubblico a gestione privata, l'opera verrà realizzata a cura e spese della Proprietà, senza scomputo oneri.

15.4. Spazio di interesse pubblico attrezzato nell'Isolato 1

La demolizione dei manufatti non meritevoli di conservazione all'interno dell'Isolato 1 consentirà di realizzazione uno spazio esteso a tutta la corte liberata, della consistenza di **5.800mq.** asservito all'interesse pubblico, oltre a una fascia di pertinenza antistante gli edifici riqualificati della profondità media di circa 6 ml.; compiti del nuovo spazio pubblico attrezzato sono :

- la valorizzazione degli edifici a destinazione terziaria riqualificati che vi si affacciano
- la dotazione di attrezzature a verde, aree di sosta con panchine, punti di incontro, fontane e giochi d'acqua, corpi illuminanti, opere tutte destinate a rendere fruibile uno spazio storicamente segregato della città, anche con il miglioramento degli accessi, da quello esistente sulla via Ceresio 7/9, all'ingresso ampliato dal Piazzale del Cimitero Monumentale, al nuovo accesso attraverso l'edificio liberty tramite un collegamento di circa 460mq. tra le vie Bramante e la corte interna, con funzione di galleria espositiva e giardino di inverno.
- Sotto il grande spazio pubblico attrezzato saranno ricavati tre livelli di parcheggi privati destinati al soddisfacimento del fabbisogno dell'Isolato 1, per complessivi 7.410 mq. e 289 posti auto, con accesso da una rampa a doppia carreggiata accessibile dal portale di ingresso di via Ceresio 7/9.

16. STANDARD QUALITATIVO - riqualificazione dell'edificio liberty - ex Edison di via Bramante a nuova sede ADI - Collezione storica del Compasso d'Oro

Il Programma Integrato di Intervento propone, tra gli altri impegni di convenzione, la realizzazione di uno "standard qualitativo", tramite il recupero della ex sede Edison già deposito dei tram a cavalli della SAO (Società Anonima Omnibus) di via Bramante, riconvertita dall'Edison a partire dal 1896 a grande centrale termoelettrica con potenza iniziale 2.500 KW.

L'intero edificio verrà ristrutturato per la realizzazione della sede ADI – Associazione per il Disegno Industriale e della sua Fondazione, che ha in dotazione la Collezione Storica del Compasso d'Oro.

L'attuale sede dell'ADI, sita in Via Bramante 29 è insufficiente a sviluppare le molteplici attività poste in essere (realizzazione annuale ADI Design Index, Osservatorio Permanente per il Design, Archivio documentale del Compasso d'Oro, Biblioteca dell'Associazione, Incontri con le Imprese, Concorsi) mentre la Collezione Storica del Compasso d'Oro (2000 pezzi) è al momento localizzata in un magazzino inaccessibile al pubblico, agli studiosi, agli appassionati.

La disponibilità di questo spazio permetterà di realizzare al meglio l'attività no profit svolta da più di 50 anni dall'ADI e dalla sua Fondazione (istituita dall'ADI nel 2001 per valorizzare la Collezione) con ricaduta di interesse pubblico.

La struttura ha attualmente una consistenza di **3.978mq.** di Slp oltre al piano interrato, di circa **2.500mq.**; si tratta di un edificio di matrice liberty, realizzato ai primi del novecento, la cui tipologia composita è articolata in quattro corpi di fabbrica adiacenti, realizzati probabilmente in tempi diversi; il primo, a pianta rettangolare delle dimensioni di 30 x 75m., ricorda l'impianto tipologico di una basilica a tre navate, le due laterali di larghezza 12 m., la centrale di 6 ml. collega l'accesso dalla via Bramante alla corte interna dell'Isolato 1.

Il complesso edilizio è articolato in segmenti funzionali, identificati con le lettere F-G-H-I negli elaborati grafici, e consente l'insediamento di tutte le attività richiesta dall'ADI oltre a servizi polifunzionali di interesse pubblico.

Il primo segmento (F), di epoca liberty, prospetta sulla corte interna dell'Isolato 1 e ne costituisce la testata ed il frontespizio rappresentativi : si tratta di un corpo di fabbrica a pianta rettangolare, delle dimensioni di 30m. di lunghezza, dalla profondità ridotta - circa 5 metri - e di altezza 14,15 m., disposto su tre piani per complessivi 500mq. di Slp, oltre all'interrato; questa struttura, che aveva probabilmente funzione direzionale anche per la rappresentatività dei decori del prospetto e della maggiore altezza rispetto al resto del complesso, verrà destinata agli uffici ADI per la gestione delle attività dell'intero complesso.

Il secondo ed il terzo segmento (G e H) comprendono l'insieme delle 3 "navate" che costituiscono la parte più antica del complesso edilizio: la navata centrale di 6x76,70m. e le due laterali, di dimensioni 12 x 65m.; di queste tre "navate" quella centrale fungerà da galleria/giardino di inverno per il collegamento tra la Via Bramante e il piazzale interno dell'Isolato 1; la navata posta a sinistra entrando dal piazzale ospiterà l'esposizione permanente della Collezione Storica del Compasso d'Oro (circa 700mq.) e si estenderà al piano superiore soppalcato per ulteriori 300mq, per un totale di 1.000mq.

Gli spazi espositivi fruiranno della visibilità loro offerta dalla navata centrale, la cui altezza (circa 10m. al colmo) e la copertura in vetro consentiranno la più ampia visibilità e valorizzazione degli spazi espositivi della Collezione previsti sui due livelli..

La navata posta a destra dell'ingresso dal piazzale, attualmente occupata da funzioni legate all'attività dell'Enel, verrà demolita e occupata da una zona di uffici temporanei e servizi (75mq), da una libreria/book shop (180mq.) e da uno spazio espositivo polivalente di circa 515 mq., destinato a soggetti anche esterni e attività di interesse pubblico coordinati e gestiti dall'ADI.

Il segmento / corpo di fabbrica (I), infine, è unito al precedente da un unico muro di separazione ed è costituito da un vasto spazio rettangolare, di dimensioni 17 x 64m. e di altezza interna 14,15m., del tutto privo di pilastri interni nonostante l'ampiezza della luce netta.

Per le sue caratteristiche verrà utilizzato per i due terzi con accesso diretto dalla via Bramante (circa 740mq) come spazio per manifestazioni ed eventi (convegni, mostre, conferenze) collegati e funzionali alle attività culturali dell'ADI; la parte adiacente il piazzale interno dell'Isolato verrà occupata da un bar – ristorante di 595mq, compresa una zona soppalcata di circa 330mq, con vista sullo spazio eventi.

Al piano interrato verranno ricavati il deposito ADI (1.600MQ), oltre a servizi di pertinenza del ristorante e della biblioteca/libreria poste i piani superiori e spazi per i locali tecnici.

La posizione del complesso descritto, si dimostra particolarmente idonea per l'ampia accessibilità già attualmente assicurata dalle numerose linee tranviarie esistenti, lungo la via Procaccini le linee est – ovest 29-30-33-7, e lungo le vie Bramante e Luigi Nono le linee nord - sud (3-4), nonché le linee autostradali (41- 43),

Contributo determinante alla accessibilità all'area su mezzo pubblico è costituito inoltre dalla nuova linea Metropolitana 5, in corso di realizzazione con termine lavori 2014, con percorso dalla Stazione Garibaldi allo Stadio di S.Siro - che prevede una fermata all'angolo tra il Piazzale del Cimitero Monumentale e la via Carlo Farini, rendendo accessibile la nuova struttura museale dalle più importanti destinazioni urbane.

La presenza della adiacente Centrale ex ENEL, oggi A2A, come fonte di emissioni acustiche e di campi elettromagnetici, verrà fortemente mitigata in quanto è già in corso la sua messa in sicurezza da parte di A2A, con interventi consistenti che avranno termine nel giugno 2011.

L'iniziativa consentirà di recuperare un manufatto storico di grande interesse, nell'ambito del profondo rinnovamento dell'area interessata dal PII ed in un contesto che vede la presenza di importanti iniziative pubbliche, il recupero della ex "Fabbrica del Vapore" di via Procaccini, il progetto della Fondazione Feltrinelli in Via Pasubio, il Raggio Verde n. 8 in via Ceresio, la costituzione dell'Isola Ambientale delle aree gravitanti sulla via Paolo Sarpi.

Edificio liberty F-G-H-I Consistenza edilizia - STATO ATTUALE	SLP	mq.	3.978
	SUP INTERRATO	mq	2.000
	SEDIME CATASTALE	mq	3.540

PROGETTO : Il progetto, prevede la completa riqualificazione dell'edificio liberty F-G-H-I come standard qualitativo, finalizzato all'insediamento della a Nuova Sede della Associazione per il Disegno Industriale - Collezione Storica Compasso d'Oro e prevede la presenza delle attività di cui si elencano i seguenti spazi funzionali indicativi :

- sala esposizione permanente :	700mq
- sala esposizioni polivalente :	515.
- Sala riunioni, congressi, conferenze	740
- Libreria - book store	180
- Spazi per la ristorazione, bar	da definire
- Uffici temporanei, associazioni	250
- Uffici Associazione ADI	500
- Spazi di connettivo	da definire
- collegamento Bramante - Ceresio	460
- Archivi, depositi, impianti tecnologici	2.000

L'intervento recupera l'intera superficie esistente di 3.978mq. e potrà essere ampliato mediante opportune zone soppalcate; sarà inoltre recuperato il piano interrato destinato agli archivi e depositi della Fondazione e agli impianti tecnologici, per circa 2.000mq.

Il costo delle opere per la realizzazione dell'intervento è quantificato in 4.900.000,00€, da documentare con specifico computo metrico estimativo, costo corrispondente a uno standard equivalente pari a $4.900.000 / 345,08 = 14.200\text{mq}$.

17. TRASPORTI E VIABILITA'

L'accessibilità all'area del PII è cospicua, avvalendosi di linee tranviarie est – ovest lungo la via Procaccini (linee 29-30-33-7) , e nord - sud lungo le vie Bramante e Luigi Nono (linee 3-4), nonché delle linee autostradali (41- 43).

Contributo determinante alla accessibilità dell'area su mezzo pubblico è costituito dalla nuova **linea Metropolitana 5**, recentemente finanziata e attualmente in corso d'opera, in relazione all'avvio dei grandi progetti urbani previsti sulle aree delle ex Varesine e della ex Fiera Campionaria, con percorso dalla Stazione Garibaldi allo Stadio di S. Siro - che prevede una fermata sul Piazzale del Cimitero Monumentale, ubicata all'angolo tra il Piazzale e Via Farini, rendendo accessibile l'area del PII da e per le più importanti destinazioni urbane.

Il completamento della linea MM5 è programmato per le manifestazioni dell' Expo del 2015. Per l'assetto viabilistico dell'area in relazione alle ricadute dell'intervento previsto dal PII, è stata effettuata – su richiesta ed in accordo con il settore competente - un'indagine dalla società specializzata Ci.Tra , che ha portato alla individuazione dei sensi di marcia, dei passi carrai, dei calibri stradali necessari al corretto funzionamento viabilistico dell'area di intervento, nonché del dimensionamento dei parcheggi pubblici (o di uso pubblico) e privati Si rinvia pertanto all'indagine e al progetto Ci.Tra per la documentazione tecnica.

18. BONIFICA E RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE DELL'AREA

Le problematiche ambientali sono state affrontate con le seguenti indagini affidate a società specialistiche, che hanno prodotto le relazioni tecniche allegate alla proposta definitiva di PII. Le indagini, inviata alle competenti sedi del Comune di Milano, Provincia di Milano e ARPA per le valutazioni di competenza hanno completato la prima fase dell'iter procedurale i cui esiti sono specificati nel Rapporto Ambientale di VAS.

- Indagine ambientale preliminare ai sensi del D.Lgs. 152/06 eseguita dalla Milano Tecnoambiente S.R.L. (Ing. Stefania Brusaferro) nei tre Isolati del PII ed all'interno dell'Officina di Via Bramante 49, tra il 2006/2007, e successivamente negli anni 2009/2010 - con prove in contraddittorio con ARPA .
- Per gli Isolati 1 e 2 sono previsti interventi di riqualificazione che, ai sensi della normativa ambientale vigente, inquadrano le aree in oggetto come siti a prevalente destinazione d'uso commerciale. Le indagini eseguite hanno evidenziato che, per gli Isolati 1 e 2, gli analiti ricercati hanno concentrazioni inferiori alle C.S.C. fissate per aree ad uso commerciale (Tabella 1 Colonna B dell' Allegato 5 della Parte Quarta - Titolo V del D.Lgs. 152/06 e s.m.i.), ma superiori ad esse se riferite alla parte dell'Isolato 2 destinata a spazio pubblico pedonale (2.490mq.), le cui caratteristiche progettuali rilevate da Arpa richiedono secondo il Servizio Piani di Bonifica del Comune di Milano l'avvio del procedimento di bonifica previsto per gli interventi residenziali ricadenti in Tabella 1 Colonna A del citato Allegato 5.
- Per l'Isolato 3, interamente a destinazione residenziale, l'indagine ha rivelato concentrazioni superiori alle C.S.C. fissate per tale destinazione ed è pertanto stato portato a compimento il Piano della Caratterizzazione in base all'Articolo 242 - comma 3 del D. Lgs. 152/06, presentato il 06.10.'09 ed approvato nella Conferenza dei Servizi del 10 ottobre 2009.
- Mappatura e bonifica di rifiuti contenenti amianto dell'area del P.I.I., affidata alla stessa Milano Tecnoambiente S.r.l. – Maggio 2007
- Analisi ambientale finalizzata all'accertamento delle attività insalubri presenti entro un raggio di 200 metri dall'area di intervento, realizzata dalla Società Q.M. - 26/01/2007.
- Valutazione previsionale di clima acustico, eseguito dalla società Q.M. Srl ai sensi dell'art. 8 comma 3 della Legge - quadro 447/'95, Dgr 12.07.'01 e L. 13720/01 - Rev. 3/11/2006
- Valutazione dei campi elettrici e magnetici in bassa frequenza (0 Hz – 10 Khz) realizzata dallo Studio Banfi ai sensi del DM 3817'98 - Legge 36/2001 e DPCM 2003) - novembre 2006

19. AGGIORNAMENTO DEI REQUISITI AMBIENTALI DEL PII A SEGUITO DELLA PRIMA CONFERENZA VAS DEL 13.06.'10 - PRESENTAZIONE DEL DOCUMENTO DI SCOPING

A seguito dell'assoggettamento del PII al procedimento di VAS, si è svolta In data 13 luglio 2010 presso gli uffici del Comune, la prima Conferenza di VAS con la presentazione del documento di Scoping redatto da Dieffe Ambiente (relatore Ing. Luca Del Furia), a seguito della quale si sono rese necessarie ulteriori indagini ambientali richieste in particolare da ARPA e AMAT sulle modalità di esecuzione e sull'esito delle quali si rinvia al Rapporto Ambientale redatto da Dieffe Ambiente.

=====