

**Allegato D – Linee guida per la realizzazione degli spazi commerciali
nell'Unità U1 del PII Garibaldi Repubblica**

Allegato D
P.I.I. Garibaldi Repubblica
Relazione Illustrativa Spazi Commerciali

PII GARIBALDI REPUBBLICA
SPAZI COMMERCIALI - RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. Il P.I.I. Garibaldi-Repubblica prevede, tra le varie destinazioni funzionali ammesse, quella commerciale, realizzabile e puntualmente localizzata all'interno dell'Unità di intervento U1. Tale funzione non è in alcun modo funzione primaria o prevalente e, secondo le indicazioni di Piano, può essere articolata in piccole o medie strutture di vendita, con espressa esclusione delle grandi strutture di vendita (rif. Tavola Urbanistica).
2. La concentrazione dell'edificazione privata all'interno dell'Unità di intervento U1 consegue alla conformazione della superficie fondiaria privata, dettata da due prevalenti esigenze, di carattere pianificatorio e infrastrutturale. Da un lato, quanto al disegno urbanistico, il P.I.I. ha organizzato le potenzialità volumetriche private e pubbliche in ambiti puntuali (rispettivamente le unità U1 e U2) lasciando, quindi, libera tra le due unità la superficie necessaria alla realizzazione di uno spazio pubblico, di importanti dimensioni, destinato a Giardino urbano (unità U3, pari a circa mq. 100.000). Dall'altro, l'unità U1 è stata ulteriormente vincolata a seguito delle note vicende legate alla nuova linea metropolitana M5, con riferimento alla quale il tracciato originario, tangente all'unità, è stato definitivamente spostato fino ad attraversare longitudinalmente tale ambito, comportando una serie di invarianti progettuali alle quali l'edificazione privata nell'Unità U1 si è dovuta adeguare, con riprogettazione dell'intero ambito (Tav. 2).
3. Si è così venuta a delineare l'attuale distribuzione delle volumetrie (approvata con la convenzione in data 15.07.2005) anche sotto il profilo della conformazione dei piani interrati, necessariamente concentrati nell'area riservata all'edificazione privata e con un vincolo di non edificabilità sotto una certa quota (+118), per consentire l'attraversamento in profondità della linea metropolitana M5. La distribuzione delle funzioni nell'ambito dell'edificazione U1, quindi, è stata operata seguendo una duplice logica: da un lato, quella di insediare funzioni di servizio ai nuovi insediamenti direzionali e terziari (oltre che all'ambito urbano circostante) al fine di realizzare un quartiere nuovo, ricco di dotazioni e fruibile dalla collettività come qualsiasi altra zona urbana; dall'altro, quella di connettere il nuovo ambito di realizzazione all'intorno urbano, mediante l'insediamento - nei punti di connessione dei nuovi edifici con gli spazi pubblici esistenti e con quelli di nuova formazione - di funzioni capaci di vitalizzare i nuovi spazi, quali le funzioni commerciali.
4. In quest'ottica, le superfici commerciali sono state progettate in modo tale che gli ingressi si affaccino tutti su strade, piazze e percorsi pubblici o asserviti all'uso pubblico, al fine di favorire, nell'arco di tutta la giornata, la vitalità del quartiere e, in particolare, degli spazi pubblici di nuova realizzazione, quali la piazza Podio, il Giardino Urbano e la rampa pedonale che collega la piazza Podio a Corso Como. Le attività commerciali, dunque, sono state sistemate ai piani bassi degli edifici. In particolare, per una parte sono state progettate al livello +124, ossia alla quota

strada, ed in questo caso gli spazi commerciali prospettano: (i) o su strade di nuova formazione – via del Nord e via del Sud – appartenenti alla viabilità primaria del Comune di Milano e già di proprietà pubblica, in quanto realizzate su aree di proprietà comunale, (ii) o sull'area sottostante la piazza Podio, gravata da atto di asservimento all'uso pubblico in quanto elemento di connessione tra la viabilità sopra citata e la soprastante piazza Podio, anch'essa pubblica. Un'altra parte degli spazi commerciali sarà realizzata al livello +130,5 ed in questo caso prospetterà sulla piazza Podio, ossia su di una superficie pubblica in quanto oggetto, secondo le previsioni convenzionali, di cessione in diritto di superficie al Comune di Milano. Per una ultima parte gli spazi commerciali saranno realizzati al livello +136, ossia al primo piano sul Podio, e in questo caso avranno esclusivamente accesso dai rispettivi spazi al piano sottostante, accesso sempre distinto e da spazi ad uso pubblico. L'indicata distribuzione degli spazi commerciali fra i tre livelli, che potranno anche essere collegati, è descritta nelle tavole allegate sub 3, 4, 7-12, nelle quali in tinta gialla sono stati evidenziati gli spazi pubblici o soggetti ad asservimento all'uso pubblico (in parte già oggetto di apposito atto di impegno e in parte da assoggettare a specifico impegno all'asservimento anche nell'ambito del procedimento per il rilascio di varianti ai titoli edilizi per l'inserimento delle medie strutture di vendita), che integralmente circondano gli spazi commerciali di nuova formazione nonché gli accessi alle singole unità commerciali.

5. Occorre poi evidenziare che ciascuno spazio commerciale sarà dotato di ingresso autonomo rispetto agli altri spazi di analogo carattere nonché, per quanto attiene agli esercizi localizzati al livello +130,5, indipendente rispetto agli attuali spazi comuni di accesso ai singoli edifici direzionali (contrassegnati in colore bianco nelle tavole all. sub 4 e 7), dal momento che tali spazi comuni, ad oggi privati, sono esclusivamente riservati ai soprastanti locali uffici e in nessun modo interferiscono con le superfici commerciali, contribuendo invece a separarle. Ulteriore connotato di autonomia tra gli spazi commerciali è riscontrabile nella previsione di impianti autonomi, per ogni singola unità commerciale, per il condizionamento dell'aria, per la corrente elettrica ed il gas, di propri spogliatoi, servizi igienici, uffici, locali di deposito e disimpegno, nonché di spazi di carico e scarico e di servizi di sollevamento distinti (tavole 3-13). Anche le autorizzazioni commerciali saranno attivate in modo autonomo, secondo tempistiche che ogni gestore valuterà sulla base delle proprie politiche commerciali. Ciò in quanto il soggetto attuatore del P.I.I. ha la funzione di sviluppatore mentre non svolge attività di carattere commerciale, limitandosi a mettere a disposizione degli esercenti i relativi spazi.
6. Gli spazi commerciali saranno poi dotati dei parcheggi secondo le quantità richieste dalla normativa vigente. La porzione di parcheggio pertinenziale alle strutture di vendita verrà localizzata, sulla base della effettiva configurazione delle strutture di vendita che verranno di volta in volta insediate, nell'ambito del parcheggio interrato del Podio in corrispondenza delle aree a tal fine individuate. Il parcheggio pertinenziale a ciascuna struttura di vendita verrà di volta in volta

identificato per ciascuna unità commerciale nel rispetto delle quantità previste per detta unità (anche ai sensi dell'art. 58.1.2 ultimo capoverso e 58.1.3 ultimo capoverso delle NTA), delimitato (ad esclusione dell'area interessata dai corselli) attraverso opportuni elementi (anche non a tutta altezza) che non pregiudichino la fruibilità dei posti auto e siano compatibili con il regolamento e il progetto VVF dell'intero parcheggio del Podio e l'accesso ai posti auto dedicati alle singole strutture di vendita potrà avvenire, ove necessario, attraverso percorsi asserviti all'uso pubblico (e.g. rampe, corselli, etc.) il tutto come meglio rappresentato nelle tavole 14, 15, 16 delle linee guida indicative allegate alla presente.

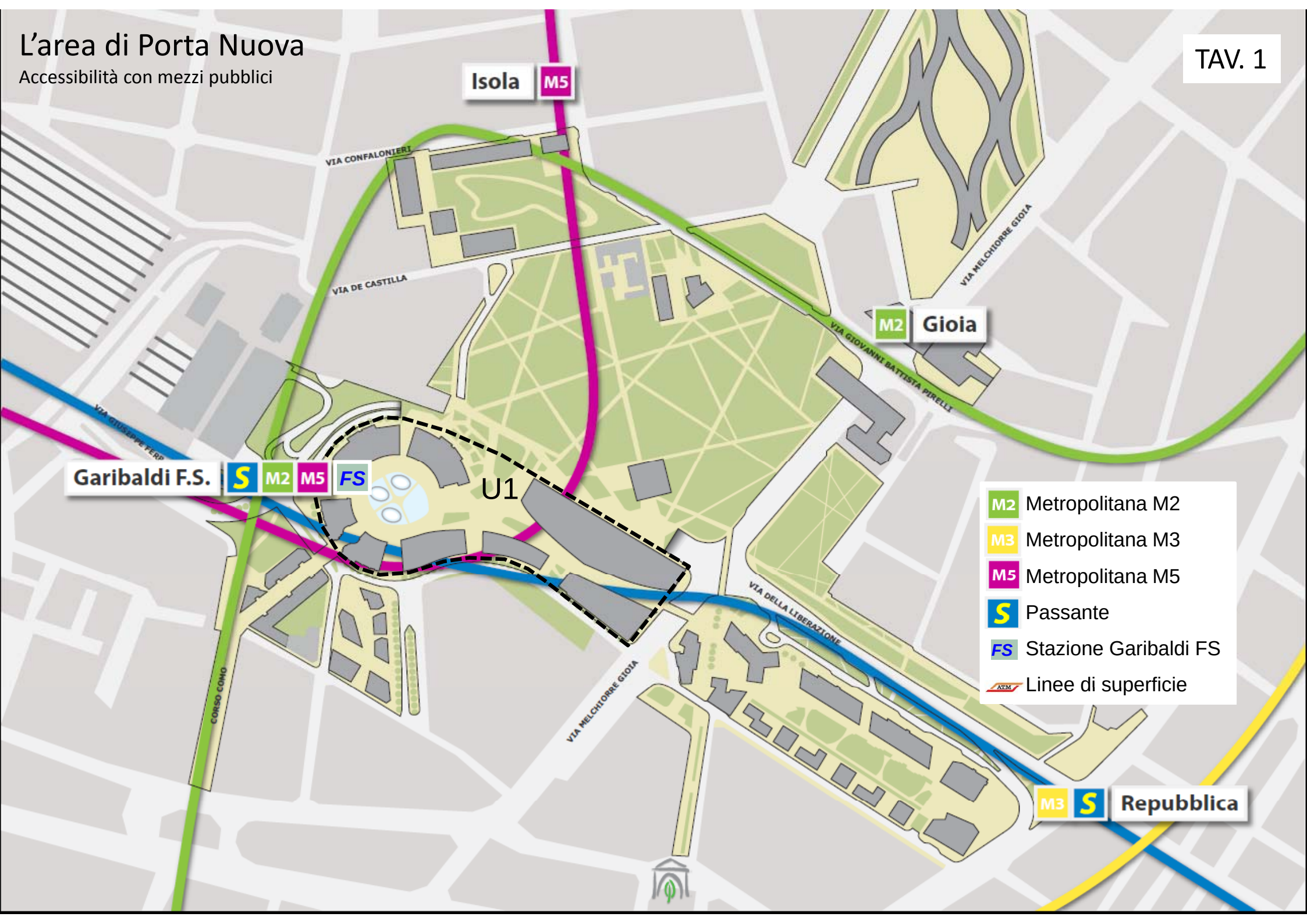
Si precisa inoltre che l'area dei parcheggi privati pertinenti alle funzioni non commerciali sarà sempre gestita in modo distinto dai parcheggi delle unità commerciali anche negli orari o nei giorni di chiusura degli uffici (e.g. nel fine settimana).

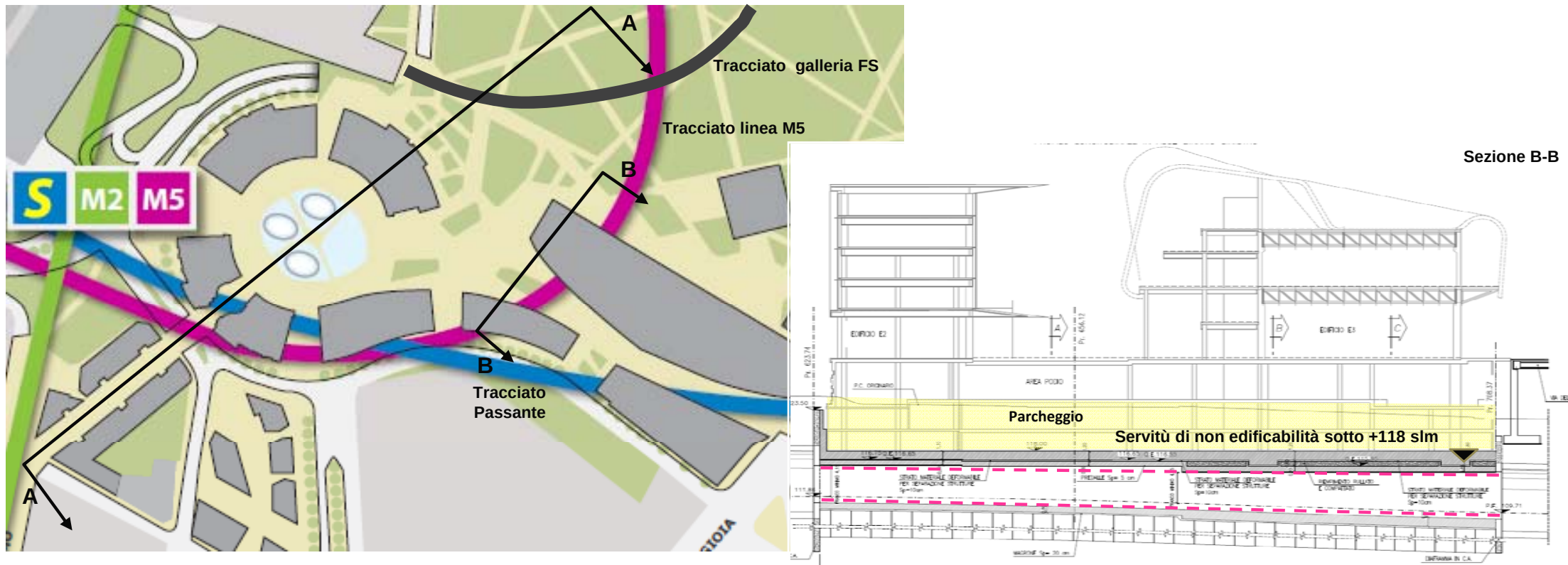
7. A tal proposito, con riferimento alle quantità di aree di sosta necessarie a soddisfare le esigenze della funzione commerciale, in considerazione dei vincoli progettuali imposti all'edificazione e della notevole infrastrutturazione pubblica e dei trasporti presenti nell'area (Tav. 1), si sono adottate in sede progettuale le quantità minime previste dall'art. 58.1.3 delle N.T.A. del Comune di Milano per le aree caratterizzate da una *“accertata carenza di aree disponibili”* e *“quando le esigenze viabilistiche lo consentano”*.
8. In conclusione, la conformazione degli spazi commerciali in progetto deve essere letta con riferimento alle specifiche connotazioni pianificatorie dell'intervento in questione, sopra evidenziate, ed in ogni caso difetta in radice di due tra i requisiti che, alla luce della normativa regionale in vigore, costituiscono quando complessivamente presenti parametro sintomatico della configurazione del centro commerciale: a) il fatto che gli spazi commerciali siano tra di loro collegati da *“percorsi su suolo privato”*; b) l'unitarietà di gestione o di organizzazione dei servizi. Ciò in quanto con tutta evidenza non sussiste una organizzazione unitaria degli spazi commerciali del progetto idonea ad integrare quel *quid pluris* necessario a differenziare tali spazi da una spontanea aggregazione di esercizi lungo assi viabilistici/pedonali pubblici che naturalmente attirano la localizzazione di esercizi del commercio e che possono configurare al più il cosiddetto centro commerciale naturale.

In altre parole, l'insieme delle attività commerciali sarà *“il prodotto di insediamenti commerciali realizzati spontaneamente nel tempo nel tessuto urbano”* sì da essere in tutto assimilato alle realtà presenti lungo i principali assi commerciali della città (Corso Vittorio Emanuele, Corso Venezia, Corso Vercelli, Corso Buenos Aires, ecc.). A conferma di ciò segnaliamo che: a) l'intervento prevede la realizzazione di più edifici in base a titoli edilizi distinti; b) ciascun edificio sarà gestito autonomamente e sarà ceduto a proprietà diverse; c) l'attivazione dei negozi non sarà contestuale ma avverrà gradualmente man mano che gli operatori del settore manifesteranno il proprio interesse per i locali; d) anche la gestione dei negozi sarà autonoma.

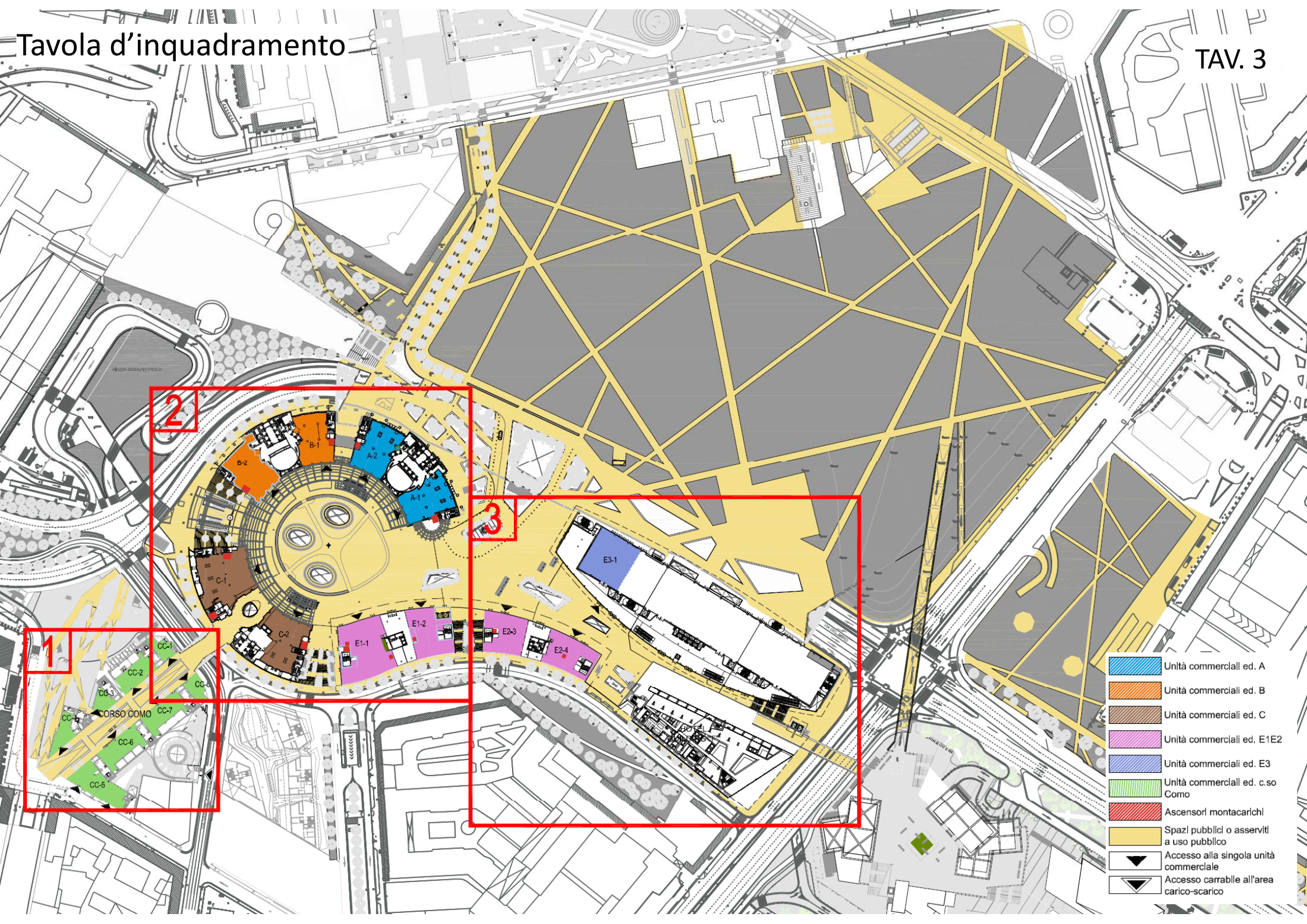
L'area di Porta Nuova

Accessibilità con mezzi pubblici





L'edificazione degli interrati dell'edificio Podio per la realizzazione dei parcheggi pertinentenziali e privati ad uso pubblico è limitata dalla presenza di infrastrutture di trasporto pubblico preesistenti (Passante e galleria FS) e in corso di realizzazione (linea M5).



- Unità commerciali ed. A
- Unità commerciali ed. B
- Unità commerciali ed. C
- Unità commerciali ed. E1E2
- Unità commerciali ed. E3
- Unità commerciali ed. c.so Como
- Ascensori montacarichi
- Spazi pubblici o asserviti a uso pubblico
- Accesso alla singola unità commerciale
- Accesso carrabile all'area carico-scarico

1- Corso Como

livello variabile da quota strada (+124) a Piazza Podio (+130)

TAV. 4

Edificio 1

- 3 unità di vicinato

	slp	sv (80% slp)
CC-1	88mq	70mq
CC-2	210mq	168mq
CC-3	85mq	68mq

- Unità indipendenti
- Affaccio e ingresso diretto e autonomo da spazi pubblici
- Impianti e utenze indipendenti per ogni unità

Edificio 2

- 1 unità di vicinato

	slp	sv (80% slp)
CC-4	145mq	116mq

- Unità indipendente
- Affaccio e ingresso diretto e autonomo da spazi pubblici
- Impianti e utenze indipendenti per ogni unità

Edificio 3

- 1 media superficie e 3 unità di vicinato

	slp	sv (80% slp)
CC-5	350mq	280mq
CC-6	251mq	201mq
CC-7	238mq	190mq
CC-8	101mq	81mq

- Unità indipendenti
- Affaccio e ingresso diretto e autonomo da spazi pubblici
- Impianti e utenze indipendenti per ogni unità

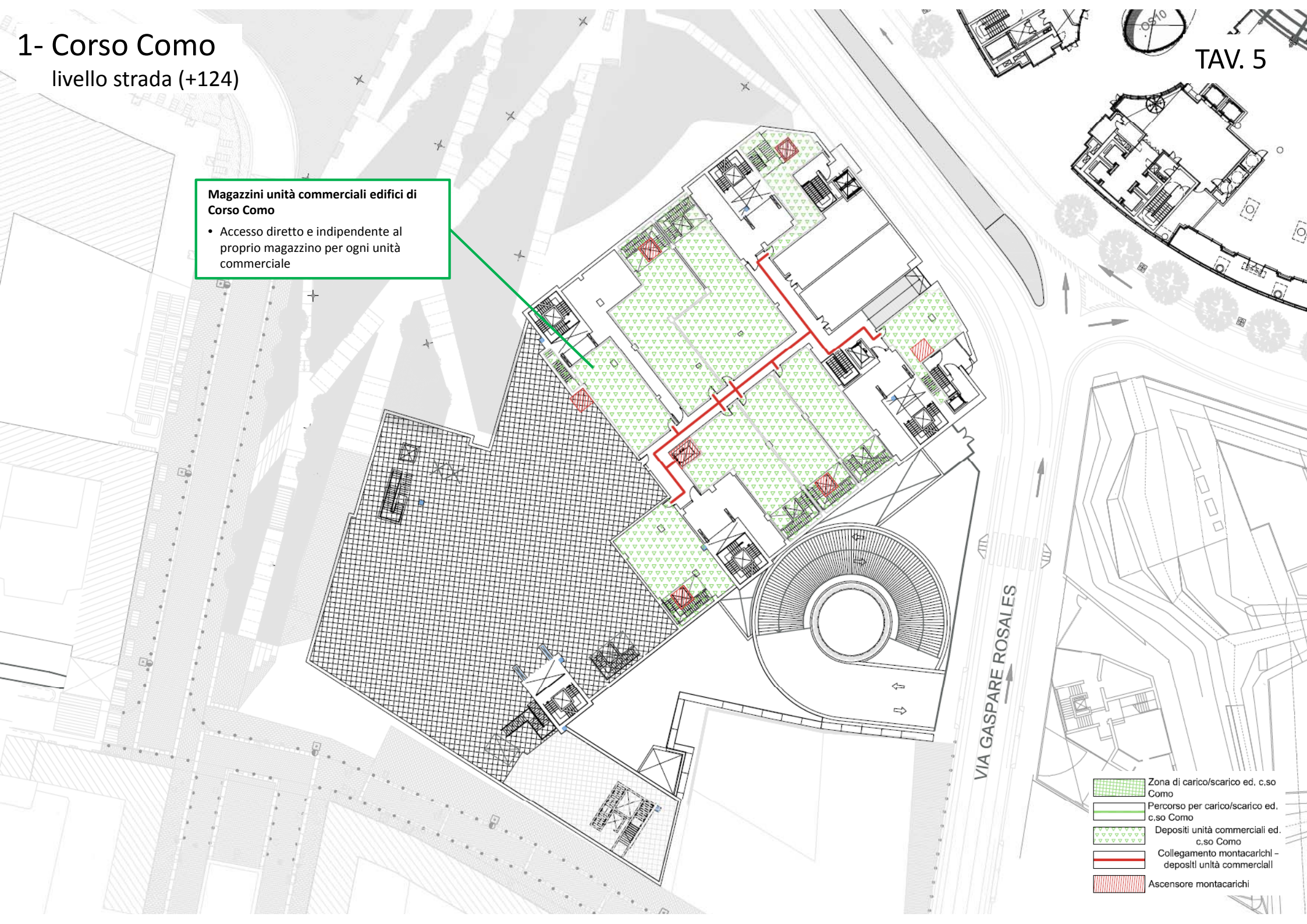
- Unità commerciali ed. A
- Unità commerciali ed. B
- Unità commerciali ed. C
- Unità commerciali ed. E1E2
- Unità commerciali ed. E3
- Unità commerciali ed. c.so Como
- Ascensori montacarichi
- Spazi pubblici o asserviti a uso pubblico
- Accesso alla singola unità commerciale
- Accesso carrabile all'area carico-scarico

1- Corso Como

livello strada (+124)

Magazzini unità commerciali edifici di Corso Como

- Accesso diretto e indipendente al proprio magazzino per ogni unità commerciale



1- Corso Como

livello strada -1 (+121)

TAV. 6

Magazzini unità commerciali edifici di Corso Como

- Accesso diretto e indipendente al proprio magazzino per ogni unità commerciale

Corso Como

- Area di carico e scarico, non su pubblica via, a servizio esclusivo delle unità commerciali degli edifici di Corso Como

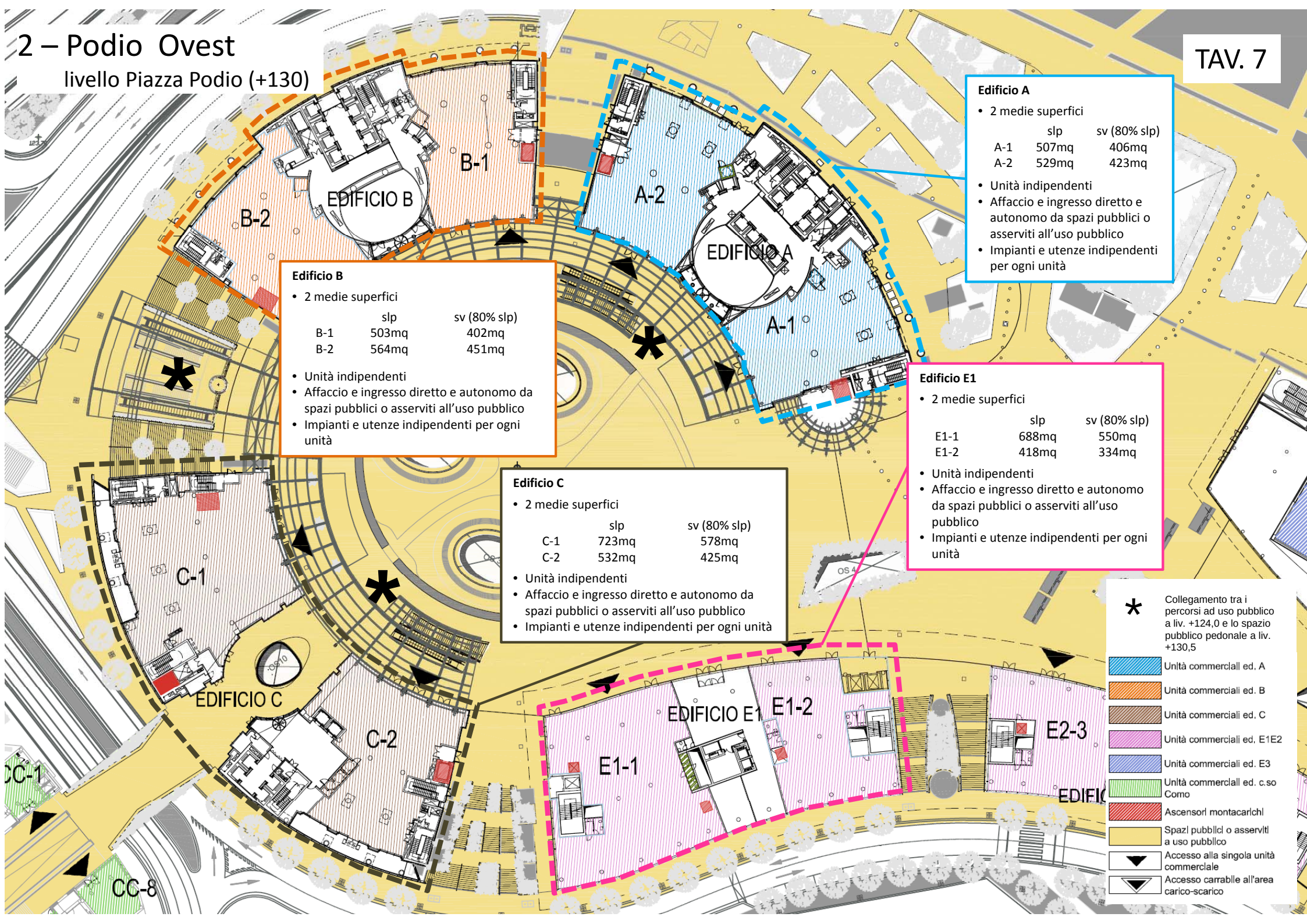
*** Eventuali parcheggi di pertinenza ad unità commerciali non di vicinato saranno distinti e avranno accessi tramite percorsi ad uso pubblico**

-  Zona di carico/scarico ed. c.so Como
-  Percorso per carico/scarico ed. c.so Como
-  Depositi unità commerciali ed. c.so Como
-  Collegamento montacarichi - depositi unità commerciali
-  Ascensore montacarichi

2 – Podio Ovest

livello Piazza Podio (+130)

TAV. 7



Edificio A

- 2 medie superfici

	slp	sv (80% slp)
A-1	507mq	406mq
A-2	529mq	423mq

- Unità indipendenti
- Affaccio e ingresso diretto e autonomo da spazi pubblici o asserviti all'uso pubblico
- Impianti e utenze indipendenti per ogni unità

Edificio B

- 2 medie superfici

	slp	sv (80% slp)
B-1	503mq	402mq
B-2	564mq	451mq

- Unità indipendenti
- Affaccio e ingresso diretto e autonomo da spazi pubblici o asserviti all'uso pubblico
- Impianti e utenze indipendenti per ogni unità

Edificio C

- 2 medie superfici

	slp	sv (80% slp)
C-1	723mq	578mq
C-2	532mq	425mq

- Unità indipendenti
- Affaccio e ingresso diretto e autonomo da spazi pubblici o asserviti all'uso pubblico
- Impianti e utenze indipendenti per ogni unità

Edificio E1

- 2 medie superfici

	slp	sv (80% slp)
E1-1	688mq	550mq
E1-2	418mq	334mq

- Unità indipendenti
- Affaccio e ingresso diretto e autonomo da spazi pubblici o asserviti all'uso pubblico
- Impianti e utenze indipendenti per ogni unità

- * Collegamento tra i percorsi ad uso pubblico a liv. +124,0 e lo spazio pubblico pedonale a liv. +130,5
- Unità commerciali ed. A
- Unità commerciali ed. B
- Unità commerciali ed. C
- Unità commerciali ed. E1E2
- Unità commerciali ed. E3
- Unità commerciali ed. c.so Como
- Ascensori montacarichi
- Spazi pubblici o asserviti a uso pubblico
- Accesso alla singola unità commerciale
- Accesso carrabile all'area carico-scarico

2 – Podio Ovest

livello Piazza Podio +1 (+136)

Edificio B

- 2 medie superfici

	slp	sv (80% slp)
B-1	339mq	271mq
B-2	416mq	333mq

- Unità indipendenti
- Accesso autonomo solo dal livello +130

Edificio C

- 2 medie superfici

	slp	sv (80% slp)
C-1	794mq	635mq
C-2	756mq	605mq

- Unità indipendenti
- Accesso autonomo solo dal livello +130

Edificio A

- 1 media superficie e 1 unità di vicinato

	slp	sv (80% slp)
A-1	299mq	239mq
A-2	338mq	270mq

- Unità indipendenti
- Accesso autonomo solo dal livello +130

- Unità commerciali ed. A
- Unità commerciali ed. B
- Unità commerciali ed. C
- Unità commerciali ed. E1E2
- Unità commerciali ed. E3
- Unità commerciali ed. c.so Como
- Ascensori montacarichi
- Spazi pubblici o asserviti a uso pubblico
- Accesso alla singola unità commerciale
- Accesso carrabile all'area carico-scarico

2 – Podio Ovest

livello strada (+124)

Edificio B

- 2 medie superfici

	slp	sv (80% slp)
B-1	602mq	481mq
B-2	561mq	449mq

- Unità indipendenti
- Affaccio e ingresso diretto e autonomo da spazi pubblici o asserviti all'uso pubblico
- Impianti e utenze indipendenti per ogni unità

Edificio Podio

- 1 media superficie

	slp	sv (80% slp)
P-1	4222mq	2300mq

- Unità indipendente
- Affaccio e ingresso diretto e autonomo da spazi pubblici o asserviti all'uso pubblico
- Impianti e utenze indipendenti per ogni unità

Edificio Podio

- Area di carico e scarico dedicata alle medie superfici non su pubblica via

Edificio C

- 2 medie superfici

	slp	sv (80% slp)
C-1	893mq	714mq
C-2	594mq	475mq

- Unità indipendenti
- Affaccio e ingresso diretto e autonomo da spazi pubblici o asserviti all'uso pubblico
- Impianti e utenze indipendenti per ogni unità

Edificio E1

- 1 media superficie e 1 unità di vicinato

	slp	sv (80% slp)
E1-1	375mq	300mq
E1-2	196mq	157mq

- Unità indipendenti
- Affaccio e ingresso diretto e autonomo da spazi pubblici o asserviti all'uso pubblico
- Impianti e utenze indipendenti per ogni unità

* Collegamento tra i percorsi ad uso pubblico a liv. +124,0 e lo spazio pubblico pedonale a liv. +130,5

- Unità commerciali ed. A
- Unità commerciali ed. B
- Unità commerciali ed. C
- Unità commerciali ed. E1E2
- Unità commerciali ed. E3
- Unità commerciale P1
- Percorso per carico/scarico P1
- Percorso per carico/scarico ed. E3
- Area carico/scarico P1
- Area carico/scarico ed. E3
- Ascensori montacarichi
- Spazi pubblici asserviti o ceduti
- Accesso alla singola unità commerciale
- Accesso carrabile all'area carico-scarico

2 – Podio Ovest
livello strada -1 (+121)

Edificio B

- Aree di carico e scarico dedicate all'edificio B non su pubblica via

Edificio A

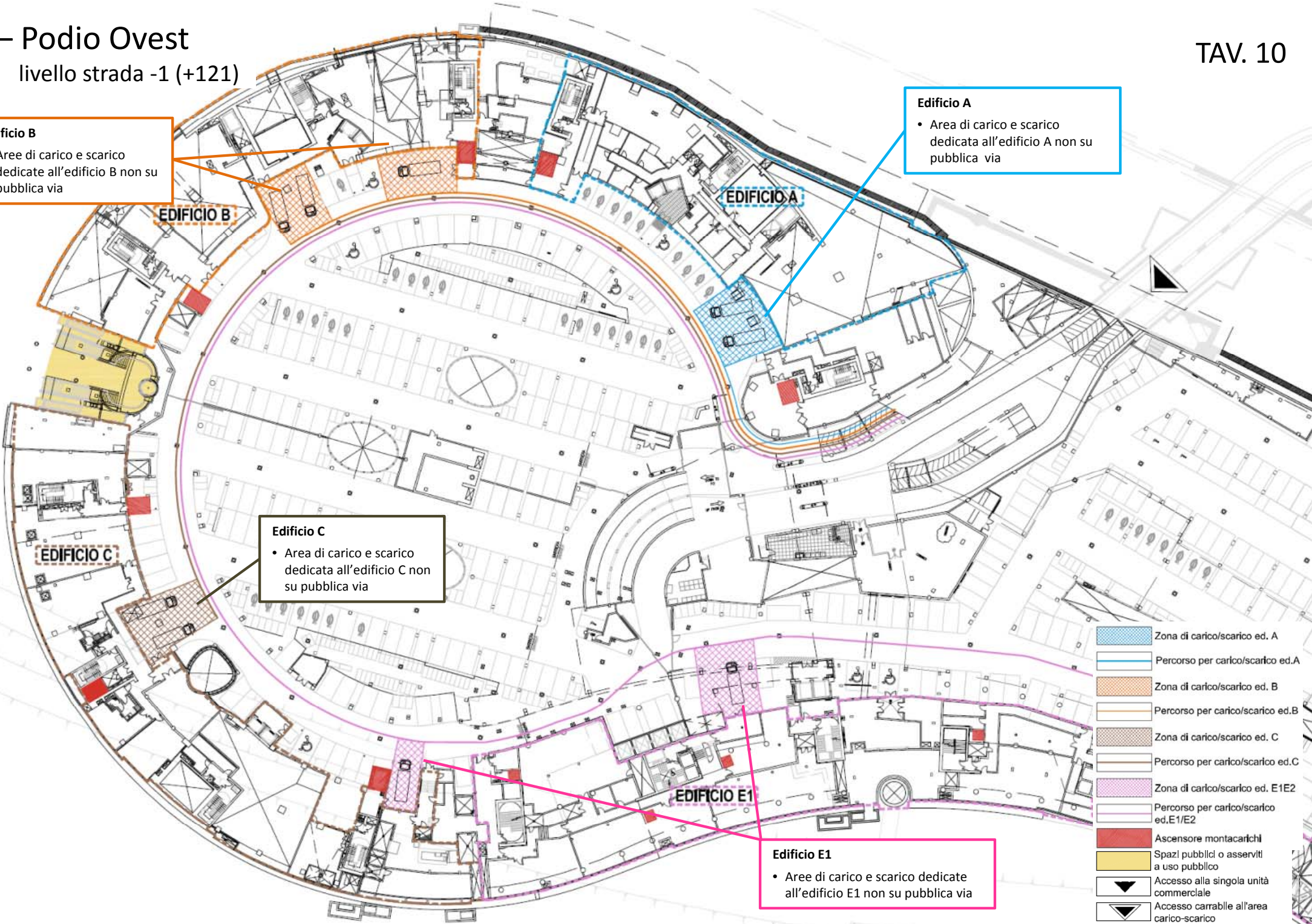
- Area di carico e scarico dedicata all'edificio A non su pubblica via

Edificio C

- Area di carico e scarico dedicata all'edificio C non su pubblica via

Edificio E1

- Aree di carico e scarico dedicate all'edificio E1 non su pubblica via



- Zona di carico/scarico ed. A
- Percorso per carico/scarico ed. A
- Zona di carico/scarico ed. B
- Percorso per carico/scarico ed. B
- Zona di carico/scarico ed. C
- Percorso per carico/scarico ed. C
- Zona di carico/scarico ed. E1/E2
- Percorso per carico/scarico ed. E1/E2
- Ascensore montacarichi
- Spazi pubblici o asserviti a uso pubblico
- Accesso alla singola unità commerciale
- Accesso carrabile all'area carico-scarico

2 – Podio Est

livello Piazza Podio +1 (+130)

Edificio E3

- 1 media superficie

	slp	sv (80% slp)
E3-1	574mq*	459mq

- Unità indipendente
- Affaccio e ingresso diretto e autonomo da spazi pubblici o asserviti all'uso pubblico
- Impianti e utenze indipendenti per ogni unità

* Superficie indicativa che potrà variare in funzione del progetto edilizio, pur nel rispetto della SLP commerciale complessiva pari a 18.000mq

Edificio E2

- 2 medie superfici

	slp	sv (80% slp)
E2-3	376mq	300mq
E2-4	433mq	346mq

- Unità indipendenti
- Affaccio e ingresso diretto e autonomo da spazi pubblici o asserviti all'uso pubblico
- Impianti e utenze indipendenti per ogni unità

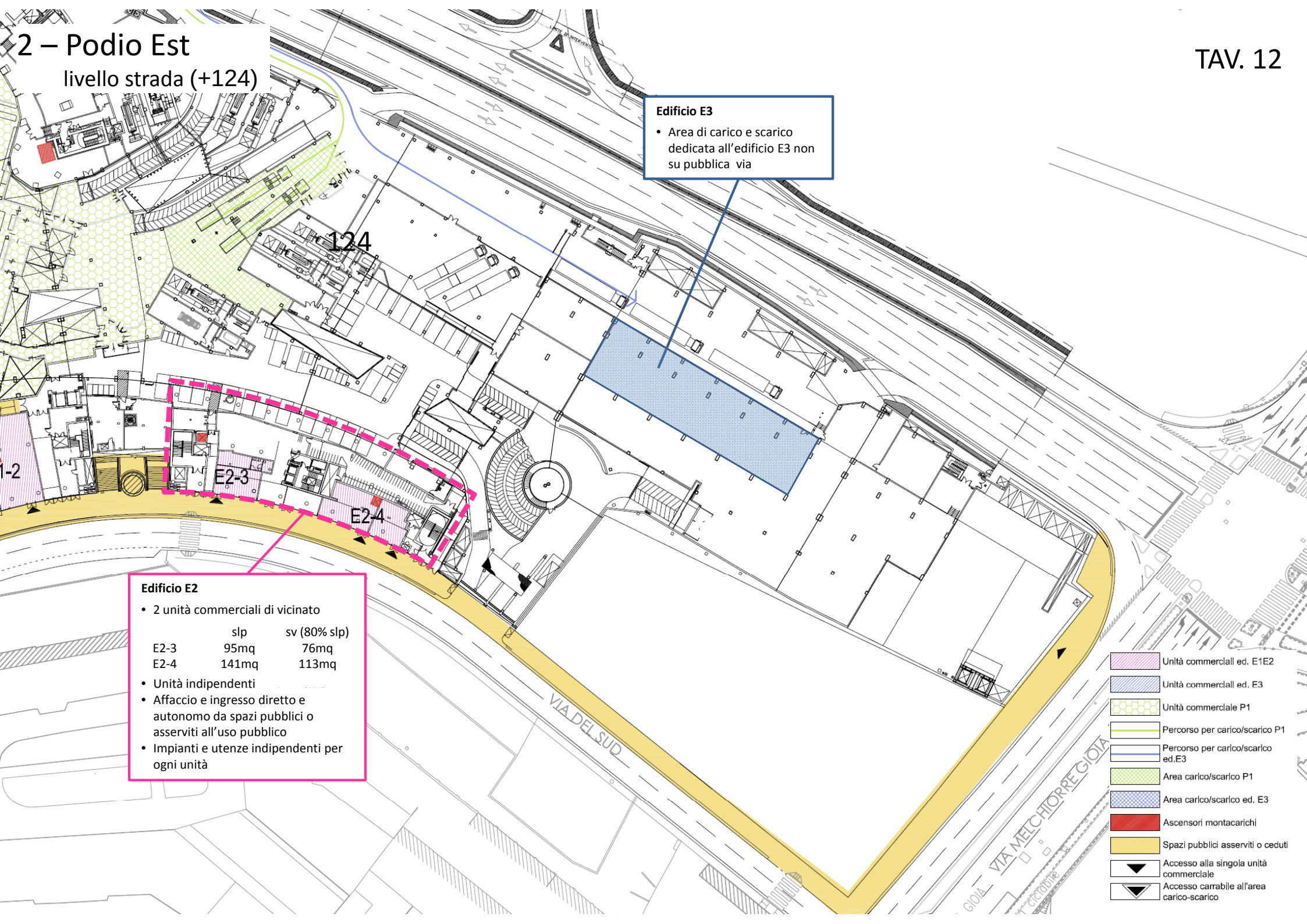
HOTEL
BUILDING "F"

-  Unità commerciali ed. A
-  Unità commerciali ed. B
-  Unità commerciali ed. C
-  Unità commerciali ed. E1E2
-  Unità commerciali ed. E3
-  Unità commerciali ed. c.so Como
-  Ascensori montacarichi
-  Spazi pubblici o asserviti a uso pubblico
-  Accesso alla singola unità commerciale
-  Accesso carrabile all'area carico-scarico

2 – Podio Est

livello strada (+124)

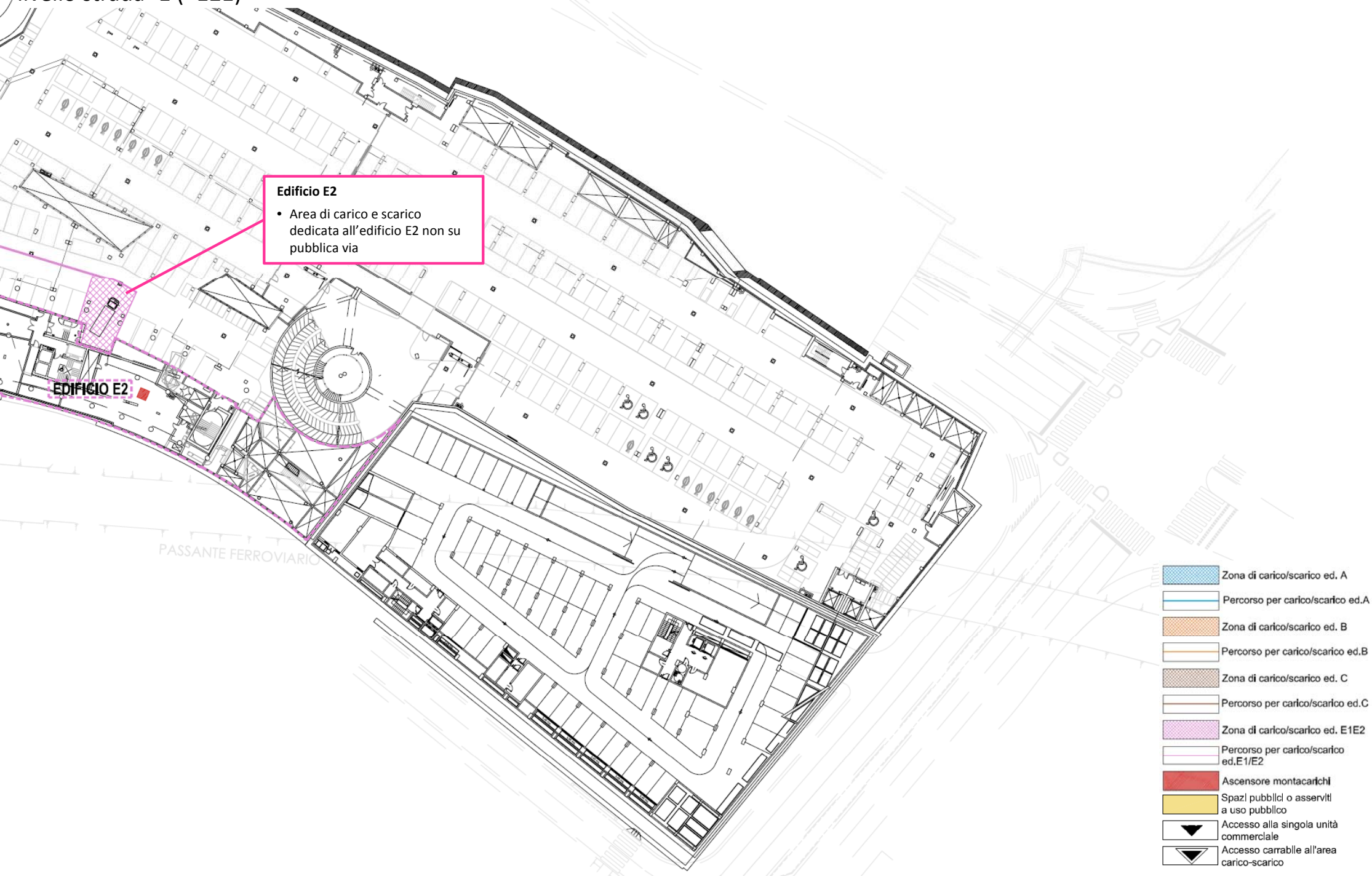
TAV. 12



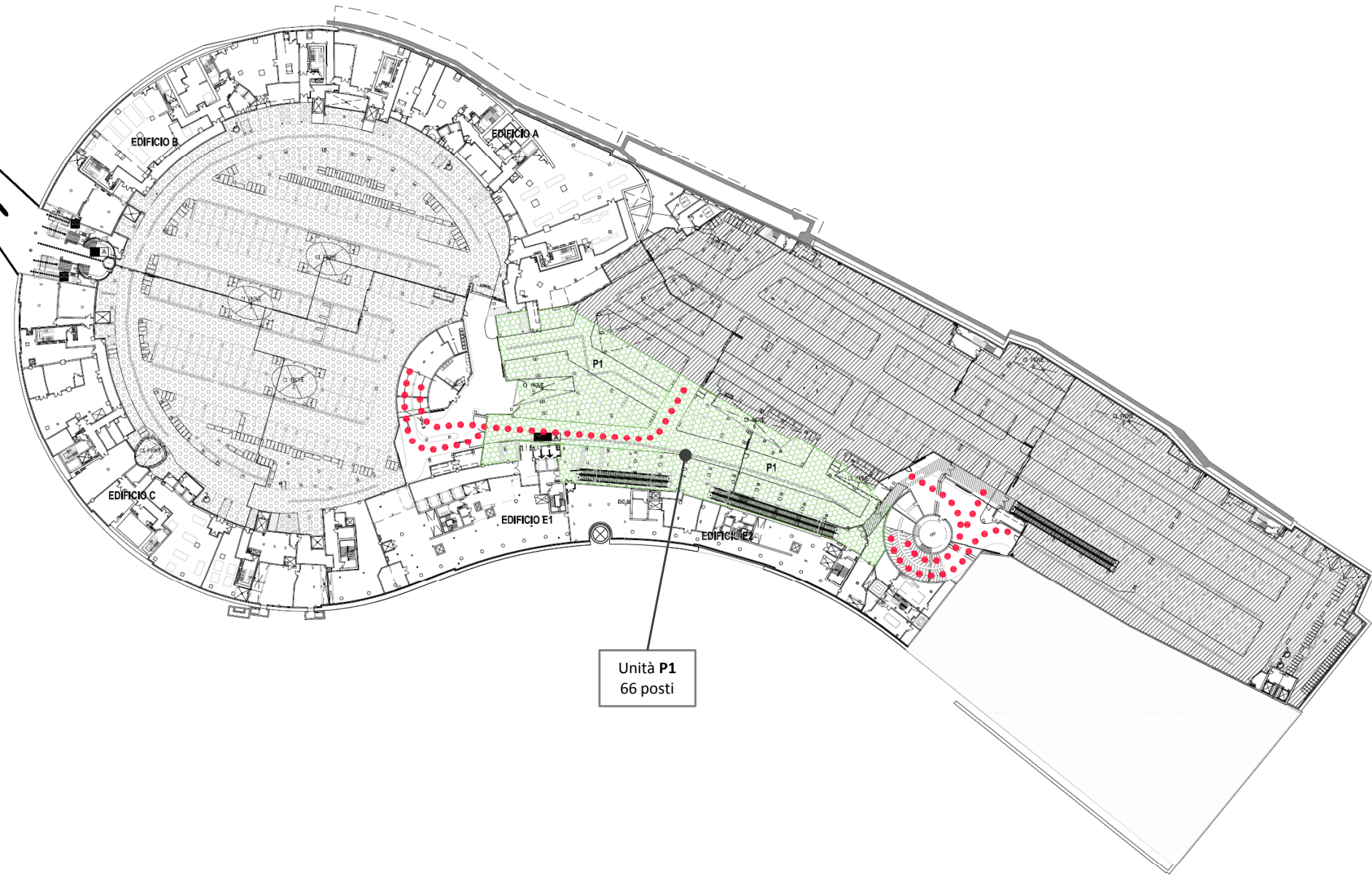
2 – Podio Est

livello strada -1 (+121)

TAV. 13

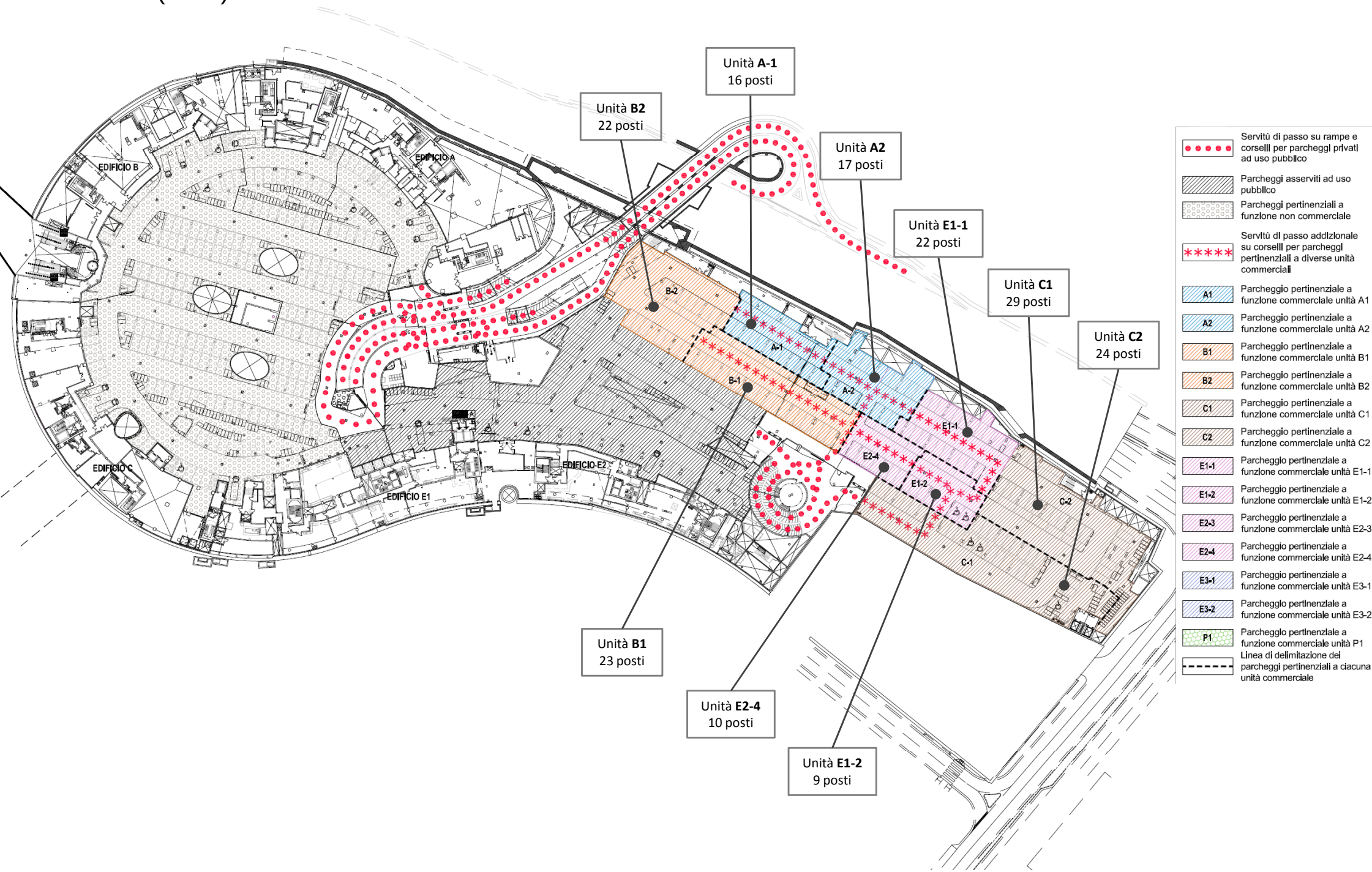


Podio
livello -2 (+118)



- Servizi di passo su rampe e corselli per parcheggi privati ad uso pubblico
- Parcheggi asserviti ad uso pubblico
- Parcheggi pertinenziali a funzione non commerciale
- Servizi di passo addizionale su corselli per parcheggi pertinenziali a diverse unità commerciali
- A1 Parcheggio pertinenziale a funzione commerciale unità A1
- A2 Parcheggio pertinenziale a funzione commerciale unità A2
- B1 Parcheggio pertinenziale a funzione commerciale unità B1
- B2 Parcheggio pertinenziale a funzione commerciale unità B2
- C1 Parcheggio pertinenziale a funzione commerciale unità C1
- C2 Parcheggio pertinenziale a funzione commerciale unità C2
- E1-1 Parcheggio pertinenziale a funzione commerciale unità E1-1
- E1-2 Parcheggio pertinenziale a funzione commerciale unità E1-2
- E2-3 Parcheggio pertinenziale a funzione commerciale unità E2-3
- E2-4 Parcheggio pertinenziale a funzione commerciale unità E2-4
- E3-1 Parcheggio pertinenziale a funzione commerciale unità E3-1
- E3-2 Parcheggio pertinenziale a funzione commerciale unità E3-2
- P1 Parcheggio pertinenziale a funzione commerciale unità P1
- Linea di delimitazione dei parcheggi pertinenziali a ciascuna unità commerciale

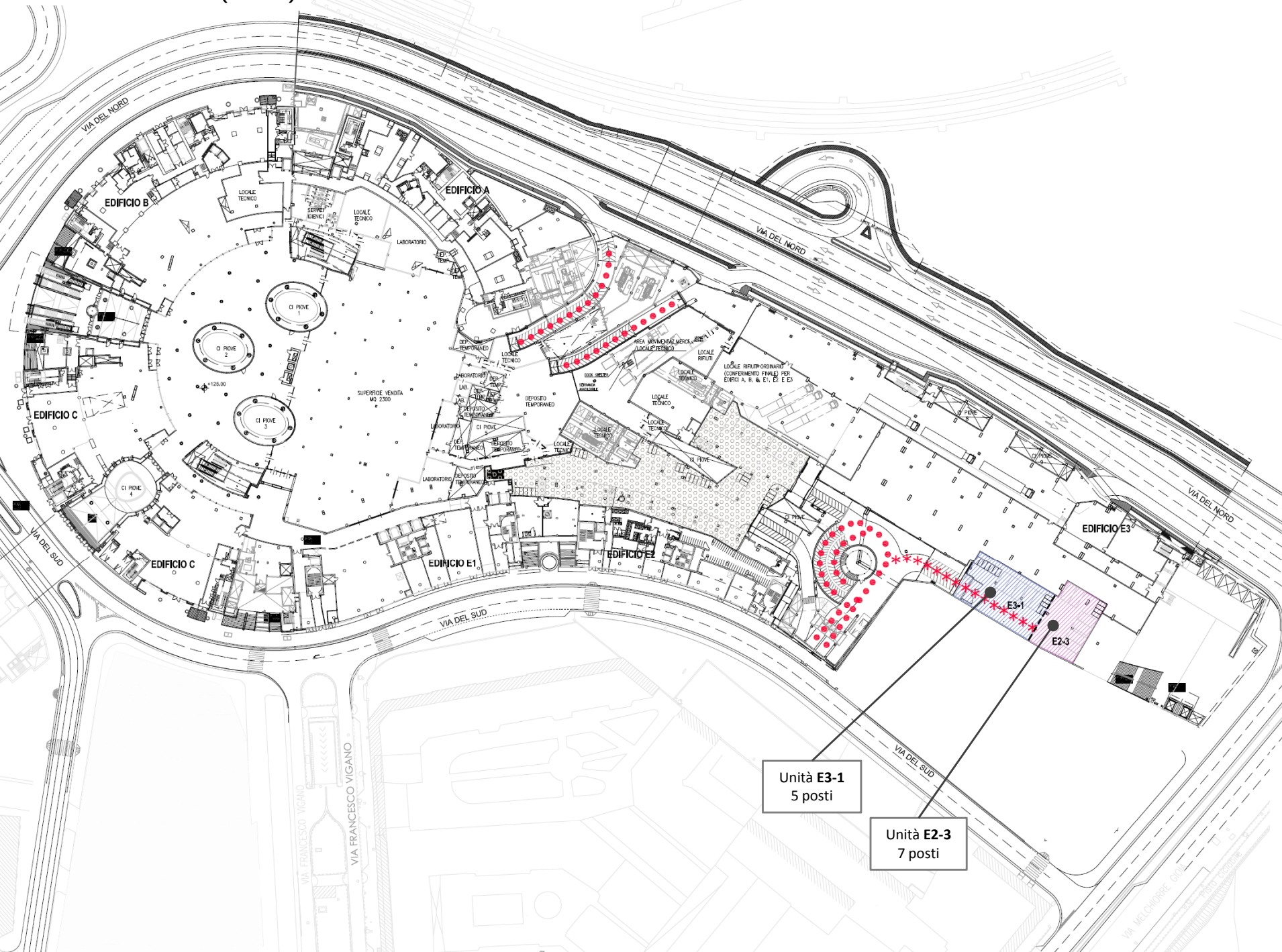
livello -1 (+121)



Podio

livello strada (+124)

TAV. 16



- Servitù di passo su rampe e corselli per parcheggi privati ad uso pubblico
- Parcheggi asserviti ad uso pubblico
- Parcheggi pertinenziali a funzione non commerciale
- ***** Servitù di passo addizionale su corselli per parcheggi pertinenziali a diverse unità commerciali
- A1 Parcheggio pertinenziale a funzione commerciale unità A1
- A2 Parcheggio pertinenziale a funzione commerciale unità A2
- B1 Parcheggio pertinenziale a funzione commerciale unità B1
- B2 Parcheggio pertinenziale a funzione commerciale unità B2
- C1 Parcheggio pertinenziale a funzione commerciale unità C1
- C2 Parcheggio pertinenziale a funzione commerciale unità C2
- E1-1 Parcheggio pertinenziale a funzione commerciale unità E1-1
- E1-2 Parcheggio pertinenziale a funzione commerciale unità E1-2
- E2-3 Parcheggio pertinenziale a funzione commerciale unità E2-3
- E2-4 Parcheggio pertinenziale a funzione commerciale unità E2-4
- E3-1 Parcheggio pertinenziale a funzione commerciale unità E3-1
- E3-2 Parcheggio pertinenziale a funzione commerciale unità E3-2
- P1 Parcheggio pertinenziale a funzione commerciale unità P1
- Linea di delimitazione dei parcheggi pertinenziali a ciascuna unità commerciale

Unità E3-1
5 posti

Unità E2-3
7 posti