

SIDIS S.p.A.

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE N. 12/05 RELATIVO ALLE AREE E AGLI EDIFICI COMPRESI TRA RIPA DI PORTA TICINESE, VIA BARSANTI E VIA AUTARI IN ATTUAZIONE DEL P.G.T. VIGENTE.

PROPOSTA DEFINITIVA



DOCUMENTO A

RELAZIONE TECNICA DEL PROGRAMMA

Il proponente: SIDIS S.p.A. :

Il Progettista: Dott. Arch. Claudio Cavalca :
(AR Studio Building G.M. s.r.l.)

Novembre 2013

INDICE

1.	Il contesto dell'area di intervento	Pag.	3
1.1	La formazione storica, le caratteristiche del settore urbano, l'attuale consistenza edilizia	Pag.	3
1.2	Considerazioni storiche sull'area di intervento	Pag.	4
2.	I vincoli paesaggistici in rapporto al presente P.I.I.	Pag.	7
3	La variante della zona R 6.5 (già B2 5.5) e il P.G.T. approvato	Pag.	10
4.	Il P.I.I. in rapporto con la L.R. 12/2005 e il Documento di Inquadramento	Pag.	13
5.	Sintesi dell'assetto planivolumetrico di progetto	Pag.	13
6.	Criteri attuativi, obblighi convenzionali, urbanizzazioni e dati quantitativi di progetto	Pag.	15
6.1	Criteri attuativi	Pag.	15
6.2	Dati quantitativi di progetto	Pag.	16
7.	Il percorso pedonale interno al P.I.I. e il cannocchiale visivo	Pag.	17
8.	Lo standard	Pag.	18
9.	Opere a scomuto degli oneri urbanizzativi	Pag.	18
10.	Superfici da destinare a parcheggi	Pag.	19
11.	Criteri progettuali per la sostenibilità	Pag.	20

1. IL CONTESTO DELL'AREA DI INTERVENTO

1.1 La formazione storica – Le caratteristiche del settore urbano – L'attuale consistenza edilizia

L'intera area, oggetto del P.I.I., è parte integrante di un sistema urbano che è fortemente caratterizzato dall'unitarietà di formazione storica, pur nella diversità e complessità di stratificazioni, sostituzioni e ampliamenti successivi.

I Navigli Grande e Pavese, gli assi viari di collegamento tra la città e il territorio della bassa padana, corso San Gottardo, le ripe lungo i Navigli, hanno determinato già prima della fine del '700 il costituirsi della maglia principale di questo tessuto, delle sue attività, dei tipi edilizi. Le analisi e gli studi generali di quest'ultimo ambito mostrano il peso e la complessità delle stratificazioni storiche, in alcuni punti il grado di omogeneità del tessuto edilizio, in altre parti l'estrema frammentarietà.

Attorno a via Cristoforo Colombo e via Vigevano si è formato, nella seconda metà dell'800, in concomitanza con l'insediamento della Stazione di Porta Genova (1870), un quartiere ordinato e compatto, completato all'interno della maglia prevista dal Piano Beruto, e costituito da case a ringhiera che, nelle loro diverse forme di impianto, rappresentano uno degli esempi più caratteristici della città per questo tipo edilizio.

In particolare la creazione della nuova linea ferroviaria Milano-Vigevano che faceva capo alla stazione di Porta Genova portò alla costruzione nel 1878 del ponte sul Naviglio per collegare Ripa di Porta Ticinese con la Via Valenza. Il nuovo ponte portò alla sopraelevazione della Ripa e alla creazione della aiuola a verde in rilevato e quindi alla scalinata in ceppo tuttora esistente.

I caratteri della zona interna compresa tra i due Navigli attorno a via Magolfa appaiono più eterogenei e frammentari. Qui prevalgono episodi edilizi di minore rilevanza, alcuni edifici di carattere rurale, attività produttive collocate in edifici spesso precari, isolati interventi edilizi di più recente realizzazione.

Anche il settore urbano ove è situato il perimetro del P.I.I., relativamente ordinato e compatto, compreso fra il rilevato ferroviario, il Naviglio Grande, la circonvallazione esterna e la via Torre, è costituito da un tessuto urbano in parte di recente formazione, che include alcuni isolati in cui permangono casi di forte degrado edilizio e di precario utilizzo delle aree, anche di notevole estensione.

In questa parte è maggiormente verificabile l'alto grado di commistione funzionale che, non a caso, corrisponde ad un maggior degrado edilizio ed urbanistico.

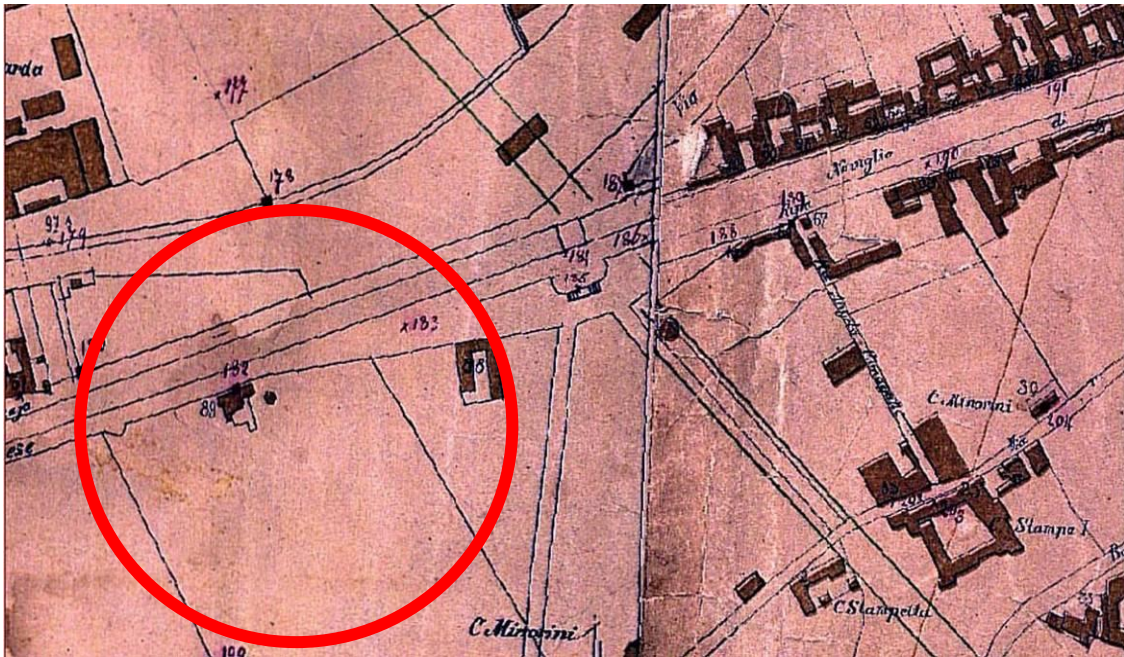
L'edilizia degradata è composta da un insieme piuttosto eterogeneo di tipologie, che si distribuiscono nel tessuto, combinandosi con le attività artigianali e commerciali, in modi diversificati e complessi. Si tratta dei tipi rurali o di derivazione rurale, caratteristici dei primi borghi esterni alla città storica, di alcuni tipi urbani del periodo compreso tra la fine del '700 e l'inizio dell'800, delle "case di rendita" costruite tra la fine dell'800 e i primi anni del Novecento, la cui caratteristica sono la tipologia a ringhiera o a ballatoio, l'altezza compresa tra i 4 e i 5 piani, e con alloggi formati da due locali passanti e i servizi igienici in comune.

Nei quartieri del Ticinese, lungo il corso San Gottardo, la Ripa e lungo il Naviglio Grande si concentrano i tipi più antichi: interi isolati o parti significative di essi che hanno fortunatamente mantenuto, nella morfologia, nell'impianto tipologico, nell'architettura delle facciate, un carattere fortemente unitario.

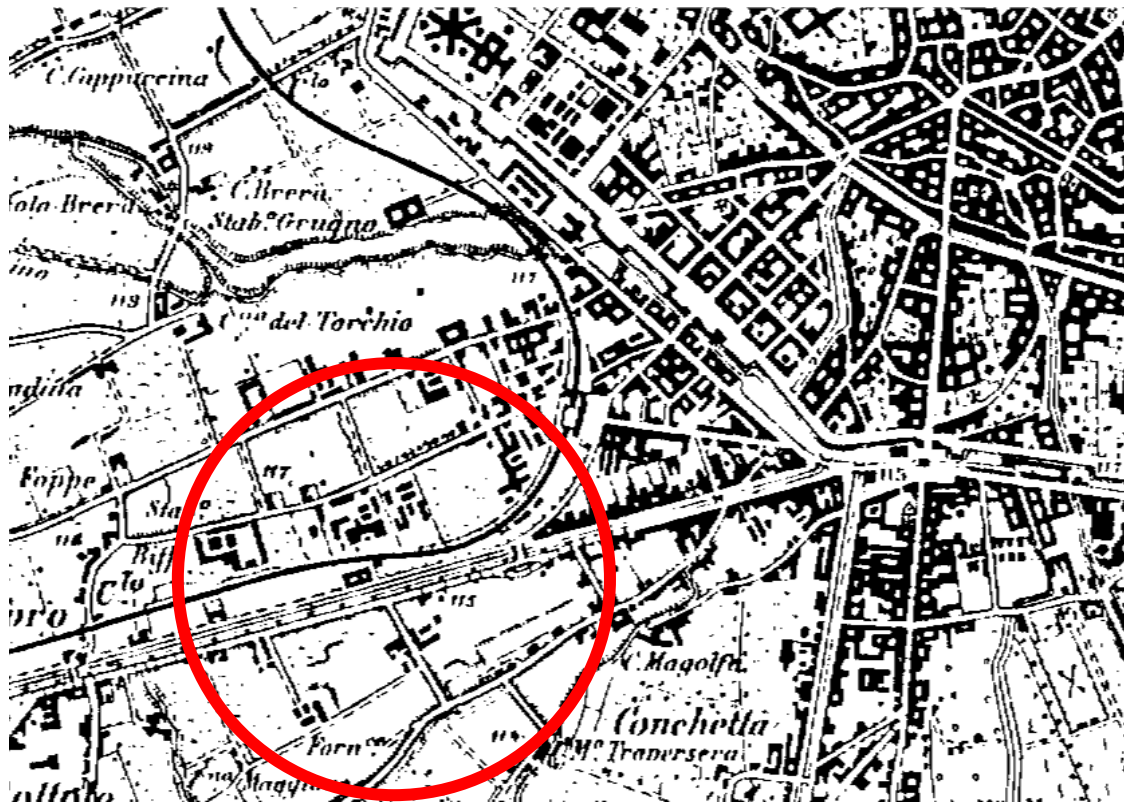
In particolare, la cortina edilizia principale del fronte lungo la Ripa di Porta Ticinese è abbastanza omogenea e costituita per lo più da edifici i più datati dei quali hanno una altezza fra i due e i cinque piani fuori terra, nelle quali le funzioni insediate sono principalmente la residenza ai piani superiori mentre a piano terra sono collocate prevalentemente attività artigianali.

1.2 Considerazioni storiche sull'area di intervento

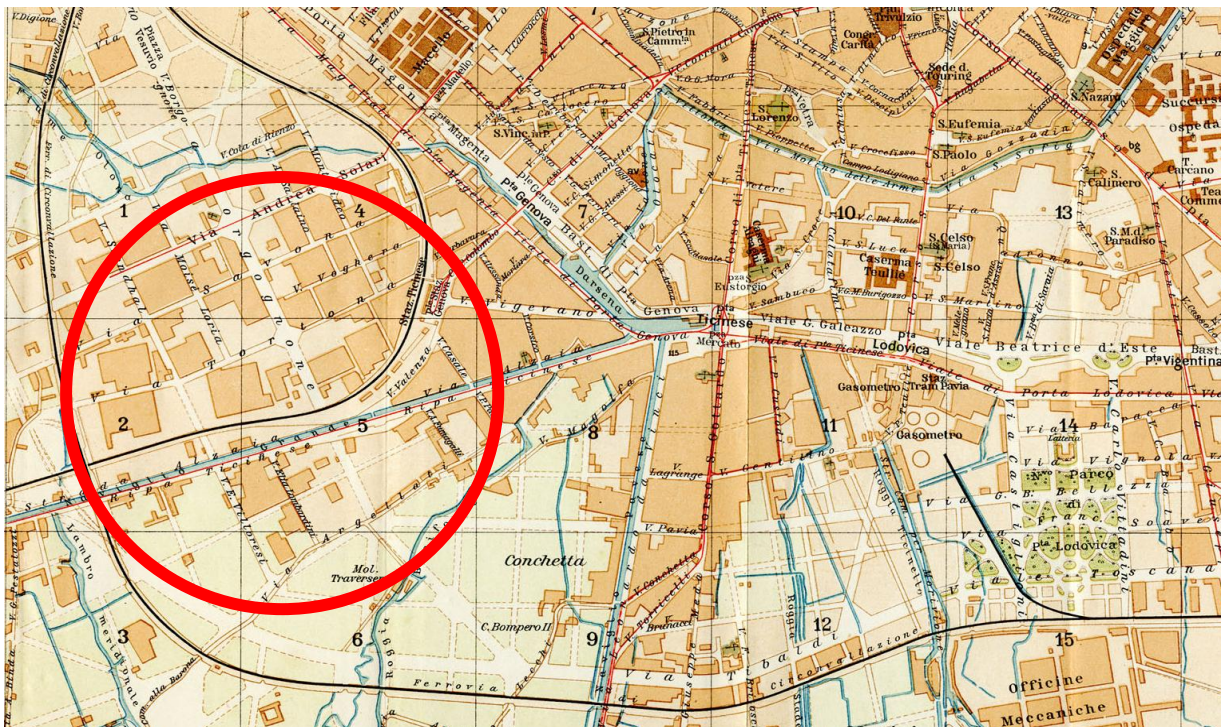
La serie storica di cartografie qui di seguito riportate mostrano l'evoluzione edilizia dell'isolato Barsanti-Autari-Ripa Ticinese dal 1884 (quando era completamente inediticato) al 1950. Il piano Beruto del 1889 rendeva edificabile questa come tutta la cintura periferica di Milano. La prima costruzione rilevata nel 1884 risulta l'edificio di Ripa di Porta Ticinese 83 dove si trovava la stazione di posta per i cavalli nella tratta Milano-Abbiategrasso (anche se con caratteristiche ben diverse e più modeste di quelle attuali). L'isolato oggetto del presente intervento invece non verrà edificato fino agli anni Trenta.



CARTA TECNICA COMUNALE DEL 1884



CARTOGRAFIA I.G.M. DEL 1888



CARTOGRAFIA T.C.I. DI MILANO 1914



CARTOGRAFIA DE AGOSTINI 1930



CARTOGRAFIA I.G.M. 1937



CARTOGRAFIA I.G.M. 1950

2. I VINCOLI PAESAGGISTICI IN RAPPORTO AL PRESENTE P.I.I.

Il vasto ambito urbano compreso tra il Naviglio Grande e il Naviglio Pavese in cui è compreso il presente P.I.I. è stato sottoposto a vincolo paesistico-ambientale con la L.R. 57/85 e 54/86, in base alla L. 1497/39. Tale vincolo è stato confermato dal P.T.C.P. approvato il 14/10/2003.

Per gli effetti del P.T.C.P. il presente P.I.I. ricade in ambito di rilevanza paesistica ai sensi dell'art. 31 ed è classificato come area di bellezza d'insieme (art. 139 del D.Lgs 490/99 Parte III) (v. Tav. 1).

Il 16/11/2010 il Consiglio Regionale ha approvato il Piano Territoriale d'Area dei Navigli Lombardi (PTRA), reso efficace dal 22/12/2010 con la pubblicazione sul B.U.R.L., e che recepisce integralmente sia la fascia di tutela dei 100 metri dalle sponde dei Navigli che l'area sottoposta a vincolo paesistico ambientale delle L.R. 57/85 e 54/86 oggi abrogate e sostituite dalla Parte III del D.Lgs 42/2004 (**Codice Urbani**) (v. Tav. 1).

In particolare il PTRA prescrive (v. Sez. 3 Effetti del Piano):

- di identificare la specifica fascia di tutela di 100 metri all'interno del P.G.T. di Milano, e qualora nella medesima fascia siano previsti (come nel caso del P.I.I.) "programmi di trasformazione non ancora convenzionati" di sottoporli alla compatibilità con il PTRA (v. Tav. 2 a)
- di tutelare all'interno della fascia di salvaguardia "cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale" (art. 136 1.c del D.Lgs. 42/2004)

ovvero le opere/edifici di valore storico culturale e paesaggistico mediante prescrizioni da trasferire nella pianificazione locale (Par. 2). Nel caso del presente P.I.I. il P.G.T. vigente non ne segnala la presenza (v. Tav. 2 a)

- di segnalare all'interno della fascia di tutela dei 100 metri che le aree libere possano "avere capacità edificatoria assegnata dallo strumento urbanistico vigente" (in questo caso trattasi degli indici che l'All. E assegna al PII nella Zona di Recupero R 6.5)

Con l'art. 2 della L.R. 57/85 integrata dalla L.R. 54/86 venivano approvate le modalità e i criteri di gestione del Vincolo suddetto, che veniva approvato in via definitiva dalla Giunta Regionale nel 1995, unitamente ai Criteri di gestione.

La Commissione Provinciale, a seguito dei ricorsi promossi e dai soggetti proprietari di aree interessate al Vincolo, e da Italia Nostra interessata alla modifica dei criteri gestionali, revisionava e integrava tali Criteri di gestione adottando specifiche determinazioni sia di carattere puntuale che di interpretazione generale.

In particolare, nel verbale del luglio 1996, recepito dalle successive Delibere regionali, si legge:

"...si sottolinea in particolare che i piani attuativi (a differenza degli interventi puntuali oggetto di concessione o autorizzazione) hanno carattere urbanistico, costituendo l'approfondimento in dettaglio di previsioni del P.R.G.: essi pertanto vanno esaminati anche in vista del risultato complessivo e non solo nei particolari dell'intervento progettato, in vista della miglior tutela dei valori protetti.

Come è noto, la proposta di Vincolo è stata accompagnata dalla elaborazione di rilievi e descrizioni dello stato di fatto molto analitica e puntuale: indicando per tutto l'ambito considerato non solo gli orientamenti per la stesura dei piani attuativi, ma anche norme e criteri di maggior dettaglio per la tutela delle aree a verde nonché per la conservazione e la valorizzazione del tessuto edificato.

Si tratta di dare una lettura interpretativa alla normativa che consenta di recuperare i valori da tutelare senza modificare la costruzione di un nuovo paesaggio. Lo scopo è quello di assicurare una trama territoriale della memoria dei luoghi non come operazione di restauro scenografico che riporti il paesaggio ad uno stato preesistente, ma con una azione progettuale che, conservando le più significative persistenze morfologiche, sia in grado di sviluppare opere e situazioni nuove ben integrate con l'esistente.

.... Il Vincolo si propone quale fine preminente quello di offrire opportunità di progettazione, salvaguardando un assetto tipologico generale che può essere ricostruito con forme non identiche alle preesistenti, ma sempre nel rispetto delle tipologie caratterizzanti e qualificanti paesaggisticamente l'antica memoria dell'area".

Le norme di tutela relative alle nuove costruzioni entro aree come quella del presente P.I.I. sono contenute nell'art. 3 che recita:

- a) deve essere curato l'inserimento armonico e omogeneo in relazione alle scelte architettoniche, alle soluzioni tipologiche e ai materiali da impiegare*
- b) devono essere consentite unicamente destinazioni quali la residenza ... e il terziario professionale*
- c) deve essere privilegiata ogni aggregazione che dia luogo a cortili, piazze interne, strade a percorrenza pedonale*
- d) le altezze raggiungibili dalle nuove costruzioni non possono superare quelle dell'edificio della cortina perimetrale più qualificato, secondo gli elenchi allegati...*

Nella normativa per la valorizzazione del tessuto edificato allegata alla L.R. 57/85 e 54/86 oggi abrogate ma recepite dalla normativa contenuta nel D.Lgs. 42/2004 Parte III, gli edifici su Ripa di Porta Ticinese che interessano il P.I.I. (il civico 87 denominato E1, e gli edifici E2, E3) sono classificati *come edifici d'epoca di tipo A, di alta caratterizzazione ambientale, talvolta passibili di apposizione di vincoli specifici di tutela.*

Su tutti gli edifici del fronte prospiciente Ripa Porta Ticinese da via Barsanti a via Lombardini, e in particolare sull'edificio del civico 87 è stata effettuata dalla Soprintendenza ai Beni culturali della Lombardia opportuna verifica di interesse ai fini di una eventuale apposizione di tutela.

A seguito di tale verifica, con Provvedimento del Direttore Regionale del 21/09/2007 l'edificio E1 (civ. 87) non è stato considerato meritevole di tutela monumentale.

Su tutti gli edifici prospicienti Ripa di Porta Ticinese permangono peraltro vincoli di carattere paesaggistico che hanno reso opportuno conservare l'altezza massima di due piani f.t. sia per l'edificio al civ. 87 che per il nuovo edificio "1"

Alla luce delle predette determinazioni riteniamo che il presente P.I.I. contribuisca a riqualificare questo ambito urbano degradato attraverso i seguenti criteri:

- il recupero della attuale cortina edilizia che si affaccia su Ripa di Porta Ticinese (vedi prospetto fotografico sottostante) mediante:
 - a) il risanamento conservativo dell'edificio E1 (civico 87) senza realizzare un organismo edilizio diverso dall'esistente prevedendo la sostituzione delle parti fatiscenti ed ammalorate (scale, solai, copertura) ed eliminando le superfetazioni esistenti
 - b) la costruzione del nuovo edificio denominato "1" (nuovo civico) a due piani f.t., e con la medesima linea di gronda e di colmo dell'edificio E1, con ciò risolvendo l'elemento ad angolo verso la parte interna del Programma in modo omogeneo con gli edifici esistenti da conservare
 - c) il recupero dei due edifici E2 E3 di proprietà comunale, costituenti il civico 85, posti ad angolo tra Ripa di Porta Ticinese e la via Barsanti, e che verranno ristrutturati ad uso pubblico a scomputo degli oneri di urbanizzazione, entro un'area di pertinenza per mq 885 ceduta come standard.
- La distribuzione planivolumetrica dei nuovi edifici da realizzare all'interno del P.I.I. secondo due cortine edilizie che conservando tra loro un grande spazio comune permettono di realizzare un cannocchiale visivo che consentirà la percezione diretta da nord (Ripa) a sud (parco Argelati)



3. LA VARIANTE DELLA ZONA R 6.5 (GIA' B2 5.5) E IL P.G.T. APPROVATO

Le realizzazioni urbanistiche al contorno

Le recenti trasformazioni che riguardano l'immediato intorno dell'area oggetto di P.I.I. appaiono di rilevante importanza.

Nella zona infatti sono stati attuati da poco tempo i seguenti interventi di riqualificazione urbanistica:

- Il Piano Esecutivo compreso tra la Ripa di Porta Ticinese e via Argelati che prevede circa mq 10.500 di residenza, mq 11.600 per attività produttive, mq 2.000 per attività commerciali e mq 6.500 di aree a standard.
- Il Parco Argelati, compreso tra Ripa di Porta Ticinese, via Barsanti, via Autari, via Lombardini, via Torre e via Argelati, che ha riqualificato a verde pubblico un'area di mq 47.000 già di proprietà del Comune di Milano.
- I piani Attuativi dell'ambito di via Magolfa che complessivamente prevedono circa mq 27.600 di residenza, mq 5.600 per attività artigianali, mq 3.300 per attività commerciali, mq 350 per uffici, mq 15.600 di aree pubbliche a verde, mq 890 localizzati in due edifici ad uso pubblico e mq 8.300 di parcheggi pubblici in sottosuolo.
- La trasformazione dell'area ex Istituto Sieroterapico

La compatibilità del P.I.I. con il P.R.G. del 1980, il P.G.T. approvato e la variante vigente del P.T.C.P.

1. La Variante al P.R.G. 1980 relativa alla ex Zona B2 5.5 (oggi Zona di recupero R 6.5) approvata con D.C.C. n. 54 dell'11/12/2008 recepisce le quantità e gli azionamenti funzionali del presente P.I.I. già adottato in data 2/4/2007, e riproposto da parte dell'Amministrazione comunale con un nuovo Avvio di Procedimento avente i contenuti del precedente.
2. L'art. 32 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T. vigente consente di far proseguire l'istruttoria e l'iter di approvazione delle proposte di P.I.I. conformi al P.G.T. e ritenute ammissibili dal Nucleo di valutazione alla data di adozione del P.G.T. In base all'art. 34 delle medesime Norme di Attuazione al P.I.I. presentato entro due anni dalla pubblicazione del P.G.T. si applicano le previsioni e gli indici contenute nella Variante di completamento delle Zone di recupero).
3. Il Progetto Guida della Variante, per quanto riguarda le previsioni viabilistiche funzionali al P.I.I., prevede il prolungamento della via Autari fino a via Lombardini e un ulteriore collegamento con via Pastorelli (vedi Tav. 2a). Il P.G.T. vigente invece (Tav. S.02/3A Piano dei servizi-Sistema Verde e mobilità stradale) riportata nella nostra Tav. 2b non prevede alcun prolungamento Autari – Lombardini ma solo la programmazione di una strada locale interzonale che dovrebbe collegare via Bergognone con via Carlo Torre passando attraverso l'area occupata dagli ex binari FS dismessi e il parco Argelati (v. Tav. 2c).

Per questo motivo il P.I.I. non prevede alcun prolungamento di via Autari fino a via Lombardini.

Indici urbanistici del P.I.I. ed altre prescrizioni dell'allegato E della Variante alla B2 R6.5

Per quanto riguarda l'edificabilità in termini di s.l.p. prevista all'interno del P.I.I., le indicazioni riportate nell'Allegato E alla Variante approvata confermano le quantità del P.I.I. adottato il 2/4/2007 e qui riproposte (vedi la nostra Tav. 2a e la Tab. 1 a pag. 16 della presente Relazione).

Il presente P.I.I. è suddiviso nelle **unità di intervento "1a" e "2"**, che corrispondono agli ambiti individuati dalla Variante (v. Tav. 2a) e nell'**unità di intervento "1b"** che individua un terreno di proprietà Comunale dove è stato localizzato lo standard minimo di mq 885 da reperire in loco secondo la stessa Variante.

I terreni corrispondenti alle Unità "**1a**" e "**2**" sono allo stato attuale di proprietà della Proponente SIDIS s.p.a., avendo essa acquisito il terreno corrispondente all'Unità "**1a**", di proprietà Comunale, attraverso asta pubblica (v. Tav. 3)

Mentre l'Unità "**1b**" individua precisamente lo standard minimo reperito in loco secondo la suddetta Variante, la distinzione del P.I.I. nei due ambiti "**1a**" e "**2**" (cui corrispondono le prescrizioni specifiche dell'Allegato E alle NTA della Variante) è stata mantenuta nelle tavole di P.I.I. pur non identificandosi con alcuna suddivisione pertinenziale degli edifici. (v. Tav. 5).

Per quanto riguarda lo **standard minimo** l'Allegato E fissa le seguenti quantità (v. Tav. 5):

- ❑ per l'Unità di intervento **1a**: mq 3.869 (da reperire in zona 6 o da monetizzare), più mq 885 già reperiti entro il perimetro dell'intervento e che coincidono con l'area di pertinenza che viene assegnata ai due edifici E2/E3 che si prevede di ristrutturare con funzioni di pubblico interesse
- ❑ per l'Unità di intervento **2**: mq 1759 (da reperire in zona 6 o monetizzare)

Il P.I.I. e le prescrizioni della Variante alla B2 R6.5

1. Modalità di intervento sull'edificio di Ripa Porta Ticinese 87 (denominato E1) e dei due edifici al civ. 85 "con valore storico testimoniale"

Per tutti tre gli edifici le modalità di intervento ammettono interventi fino al **risanamento conservativo** secondo l'art. 19bis delle N.T.A. comma 5.5.c della Variante).

Per quanto riguarda l'**edificio E1** nonostante questo presenti un elevato stato di degrado strutturale (come testimoniato dalle fotografie riportate alla Tav. 10) esso verrà mantenuto nella sagoma attuale **a due piani** (vedi sezione alla Tav. 5) e precisamente a un piano terra più primo piano con terrazza, senza pertanto realizzare un organismo edilizio diverso dall'esistente e prevedendo la sostituzione delle parti fatiscenti ed ammalorate (scale, solai, copertura) ed eliminando le superfetazioni esistenti (corpo aggiunto sul retro).

Anche l'edificio 1 di nuova costruzione contiguo all'E1 verrà realizzato **a due piani f.t.**

Sugli edifici E2 E3, che restano di proprietà comunale, verrà attuato un intervento di risanamento conservativo mantenendone le caratteristiche architettoniche e volumetriche come illustrato alla Tav. 9.

La continuità architettonica degli interventi previsti con la cortina edilizia di Ripa Porta Ticinese è esemplificata con fotoinserti e simulazioni prospettiche alla Tav. 11.

2. Altezza massima degli edifici di nuova costruzione

Nel Progetto Guida gli edifici di nuova costruzione non possono superare i **quattro piani** f.t. Tuttavia l'art. 19bis delle N.T.A. in vigore per la Zona B 6.5 di Recupero stabilisce che:

- “negli interventi di nuova costruzione (...) dovranno essere privilegiate soluzioni tecnologiche finalizzate al risparmio energetico” (comma 3.2)
- “le prescrizioni di cui ai commi 5.1 (Tavole di piano “Modalità intervento e Progetto-guida”) hanno carattere vincolante nel caso di intervento edilizio diretto, ma valore di obiettivo e pertanto di indirizzo formale nel caso di ricorso a strumento di pianificazione esecutiva.....” (comma 9.1)

Per questi motivi, affinché si possa utilizzare il “bonus” volumetrico consentito dall'art. 12 della L.R. 33/08 finalizzato al risparmio energetico, la s.l.p. di progetto verrà calcolata al netto delle murature e delle solette perimetrali, e pertanto, per poter sfruttare tutta la s.l.p. di progetto così calcolata senza compromettere una corretta distribuzione architettonica degli alloggi è sufficiente che **tre dei nove edifici previsti siano di cinque piani f.t.** (Vedi figura seguente)

Tale soluzione era del resto già prevista nella Proposta Definitiva di P.I.I. adottata il 20/4/2007 e che aveva ottenuto parere favorevole da parte della Commissione Edilizia nella seduta n. 46 dell'11/11/2004.



4. IL P.I.I. IN RAPPORTO CON LA L.R. 12/2005 E IL DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO

Il P.I.I. proposto non solo persegue obiettivi di riqualificazione urbana ed ambientale di un'area obsoleta, dislocata irrazionalmente e in parte dismessa, ma risponde innanzitutto ai requisiti richiesti dall'art. 87 comma 2) della L.R. 12/05.

Infatti esso è caratterizzato dai seguenti elementi:

- la riqualificazione di un nucleo artigianale degradato e in stato di semiabbandono
- la riqualificazione ambientale e paesistica dell'isolato attraverso la realizzazione di una tipologia aperta su un ampio spazio a verde attrezzato condominiale che attraversa longitudinalmente l'intervento lasciando un cannocchiale visivo tra il naviglio Grande e il Parco Argelati (lettera **a**)
- la compresenza di funzioni residenziali e di attività compatibili con la residenza all'interno degli stessi edifici e, all'interno del P.I.I., di infrastrutture di interesse pubblico (edifici E2 E3) adibiti a servizi pubblici di quartiere (lettere **a**) e **b**)
- la possibilità di realizzare un intervento di una certa rilevanza territoriale a ridosso del Parco Argelati e prossimo ai Piani Attuativi di via Magolfa ed Ex Sieroterapico (vedi a proposito la Tav. 1 denominata "Inquadramento territoriale") (lettera **c**)

In rapporto alle finalità indicate al Cap. X (Regole) del "Documento di Inquadramento delle politiche urbanistiche comunali" il P.I.I. proposto è caratterizzato dai seguenti elementi:

1. presenza dominante della funzione residenziale, anche in considerazione della posizione dell'intervento, la previsione di tipologie edilizie residenziali adatte a giovani ed anziani, la previsione di una quota di edilizia convenzionata (cap. 5 comma 1)
2. prevedere per le nuove edificazioni di ridurre il fabbisogno energetico e utilizzare energie alternative e rinnovabili (cap. 7)
3. la valorizzazione della zona dei Navigli ripristinando elementi tradizionali della vecchia Milano (cap. 7 comma 10)
4. la ristrutturazione, a scomputo di oneri urbanizzativi, dei due edifici ad alta caratterizzazione ambientale (E2 E3), e destinati a servizi ed attività di pubblico interesse, la cui presenza, all'interno di insediamenti residenziali di programma " *è da considerarsi prioritaria* " (cap. 7 comma 6).

5. SINTESI DELL'ASSETTO PLANIVOLUMETRICO DI PROGETTO

L'area di intervento del P.I.I. Barsanti/Autari/Ripa di P.ta Ticinese è disposta secondo una direttrice nord – sud, e confina con tutte e tre le vie che delimitano l'isolato.

All'interno dell'area di intervento, dove insistono per lo più edifici artigianali degradati e/o privi di interesse, solo gli edifici denominati E1, E2 ed E3, posti lungo la Ripa di Porta Ticinese risultano stilisticamente omogenei con l'architettura di fine Ottocento esistente (anche se solo in parte) lungo l'asta di Ripa di Porta ticinese compresa tra la Darsena e il ponte di via Valenza, e pertanto per essi, coerentemente con i criteri della tutela cui è sottoposto l'ambito di intervento, si prevedono interventi di risanamento conservativo.

Dell'edificio E4, privo di qualunque caratteristica storica e morfologica degna di nota, si prevede la demolizione, così come tutti i capannoni E5, E8, E9, E10.

Gli edifici che insistevano nella Unità di Intervento 2 sono già stati completamente demoliti con due istanze di demolizione separate e corredate entrambe di Autorizzazione Paesistica.

Il planivolumetrico di progetto prevede la edificazione di una doppia cortina di edifici. Queste due cortine, disposte secondo assi rettori paralleli, sono costituite da otto blocchi contigui ma sfalsati tra loro, cinque nella cortina a ovest e tre nella cortina a est.

Nella distribuzione complessiva delle vecchie e nuove volumetrie si è fatto riferimento alle tipologie delle corti passanti tipiche dell'asse San Gottardo - Ripa di Porta Ticinese.

In questo caso si è garantito un cannocchiale visivo (e di comunicazione interna passante) tra Ripa di Porta Ticinese a nord e il nuovo Parco Argelati a sud.

Infatti, le due cortine edilizie dei nuovi edifici in progetto, disposte lungo l'asse longitudinale del comparto in direzione nord-sud ortogonale all'asse del Naviglio Grande, e distanti tra loro da un minimo di 14 metri (tra gli edifici 1 ed E2 su Ripa Porta Ticinese) a un massimo di 20-25 metri, consentono la creazione di un'ampia area a verde, aperta alle estremità, e adatta a creare una connessione verde sia fisica che visiva tra la Ripa e il nuovo Parco (come mostrato alla Tav. 12). Gli edifici di nuova edificazione hanno un'altezza variabile da due a cinque piani fuori terra. Si è cercato, infatti, di far riferimento per le altezze dei nuovi edifici a quella delle costruzioni esistenti, in particolar modo per quanto riguarda la cortina lungo la Ripa di Porta Ticinese, così come viene indicato dai criteri applicativi del Vincolo dei Navigli.

Tutti gli edifici, essendo a destinazione residenziale, non necessitano di accesso a livello strada e pertanto saranno sopraelevati per almeno 50-60 cm da quota marciapiede per garantire maggior riservatezza alle abitazioni. Anche il percorso centrale sarà separato dalle due cortine edilizie da un riporto sopraelevato di terreno piantumato che impedirà l'introspezione dei piani terra e non renderà necessaria la creazione di recinzioni.

Il percorso pedonale dell'area centrale, sistemato a verde, sarà circondato da giardini privati riservati ai residenti a piano terra. Il percorso e i due accessi carrai, uno su Ripa di P.ta Ticinese e l'altro su via Autari sono stati disegnati per consentire gli accessi necessari al carico e scarico merci degli automezzi di supporto ai servizi di pubblico interesse e ai mezzi di soccorso in casi d'emergenza.

Per quanto riguarda **i materiali e i colori da impiegare** si prevede di uniformarsi il più possibile, come illustrato nelle tavole contenenti i prospetti, alle caratteristiche architettoniche proprie degli edifici posti lungo il Naviglio in prossimità dell'intervento che, come già detto, riflettono le caratteristiche dell'edilizia tipica del periodo a cavallo tra la fine Ottocento e il primo Novecento. Nei prospetti (Tav. 6) e nelle simulazioni prospettiche del planivolumetrico proposto (Tav.11) sono state esemplificate le caratteristiche architettoniche (ogni edificio è differente dagli altri nei colori e nella scelta dei materiali da impiegare). Verranno utilizzate in modo il più possibile discontinuo legno, intonaco e pietra per le facciate, acciaio e vetro per i balconi.

Tutti gli edifici avranno coperture a doppia falda in laterizio ad eccezione di tre edifici con ultimo piano ad attico con terrazza.

Particolare attenzione sarà posta nella qualità architettonica e nell'uso dei materiali e dei colori tradizionali che si ritrovano lungo il Naviglio Grande, come i parapetti in ferro dei balconi e i colori chiari di finitura.

Attualmente l'accesso automobilistico all'area è garantito dalla viabilità perimetrale esistente, che possiede già calibri stradali sufficienti al nuovo traffico indotto dal nuovo insediamento.

L'accessibilità all'area è comunque garantita anche da due linee ATM che percorrono Ripa di P.ta Ticinese.

Le due vie Autari e Barsanti sono state recentemente asfaltate e sistemate. In sede di convenzione tra SIDIS spa e il Comune viene stabilito che la via Autari non verrà prolungata sino a via Lombardini. Trattandosi di strada a fondo cieco sarà realizzato (come opera di urbanizzazione primaria) una rotonda circolare (diametro 12 metri) completa di marciapiedi che consentirà l'inversione di marcia.

Le vie Autari e Barsanti rimarranno pertanto a doppio senso di marcia.

Per quanto riguarda i parcheggi privati la superficie ad essi destinata soddisfa ampiamente le quantità minime previste sia dalla L. 122/89 che dalle NA del Piano delle Regole e del Piano dei servizi del vigente PGT

Per la piantumazione delle aree condominiali a verde poste all'interno dell'area di intervento e in accordo con il Settore Parchi e Giardini, verranno utilizzate essenze arboree identiche o compatibili con quelle utilizzate nella aiuola comunale di Ripa Ticinese nonché del Parco Argelati.

Tutta la superficie occupata dal parcheggio interrato avrà una quota di copertura tale da consentire la posa di uno strato di terreno di coltivo da un minimo di 40 cm., e un massimo (sul rilevato centrale) di cm 100, che consentirà sia la piantumazione di siepi e arbusti da fiore, che la messa a dimora di piante di prima e seconda grandezza.

Il piano interrato (la cui planimetria è riportata alla Tav. 5 anche se puramente indicativa) riserverà comunque una quota più che sufficiente di superficie filtrante (v. Tabella 5 in Tav. 5)

6. CRITERI ATTUATIVI, OBBLIGHI CONVENZIONALI, URBANIZZAZIONI E DATI QUANTITATIVI DI PROGETTO

6.1 CRITERI ATTUATIVI

L'intervento del P.I.I. si compone come si è detto delle Unità di intervento 1a-1b e 2. La superficie delle Unità 1a e 2 è interamente di proprietà della SIDIS spa, mentre l'Unità 1b rimane di proprietà del Comune di Milano.

L'intervento viene realizzato secondo il disegno unitario illustrato nel Planivolumetrico di Tav. 5, dove viene indicata anche la suddivisione tra le unità di intervento 1a-1b e 2 in conformità a quella che appare nella Tavola "Modalità di Intervento della Zona B di Recupero R6.5", anche se non corrisponde ad alcuna perimetrazione pertinenziale degli edifici previsti.

- Nelle unità "1a-2" verrà realizzata residenza libera per mq 6.761, residenza convenzionata per mq. 386 (la cui localizzazione sarà indicata nella fase di attuazione del Programma) e attività compatibili per mq 795.
- Nell'unità "1b" verranno realizzate da parte di SIDIS spa, a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, la ristrutturazione degli edifici E2 ed E3 e la sistemazione della rispettiva area di pertinenza di proprietà del Comune di Milano (mq. 885).
- Si fa presente che le attività compatibili previste saranno oggetto di attento esame circa la loro precisa localizzazione. Pertanto il loro insediamento dovrà essere analizzato compatibilmente con le esigenze di mercato esistenti al momento della realizzazione degli edifici.

I criteri di attuazione di questo P.I.I. sono i seguenti:

1. demolizione degli edifici E5,E8,E9,E10 a destinazione industriale e dell'edificio E4 a destinazione residenziale, tutte costruzioni degradate, e la bonifica dell'area relativa; (Unità 1a)
2. per quanto attiene all'Unità 2: la demolizione prevista degli edifici ivi insistenti è stata già da tempo eseguita, e la relativa area di pertinenza è stata già completamente bonificata;
3. intervento di risanamento conservativo relativo all'edificio E1 corrispondente al civico 87, che sarà mantenuto a due piani f.t. con medesima linea di gronda dell'edificio esistente, e con destinazione residenziale libera più una quota per attività compatibili ;
4. interventi di risanamento conservativo relativo ai due edifici posti tra la Ripa di Porta Ticinese e la via Barsanti e denominati E2, E3, che verranno mantenuti a due piani, e riservati ad uso pubblico. L'intervento sarà realizzato da SIDIS spa a scomputo oneri di urbanizzazione secondaria, come da progetto allegato al presente P.I.I. (v. Tav. 10 e Doc. C) e secondo le indicazioni e le prescrizioni dell'Amministrazione Comunale;
5. la costruzione dei nuovi edifici denominati 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 a destinazione residenza libera, più una quota per attività compatibili;
6. la realizzazione della quota di mq 386 di residenza convenzionata (pari al 20% della s.l.p. residenziale libera dell'Unità 2) che verrà reperita, in conformità a quanto previsto dall'All. E della Variante, e in sede di attuazione di Programma, o nell'edificio 5 o nell'edificio 6, entrambe facenti parte dell'Unità di Intervento 2;
7. la realizzazione, a cura e spese della SIDIS spa, e a scomputo degli oneri urbanizzativi, delle seguenti opere, meglio descritte al paragrafo 8 e illustrate nelle Tavv. 7, 8, 9,:
 - 7.1 sistemazione marciapiedi e rotatoria della via Autari come opere di urbanizzazione primaria (v. Tav. 8);
 - 7.2 sistemazione dell'area di pertinenza degli edifici E2 ed E3 come opere di urbanizzazione secondaria (v. Tav. 9);
 - 7.3 ristrutturazione dell'edificio E2 come opere di urbanizzazione secondaria (v. Tav. 9);
 - 7.4 ristrutturazione dell'edificio E3 come opere di urbanizzazione secondaria (v. Tav. 9).

6.2 DATI QUANTITATIVI DI PROGETTO

Il P.I.I. prevede la costruzione, da parte di SIDIS spa, di edifici con una s.l.p. complessiva di 7.942 mq così ripartiti (in base all'Allegato E):

- mq 5797: capacità edificatoria dell'Unità di Intervento 1a,
- mq 2145: capacità edificatoria dell'Unità di Intervento 2

In base alla destinazione d'uso la s.l.p. complessiva di mq. 7.942 da realizzare nel P.I.I. è stata suddivisa di massima nel seguente modo:

- mq 7.147 di edilizia residenziale di cui mq 6.761 residenziale libera
- mq 795 per attività compatibili pari ad una quota massima del 10% della s.l.p. complessiva
- mq 386 di edilizia residenziale convenzionata, pari al 20% della s.l.p. residenziale dell'Unità 2.

A questa s.l.p. si aggiungono mq 3.990 per parcheggi privati delle nuove funzioni insediate Tali valori, essendo largamente superiori alle quantità minime prescritte, saranno suscettibili di modifiche in fase attuativa.

Le seguenti tabelle mostrano la verifica tra i dati relativi alla s.l.p. complessiva disaggregata per unità di intervento (anche se puramente nominali) e quelli di progetto distinti per destinazioni d'uso: i dati di progetto, espressi in mq, sono relativi alla quota complessiva degli edifici che vengono mantenuti unitamente a quelli di nuova costruzione.

TAB. 1. S.L.P. DI PROGETTO DELLE UNITA' DI INTERVENTO

Destinazioni d'uso		Unità d'Intervento 1a	Unità d'Intervento 2		Totale 1a+2
Residenza	libera	mq 5.217	mq 1.544	mq 1.930	mq 7.147
	convenzionata	---	mq 386		
Attività compatibili		mq 580	mq 215		mq 795
Totale		mq 5.797	mq 2.145		mq 7.942

7. IL PERCORSO PEDONALE INTERNO AL P.I.I. E IL CANNOCCHIALE VISIVO

Le aree destinate al percorso pedonale interno al P.I.I. sono aree private e come tali non costituiscono superfici a standard per urbanizzazione secondaria. Nella Tav. 5 sono evidenziati gli accessi, i percorsi pedonali e l'organizzazione del verde in cui si articolano tali aree. Sono invece previsti posti auto scoperti a servizio degli utenti degli edifici ad uso pubblico E2 E3. La sistemazione a verde è meglio evidenziata nella Tav. 11 (Fotoinserimenti e viste prospettiche di progetto).

Un vincolo progettuale che ci si è imposti è stato quello di rendere possibile a chiunque percorra Ripa di Porta Ticinese un ampio cannocchiale visivo verso il Parco Argelati, attraverso il percorso pedonale centrale attrezzato a giardino.

Questo ampio giardino condominiale, piantumato con essenze autoctone e compatibili con quelle utilizzate nel vicino Parco Argelati in modo da costituire con questo un insieme organico e unitario, sarà realizzato mediante il riporto di terreno che costituirà un rilevato adatto alla piantumazione di essenze di media grandezza, e dove verranno inserite le griglie verticali di aerazione del sottostante parcheggio interrato.

Una simulazione di questo ampio cannocchiale si trova nella Tav. 11.

Si è infatti escluso a piano terra, all'interno dell'intervento privato, la presenza delle automobili, (fatti salvi i mezzi di soccorso) coerentemente con le determinazioni regionali per tale ambito.

Infatti, nel verbale n. 12 del 30/07/1996 della Commissione Provinciale di Milano per la Tutela delle Bellezze Naturali, che è parte integrante della delibera regionale n. VI/24912 del 18/02/97, si afferma che:

“ (...) Come è ben precisato nei criteri del vincolo, il tessuto urbano dell'area vincolata è di particolare delicatezza, per cui gli interventi di riqualificazione debbono tendere a privilegiare i percorsi pedonali ed alla eliminazione della presenza anche visiva delle automobili. Questo obiettivo comporta la necessità di dotazione di ampi parcheggi sotterranei sia di natura privata che pubblica e che peraltro si ritiene opportuno collocare almeno prevalentemente sotto gli spazi edificati, evitando nei limiti del possibile l'uso in sotterraneo nelle aree a verde, che ne verrebbero compromesse.(...)”.

8. LO STANDARD

Lo standard dovuto, calcolato ai sensi della variante al P.R.G. approvata (vedi All. E), è stato così calcolato:

TAB. 2. VERIFICA DELLE SUPERFICI A STANDARD

	UNITA' INTERVENTO 1a	UNITA' INTERVENTO 2	TOTALE 1a+2
RESIDENZA (80% della S.L.P.)	mq 5217 x 80% = mq 4.174	mq 1930 x 80% = mq 1.544	mq 5.718
FUNZ. COMPATIBILI (100% della S.L.P.)	mq 580 x 100% = mq 580	mq 215 x 100% = mq 215	mq 795
TOTALE	mq 4.754 (*)	mq 1.759 (**)	mq 6.513

(*) di cui : mq 885 reperito all'interno del P.I.I.
mq 3869 da monetizzare

(**) interamente da monetizzare

9. OPERE A SCOMPUTO DEGLI ONERI URBANIZZATIVI

A scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria del P.I.I. da SIDIS s.p.a. verranno realizzate le opere descritte nel capitolo 6.1 e meglio evidenziate nelle Tavv. 7,8,9.

10. SUPERFICI DA DESTINARE A PARCHEGGI

La tabella che segue rappresenta la verifica delle superfici da destinare a parcheggi privati:

- secondo la L. 122/89 (Tognoli),

- secondo le Norme di Attuazione del PGT ex art. 8.2 del Piano delle Regole che prevede la realizzazione di almeno 1 p.a. per ciascuna unità abitativa prevista, nonché in analogia alle dotazioni di cui all'art. 9 comma 3 delle NA del Piano dei Servizi, la realizzazione di almeno un posto auto ogni 50 mq di s.l.p. relativamente alle funzioni compatibili con la residenza previste dal P.I.I. e (solo a questo scopo) equiparate alla funzione terziaria, in aggiunta alle quantità previste per la funzione residenziale.

- secondo l'art. 9 comma 3 delle NA del Piano dei Servizi, la realizzazione di almeno un posto auto ogni 50 mq di s.l.p. relativamente all'area a standard reperita all'interno del P.I.I. (di pertinenza degli edifici E2 ed E3)

In fase attuativa la verifica delle superfici da destinare a parcheggi privati verrà effettuata, sulla base delle N.T.A. vigenti, in relazione alla effettiva s.l.p. residenziale, del numero degli alloggi realizzati e del tipo di funzioni compatibili che si sceglierà di realizzare.\

TAB. 3. VERIFICA DELLE SUPERFICI DA DESTINARE A PARCHEGGI			
Destinazioni d'uso	L. 122/89	Sup. parcheggio di progetto in rapporto alla L. 122/89	Art. 8.2 NA/PdR PGT per residenza libera e att. compatibili e Art. 9.3 comma 5.b NA/PdS PGT per edifici ad uso pubblico
RESIDENZA LIBERA e CONVENZIONATA (mq 7147) PIU' ATTIVITA' COMPATIBILI (MQ 795)	Mq $7.942 \times 3,00 : 10 = \text{mq } 2.383$	Mq 3.990 > 2.383 (Superficie indicativa illustrata in Tav. 5)	N. alloggi previsti = 113 (*) N. posti auto in progetto: 130 > 113 n. posti auto per funzione urbana terziaria = 1 p.a ogni 50 mq di slp = $795/50 = 16$ p.a. da cui $130 > 113 + 16$
EDIFICI E2 / E3 (ad uso pubblico)	Mq. $360 \times 3,00 : 10 = \text{mq } 108$	Mq 270 > 108 (realizzati in superficie) da cedere al Comune	S.l.p./50 = $360/50 = 7,2$ p.a. p.a. di progetto: $8 > 7$ (v. Tav.9)
TOTALE	Mq $(2383 + 108) = 2.491$	Mq $(2383 + 270) > 2.491$	

(*) Calcolo derivante da una media di 70 mq per alloggio

11. CRITERI PROGETTUALE PER LA SOSTENIBILITA'

1. Orientamento

Come si può notare dal planivolumetrico illustrato in Tav. 5, le fronti principali degli edifici sono orientate verso nord est – sud ovest con un asse retto disposto lungo la direttrice nord ovest / sud est. Questo orientamento favorisce l'utilizzo degli apporti solari. L'articolazione distributiva di ogni edificio prevede tre unità abitative per gruppo scala, di cui una ad un affaccio e due a doppio affaccio. Ciò consente di realizzare in ogni caso alloggi con gli spazi di soggiorno rivolti o verso il giardino interno per gli edifici 1-2-3-4-5 o verso il Parco Argelati per gli edifici 6-7-8.

Nelle parti esposte a sud (come gli edifici 5 e 6 attestati su via Autari) si è ricorso all'uso delle logge, in questo modo si avranno unità con buona insolazione invernale degli spazi, e il loggiato costituirà un'efficace schermatura estiva.

Unico fronte esposto a nord est è quello dei due edifici, il civ. 87 e il nuovo edificio 1 in quanto obbligatoriamente allineati su Ripa di Porta Ticinese a causa del vincolo paesaggistico del Naviglio.

Si rimanda al successivo approfondimento architettonico in sede di Permesso di Costruire, la compiuta definizione dei volumi e degli affacci più corretti.

2. Efficienza energetica

Le strategie che verranno adottate per l'efficienza energetica, e in questa sede (che è specificatamente urbanistica) solo adombrate, fanno riferimento alla normativa vigente regionale per il risparmio energetico ai fini del raggiungimento di livelli prestazionali che garantiscano gli standard richiesti dall'art. 12 comma 1 della L.R. 13/2007, che prevede in questi casi lo scomputo della superficie dell'involucro edilizio.

Tra le soluzioni che si prevede di adottare per il raggiungimento di tali standard prestazionali, ma che comunque saranno da verificare in sede di fattibilità tecnico-economica in fase di realizzazione, ci potranno essere:

- ❑ l'adozione di un tamponamento esterno dell'edificio che consenta il bilanciamento di massa e trasmittanza unitamente ad un accorto sistema di aperture
- ❑ l'adozione di un impianto di riscaldamento centralizzato con contabilizzazione individuale dei consumi adottando caldaie a gas a condensazione e pannelli radianti a bassa temperatura
- ❑ l'adozione di pompe di calore ad acqua di falda ad alta efficienza
- ❑ l'adozione dei pannelli solari e/o fotovoltaici sarà valutata, oltreché con analisi costi-benefici anche in funzione della migliore integrazione possibile in copertura

3. Riduzione del consumo d'acqua e l'area a giardino

Per ridurre il consumo d'acqua si potrà recuperare parte dell'acqua piovana per l'irrigazione dell'ampia superficie a giardino prevista, nonostante l'elevato rapporto di copertura dovuto alla presenza del parcheggio interrato riduca sensibilmente la superficie drenante (che è comunque superiore a quella minima prescritta).