

## COMUNE DI MILANO

DELIBERA

CONSIGLIO DI ZONA N. ....3

N. ....65...

ATTI P.G.

**COMUNE DI MILANO**  
**S ZONA 3**  
**PG 314705/2014**  
**S-SUPPORTO AGLI ORGA**  
**Del 14/05/2014**  
**DELIBERE CONSIGLIO ZONA 3**  
**65/2014**

OGGETTO: Piano Attuativo area Via Rubattino 84 - Parere.

A

**COMUNE DI MILANO**  
**S ZONA 3**  
**PG 314705/2014**  
**S-SUPPORTO AGLI ORGA**  
**Del 14/05/2014**  
**(S) S-SUPPORTO AGLI ORGA**  
**14/05/2014**

**SEDUTA DEL CONSIGLIO DI ZONA DEL** .....12/05/2014  
**CONVOCATA CON AVVISO N.** .....  
**2<sup>o</sup> Convocazione**  
**287138/2014**  
**DEL** .....30/04/2014

ATTI

**PRESIEDUTA DAL PRESIDENTE**

Renato Sacristani

**PRESENTI I CONSIGLIERI:**

Benvenuto Concetta - Bedori Patrizia - Bissolati Pietro - Celauro Egle Maria - Cati Sergio - Filice C. Paola - Leonardi Daniele - Mariani Gabriele - Monzio Compagnoni Dario - Morosi Silvia - Muzio Adalberto - Naso Alessandra - Natale Nicola - Papale Alessandro - Rossin Sara - Rosco Giuseppina - Sacerdoti Michele - Scarinzi Massimo - Viola Vincenzo - Zerbinati Giorgio

E COSÌ ESSENDO PRESENTI N. ....21 CONSIGLIERI LA SEDUTA È LEGALE

**ASSENTI I CONSIGLIERI:**

Ancona Andrea Maria - Antola Caterina - Basciano Carla - Boari Gianluca - Bosi Francesco - Cagnolati Marco - Casati Vincenzo - Cosenza Rita - De Luca Cardillo Maria Grazia - Di Vittorio Marco - Fiorini Filippo - Loi Martina - Migliarese Caputi Francesco - Mussi Irven - Pilati Andrea - Rositano Massimiliano - Rovelli Pierangelo - Santoro Federico - Siegel Leopoldo - Varrella Maria Rosaria

20

E QUINDI ASSENTI IN N. DI .....

**ASSISTE IL SOTTOSCRITTO SEGRETARIO**  
**Pietosi Daria**

## IL CONSIGLIO DI ZONA 3

PRESENTI: 21

- Visto l'art. 17 e 163 del Decreto Legislativo n. 267/2000;
- Visti gli artt. 1, 3 e 6 del vigente Regolamento Interno;
- Visti gli artt. 5, 9, 29, 40, 44, 45 e 48 del Vigente Regolamento del Decentramento Territoriale;
- Vista la richiesta di esprimere parere sulla proposta preliminare del Piano Attuativo riguardante l'area di Via Rubattino 84, pervenuta in data 07/04/2014 dal Settore Pianificazione Urbanistica Attuativa e Strategica in atti P.G. 220831/2014;
- Vista l'allegata relazione della Commissione Territorio e Urbanistica;
- Visto l'esito della votazione elettronica espressa nei seguenti termini:

FAVOREVOLI	N. 18
CONTRARI	N. //
ASTENUTI	N. 3 (Bedori, Bissolati, Natale)

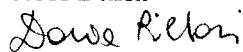
### DELIBERA

di esprimere, in ordine alla richiesta sulla proposta preliminare del Piano Attuativo riguardante l'area di Via Rubattino 84, **PARERE FAVOREVOLE** come dettagliato nell'allegata relazione della Commissione Territorio e Urbanistica, parte integrante del presente provvedimento.

Il Presidente ne fa la proclamazione.

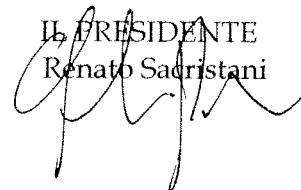
IL SEGRETARIO

Pietosi Daria



IL PRESIDENTE

Renato Sacristani



Visto IL DIRETTORE DI SETTORE  
Giovanni Campana



ALL'ALBO PRETORIO DEL COMUNE DI MILANO

AL SIG. SINDACO

AL SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA E STRATEGICA

AL VICE SINDACO, URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA, AGRICOLTURA

AL DIRETTORE DEL SETTORE ZONA 3

CONSIGLIO DI ZONA 3  
COMMISSIONE URBANISTICA E TERRITORIO

Oggetto:

**Proposta preliminare di Piano Attuativo riguardante l'area di Via Rubattino 84**  
**Richiesta di parere di indirizzo**

La Commissione Urbanistica e Territorio di zona 3 si è riunita in data 15 aprile per esaminare la documentazione del proponente ed i rilievi posti dal Settore competente con racc. 20.2.2014.

E' richiesto al Consiglio di zona 3 un parere di indirizzo sui due seguenti aspetti della proposta preliminare:

1. individuazione delle opere di urbanizzazione utili per dare risposta alle esigenze del territorio interessato dalla trasformazione in oggetto
2. indicazioni circa l'assetto planivolumetrico di massima con particolare attenzione al rapporto tra spazio costruito ed aree destinate a parcheggio.

La proposta preliminare prevede la realizzazione di un fabbricato di 23.247 mq di slp complessiva così ripartiti:

mq 12.375 di slp per una grande struttura di vendita commerciale

mq 1.071 di slp per la ristorazione

mq 9.801 di slp per intrattenimento e altre funzioni ricreative.

L'area confina: a nord con via Rubattino, a ovest con centrale Enel, a est con una strada privata ed a sud con una fabbrica.

L'area si trova in parte nel comune di Milano (mq 66.420) ed in parte nel comune di Segrate (mq 12.787).

Il PGT inquadra l'area come TRF.

Il proponente rileva che il suolo risulta contaminato da alcuni metalli, idrocarburi e fitofarmaci con superamento dei limiti previsti per i siti ad uso industriale e commerciale.

Il progetto proposto prevede la realizzazione di un volume a pianta a C, aperto verso Via Rubattino, sostanzialmente monopiano, con ampia superficie antistante unicamente destinata a parcheggi, il tutto in elevazione a partire dalla quota di campagna e senza piani interrati.

La realizzazione delle opere comporterà, sulla base della richiesta di parere di indirizzo pervenuta dalla Direzione Centrale Sviluppo del Territorio, una corresponsione di oneri pari a circa 2,6 milioni di euro a titolo di monetizzazione degli standard ed un minimo di 5,5 milioni di euro a titolo oneri di urbanizzazione.

Per quanto riguarda il **parere di indirizzo sulla destinazione degli oneri** derivanti dalla realizzazione delle opere, considerato l'importo minimo di oltre 8 mln di euro, si propone il seguente elenco in ordine di priorità:

1. Realizzazione di innesto della Via Caduti in missione di Pace direttamente nella rotonda in via Rubattino (con conseguenti modifiche della stessa) o tra la rotonda e la tangenziale (installazione di apparato semaforico),
2. Ristrutturazione della palazzina ex centro studi Innocenti, sita in via Rubattino, di proprietà Comunale attualmente utilizzata come deposito, ivi incluse le opere di messa in sicurezza necessarie per il suo declassamento dal PAI (Piano Assetto Idrogeologico) e destinazione delle superfici a funzioni aggregative miste a funzioni innovative anche in grado di generare

- reddito per la struttura, nel caso in cui l'intervento risultasse economicamente sostenibile;
3. Realizzazione del parcheggio di interscambio in Piazza Monte Titano, a lato sud del fabbricato della stazione, prevalentemente fuori terra ed in aderenza al rilevato stesso, per 200/300 posti auto,
  4. Ristrutturazione della Piscina Ponzio.

Per quanto riguarda il **parere di indirizzo in merito all'assetto planivolumetrico** si rileva quanto segue:

L'area costituisce la quinta naturale del previsto "parco della Lambretta" che si estende longitudinalmente in asse con l'area oggetto di intervento al di là della Via Rubattino.

Ogni considerazione di tipo paesaggistico deve considerare l'interazione che l'edificato di progetto avrà con la prospettiva sud del parco di progetto.

**L'obiettivo che questa Commissione intende perseguire per considerare idoneo l'intervento rispetto al contesto e' la mimesi dei volumi di progetto rispetto alla prospettiva sud del parco della Lambretta.**

Il volume proposto, con l'esclusione di un nuovo fabbricato posto nella parte est a ridosso della via Rubattino, di cui si chiede l'eliminazione, appare, sotto lo stretto profilo planimetrico, sostanzialmente corretto.

Si rileva infatti che la parte ovest dello stesso si prolunga verso la Via Rubattino rimanendo entro la prosecuzione della sagoma dell'antistante fabbricato ex INNSE, mentre la restante porzione della pianta è arretrata rispetto alla via.

Lo sviluppo altimetrico, sostanzialmente monopiano a coperture continue ed omogenee risulta, come proposto nel render preliminare e generico, idoneo al conseguimento dell'obiettivo di mimesi sopra fissato.

La sistemazione superficiale libera da costruzioni risulta invece non accettabile in quanto viene interamente occupata dai parcheggi a raso che si estendono sino al bordo di Via Rubattino.

E' quindi assolutamente necessario prevedere una ampia fascia verde che possa fare da quinta al parco della Lambretta.

Tale fascia, di profondità pari ad almeno 25/35 metri, totalmente libera da ogni costruzione, dovrà essere in rilevato (3/5 mt) ed adeguatamente piantumata con lo scopo di rendere quindi meno impattante l'intero fabbricato di progetto.

La conseguente eliminazione dei posti auto ivi attualmente previsti potrà essere facilmente compensata dalla loro collocazione entro la struttura del fabbricato, al piano interrato (per non elevare il fabbricato e vanificare con ciò la quinta verde di cui sopra), stante la attuale quota di falda il cui aves risulta ben oltre i 3 metri al di sotto del piano campagna ed a seguito di un congruente piano di bonifica.

Altra considerazione merita il trattamento delle coperture che dovrà essere ben definito ed inclusivo di tutta l'impiantistica al fine di rendere visibile una serie di piani di copertura risolti nel loro aspetto formale e senza superfetazioni tecnologiche.

In merito alla viabilità, rilevandosi che il proponente assume un assetto della Via Rubattino diverso dall'esistente, considerando che questa Commissione non ritiene assolutamente prioritario alcun intervento su tale asse viario ad est della tangenziale, si richiede che nelle tavole di progetto venga assunto l'attuale assetto come stato di fatto e che su tale base vengano riprogettati gli accessi e le uscite carrabili dall'area.

Appare inoltre decisamente inadeguato il sistema di immissione del traffico veicolare originato dal centro commerciale prevedendosi al momento nel progetto presentato una immissione diretta nella Via Rubattino facendo carico all'asse pubblico delle necessarie corsie di accelerazione e decelerazione.

Si ritiene quindi doveroso che il proponente preveda tali corsie all'interno della proprietà e che esse vengano realizzate in maniera congruente con i rilievi di cui sopra in merito alla necessità di una ampia e libera quinta verde.

Voglia questo Consiglio votare favorevolmente il parere di indirizzo così esposto.

Il Presidente