

NUOVA SEDE UNICA DI INNOVHUB-SSI
Via Colombo 79-Milano
Studio di fattibilità

PREMESSA

Il presente documento di indirizzo alla progettazione è relativo all'intervento per la realizzazione della sede unica della società Innovhub-SSI all'interno del lotto di via Colombo 79 a Milano, in cui è attualmente già presente una delle sedi della società, costituita da un edificio principale al centro del lotto e da strutture minori posizionate ai bordi del lotto stesso.

Le considerazioni di carattere qualitativo sugli aspetti architettonici e strutturali dell'edificio esistente hanno portato a individuare delle soluzioni progettuali che prevedono la demolizione dell'esistente e la costruzione di una nuova volumetria. In particolare, lo studio alla base del presente documento individua una possibile e schematica configurazione spaziale e distributiva per la nuova sede che costituisce un indirizzo per la successiva fase di redazione del PFTE dell'intervento.

CAPITOLI

- 1 | ANALISI DEL CONTESTO DI INTERVENTO
 - 1a | Lotto di intervento
 - 1b | Contesto urbano
 - 1c | Rilievo fotografico
 - 1d | Inquadramento urbanistico
 - 1e | Dati di base e parametri urbanistici di riferimento
 - 1f | Aspetti autorizzativi e procedurali

- 2 | ARCHITETTURA-STUDIO
 - 2a | Introduzione - indicatori di qualità del progetto
 - 2b | Patrimonio edilizio e patrimonio arboreo esistenti
 - 2b.1 | Patrimonio edilizio esistente
 - 2b.2 | Patrimonio edilizio esistente-valutazioni strutturali
 - 2b.3 | Patrimonio arboreo esistente
 - 2c | Esigenze funzionali
 - 2d | Sintesi dello studio delle relazioni con l'esistente e delle funzioni
 - 2e | Studio dei volumi
 - 2f | Schemi distributivi
 - 2g | Verifica dei parametri urbanistici
 - 2h.1 | Qualità degli spazi - valorizzazione delle diverse attività all'interno del lotto
 - 2h.2 | Qualità degli spazi - valorizzazione delle attività nei diversi intervalli temporali
 - 2i | Aspetti impiantistici

- 3 | STIMA DELLA SPESA
 - 3a | Quadro economico

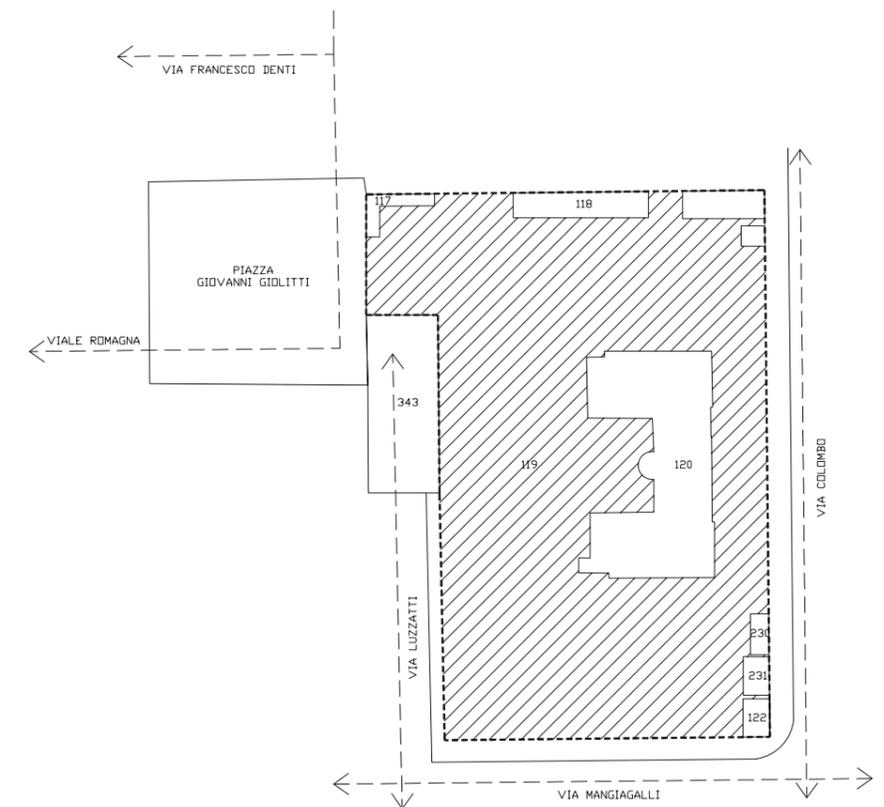
1 | ANALISI DEL CONTESTO DI INTERVENTO

1a | Lotto di intervento



Il lotto di intervento di proprietà Innovhub – Stazioni sperimentali per l'industria S.r.l è situato a Milano in Via Colombo 79 ed è individuato catastalmente al Foglio 318, particelle 117, 118, 119, 120, 122, 230, 231.

La superficie totale del lotto risulta pari a **9256 mq.**



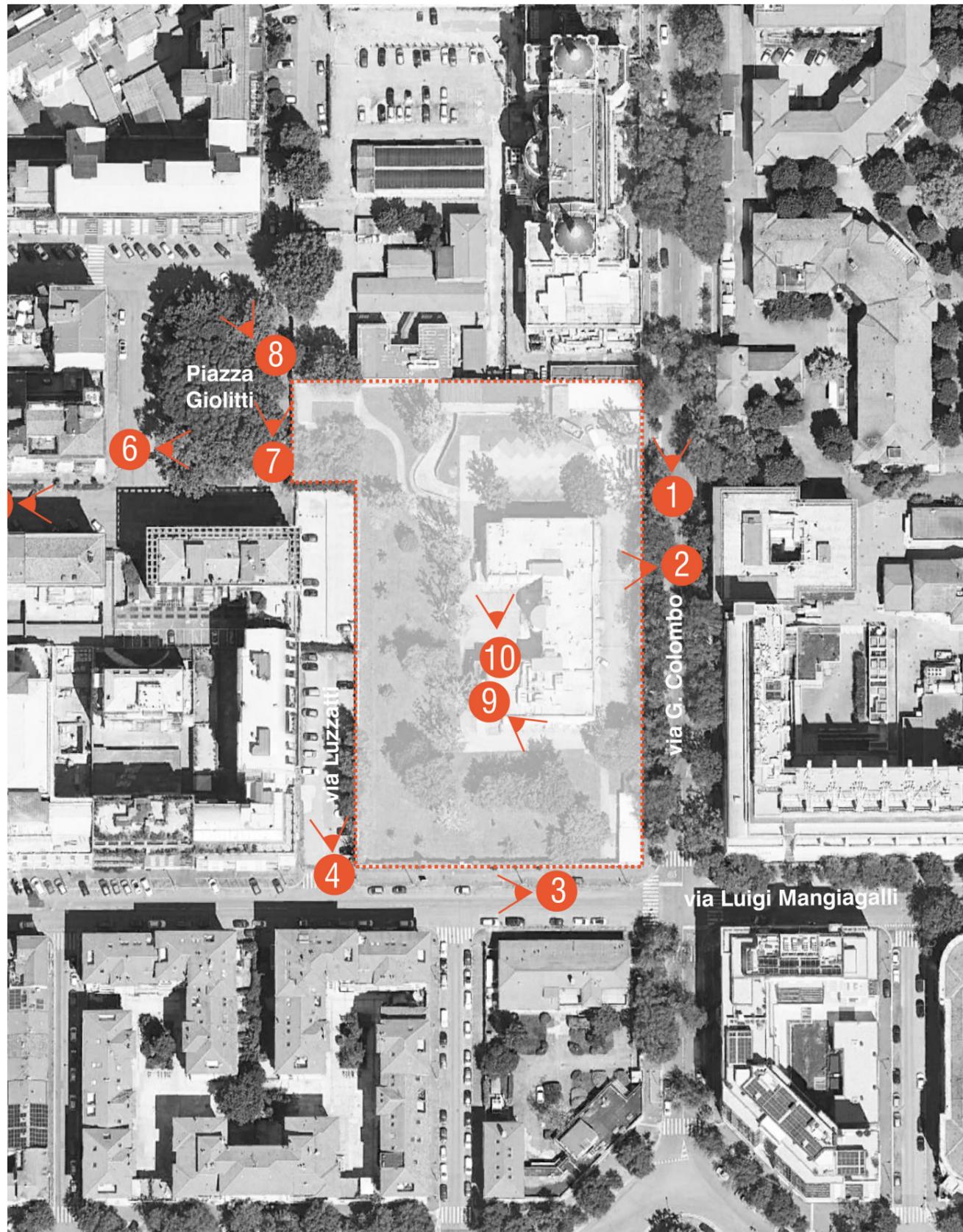


Il lotto di intervento è situato nel Municipio n.3, all'interno del **tessuto urbano consolidato (TUC)** del Comune di Milano. In particolare, il tessuto urbano di riferimento presenta un impianto morfologico caratterizzato da un **disegno urbano riconoscibile (ADR)**. Trattasi di parti di città dove sussiste l'unitarietà morfologica dei diversi tessuti e il consolidato rapporto tra spazi privati e pubblici. Trattasi inoltre di un **tessuto a impianto aperto**, identificabili sia nelle pertinenze disegnate dalle maglie viarie dei piani regolatori storici sia in quelle definite dai piani regolatori successivi, nei quali l'occupazione dei lotti è avvenuta con impianti planovolumetrici appartenenti alla tradizione razionalista definiti dall'alternanza di corpi in linea ed a blocco con schemi insediativi aperti su spazi a verde.

Il lotto è immerso in un contesto prevalentemente residenziale, ad eccezione della sua porzione orientale, dove si colloca il campus dell'Università degli Studi di Milano.

L'area gode di **elevati standard di accessibilità al trasporto pubblico** (art.17 delle N.d.A del PdR) ed è agevolmente raggiungibile tramite le principali strade che circondano il lotto, quali via Colombo (ad est) e via Mangiagalli (a sud). Tuttavia, attualmente il sito di intervento presenta un'elevata impermeabilità: un unico accesso pedonale e carrabile si affaccia su via Colombo, mentre un muro perimetrale delimita il lotto, impedendo qualsiasi forma di relazione fisica e visiva tra il suo interno e l'ambiente circostante. Lungo il confine occidentale, il medesimo muro perimetrale delimita il lotto da via Luzzatti, una strada di proprietà privata utilizzata come parcheggio a servizio del condominio adiacente, e da Piazza Giolitti.

1c | Rilievo fotografico_Contesto



Ingresso sede Innovhub esistente da via G. Colombo



Muro perimetrale del lotto di intervento visto da Via G. Colombo



Muro perimetrale del lotto di intervento visto da via Luigi Mangiagalli



Muro perimetrale del lotto di intervento visto da Via L. Luzzatti



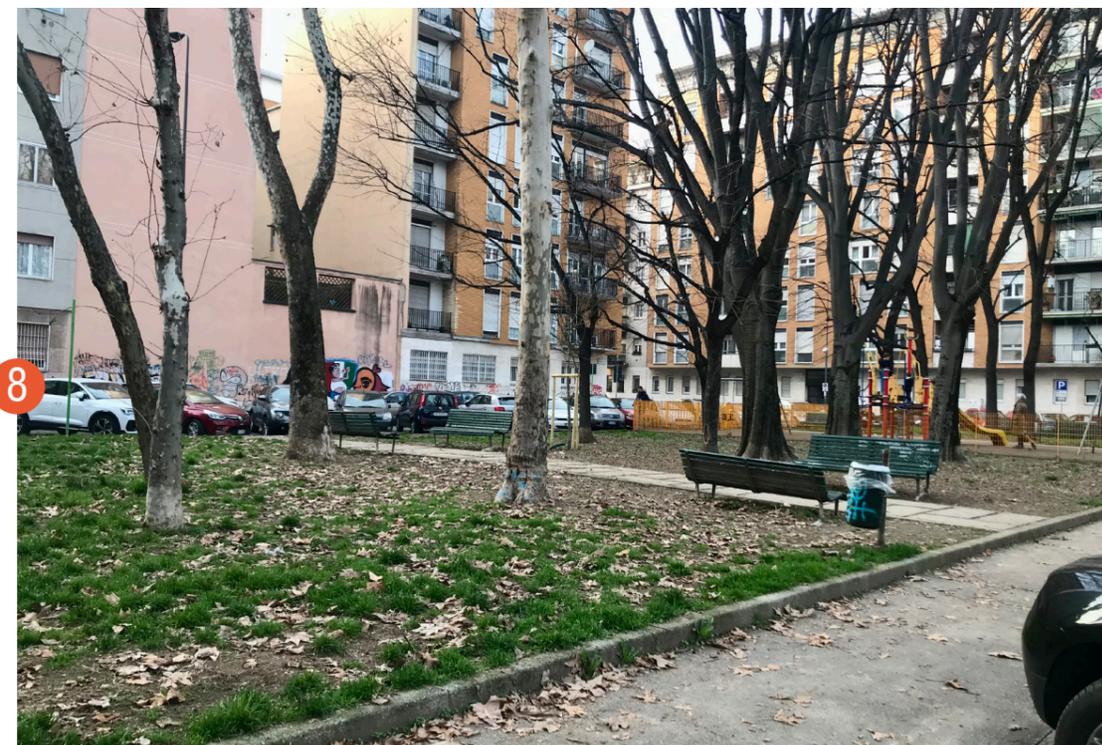
Viale Romagna



Muro perimetrale del lotto di intervento visto da Piazza G. Giolitti



Piazza G. Giolitti - Area parcheggio



Piazza G. Giolitti - Area ricreativa



Edificio all'angolo fra via L. Mangiagalli e via G. Colombo



Edificio a nord del lotto di intervento su via G. Colombo

1c | Rilievo fotografico_Lotto di intervento



Fronte est edificio esistente



Fronte ovest edificio esistente



Manufatti esistenti - Confine nord-est del lotto di intervento



Manufatti esistenti - Confine nord-ovest del lotto di intervento



Fronte ovest dell'edificio esistente



Fronte ovest dell'edificio esistente



Confine ovest del lotto di intervento



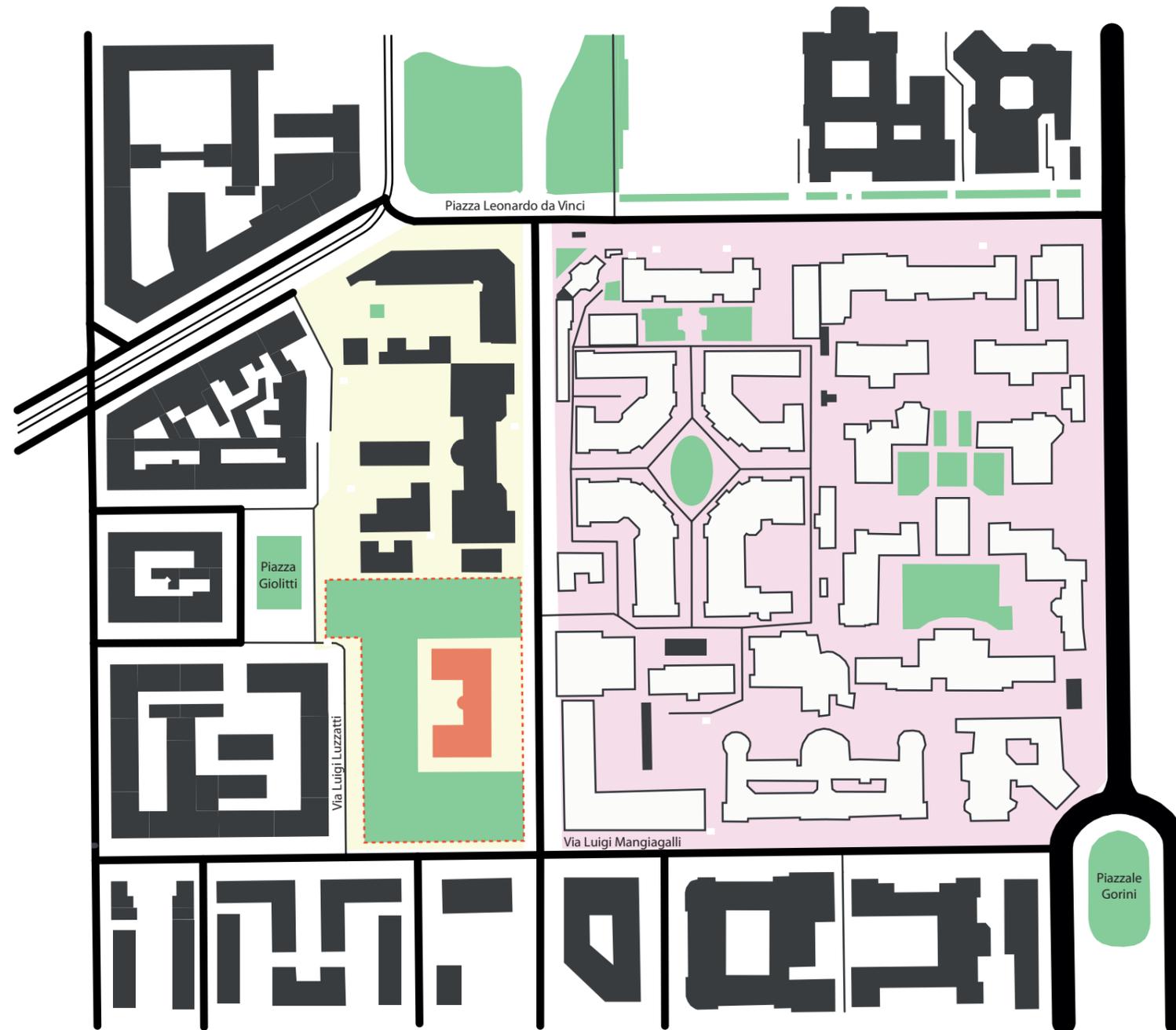
Confine sud del lotto di intervento



Manufatti esistenti - Confine sud-est del lotto di intervento



Confine sud-ovest del lotto di intervento



L'analisi della pianificazione urbana vigente e in particolare del Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Milano ha consentito di valutare l'area di intervento da un punto di vista urbanistico.

In particolare, sono emersi i seguenti contenuti:

TUC - Tessuto urbano consolidato

Fonte:Tav.R10 "Carta del consumo di suolo"

Classe II - Fattibilità con modeste limitazioni

Fonte:Tav.R01 "Fattibilità geologica e idraulica" (art.44 PdR)

Tessuto urbano di recente formazione - Ambito del Piano Pavia-Masera zona Est

Fonte: Tav.R02 "Indicazioni urbanistiche" (art.2.2a PdR)

Ambito caratterizzato da elevati livelli di accessibilità

Fonte:Tav. R02 "Indicazioni urbanistiche"

Ambito contraddistinto da un disegno urbano riconoscibile

Fonte:Tav.R03 "Indicazioni morfologiche" (art.20 - 21.3 PdR)

Tessuto urbano a impianto aperto

Fonte:Tav.R03 "Indicazioni morfologiche" (art.20.2b - 21 PdR)

Zona di particolare tutela dell'inquinamento luminoso

Fonte:Tav.R05 "Vincoli amministrativi e per la difesa del suolo"

Plesso di istituti di istruzione superiore in stile eclettico costruito tra il 1915 e il 1927

Fonte:Tav.R06 "Vincoli di tutela e salvaguardia"

Ambito di prevalenza del paesaggio urbano - Sensibilità alta

Fonte:All.1 "Carta di sensibilità paesaggistica dei luoghi" (art.34 PdR)

Area sottoposta a vincoli aeroportuali

Fonte:Tav.R08 "Ostacoli e pericoli per la navigazione aerea" (art.41 PdR)

1e | Dati di base e parametri urbanistici di riferimento

PARAMETRO		RIFERIMENTO NORMATIVO
INDICE DI EDIFICABILITA' (IT)	IT= 1MQ (SL)/ 1MQ (ST)	Art.6 comma 3 NdA PdR
PARCHEGGI PRIVATI (PP)	PP= 1MQ/ 10 MC	Art.12 comma 1 NdA PdR
PARCHEGGI BICICLETTE (PP)	MIN 10% PP	Art.12 comma 2 NdA PdR
DOTAZIONI TERRITORIALI PER SERVIZI	100% SL (art.11 PDS)	Art.11 comma 2 NdA PdS
INDICE DI COPERTURA (SCOP)	SCOP= MAX 60% SF	Art.5 comma 4 NdA PdS
SUPERFICIE FILTRANTE (Sf)	Sf= MIN 10% ST	Art.21 comma 9 NdA PdR
SUPERFICIE VERDE in aggiunta alla Sf	MIN 10% SF	Art.76 NdA PdR
INDICE di RIDUZIONE IMPATTO	MIN 20% ST	SCHEDA 5 ALL.1 RE
ALTEZZA MASSIMA DELL'EDIFICIO	-	Art. 86 RE
DISTANZA DAL CONFINE	MIN 5 M	Art. 21 NdA PdR - Art. 86 RE

Tabella riassuntiva dei parametri urbanistici di riferimento

* Ai sensi dell'art. 21 delle NdA del PdR gli interventi edilizi nei tessuti urbani a impianto aperto "mantengono gli allineamenti in rapporto alle edificazioni preesistenti sullo spazio pubblico". A tale proposito il progetto, sul fronte strada di Via Colombo, propone il mantenimento degli allineamenti in rapporto ai manufatti edilizi esistenti e oggetto di demolizione localizzati sul confine del lotto di intervento.

IT - Indice di edificabilità Territoriale (mq/mq): quantità massima di superficie lorda edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

SL - Superficie Lorda (mq): somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie. Il calcolo della SL deve essere effettuato, sia per la valutazione della SL esistente sia per quella di progetto, secondo i parametri stabiliti dalle presenti norme. Negli interventi edilizi che interessano strutture ricettive alberghiere esistenti, ad esclusione di quelli che riguardano immobili realizzati o trasformati in applicazione della L.R. 7/2017, i corridoi ai piani delle camere sono ricompresi nel calcolo della SL esistente, regolarmente assentita, e sono esclusi dalla SL di progetto. La realizzazione dei servizi di cui all'art. 6 comma 1 delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi non è computata nella SL e non concorre al computo della quantità massima di superficie lorda edificabile in relazione all'applicazione degli indici urbanistici.

VU - Volume urbanistico (mc): Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.

SCOP - Superficie Coperta (mq): superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m. Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.

Dati di base e parametri urbanistici

Il progetto per la nuova sede unica di Innovhub-SSI si configura come un **intervento di nuova costruzione** che comporta la realizzazione di una superficie lorda superiore a quella attualmente esistente:

3947 mq (comprendente l'edificio principale situato al centro del lotto e le strutture minori posizionate ai bordi del lotto stesso).

Il progetto per la nuova sede unica recepisce le attività d'uso presenti attualmente in ciascuna delle tre sedi, articolate principalmente in laboratori, uffici, spazi per la ricerca ed altri di connettivo e complementari di pertinenza.

Trattandosi di servizio privato accreditato, Innovhub-SSI si configura come un servizio inserito nell'Elenco dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale - Elenco dei servizi da catalogo dei Nuclei di Identità Locale (N.I.L.), disciplinato dal Piano dei Servizi e appartenente alla categoria Cultura.

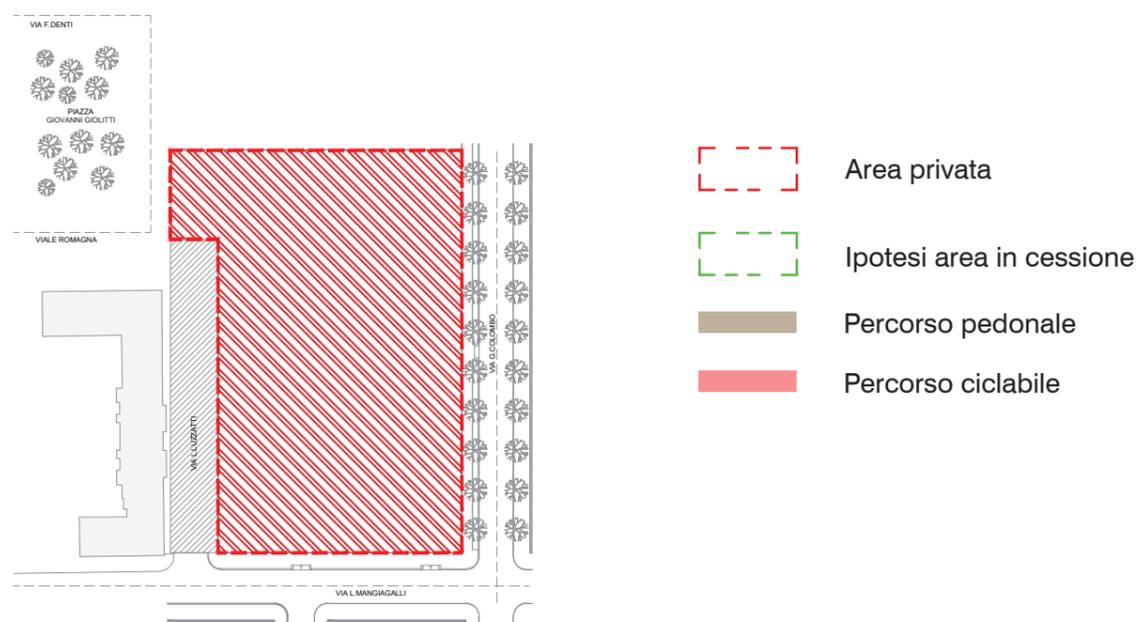
I parametri urbanistici di riferimento sono esplicitati in Tabella n.1.

Per la verifica dei parametri urbanistici e della destinazione d'uso di riferimento si rimanda al **Certificato Urbanistico (CU)** allegato al presente documento.

Il Certificato Urbanistico, ai sensi dell'art.44 del vigente del Regolamento Edilizio del Comune di Milano, specifica per gli immobili oggetto di richiesta "la sussistenza di eventuali vincoli sovra ordinati, le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e adottati, nonché le modalità di intervento previste, la sussistenza di eventuali convenzioni urbanistiche e/o di atti di asservimento agli indici urbanistici, le informazioni relative all'eventuale cessione di diritti edificatori" ed è necessario quale documento da produrre a corredo dei progetti relativi a interventi di nuova edificazione e/o di ampliamento.

Le questioni sulla **distanza minima dai confini** e sull'**altezza massima** dell'edificio, non essendoci specifici riferimenti normativi in merito, saranno oggetto di valutazione della **Commissione Paesaggio**.

OPZIONE PROPOSTA



OPZIONE ALTERNATIVA 1



OPZIONE ALTERNATIVA 2



Dotazioni territoriali

Ai sensi dell'art. 11 comma 3 delle NdA del Piano dei Servizi le dotazioni territoriali per servizi "devono essere reperite mediante cessione gratuita di aree, asservimento all'uso pubblico o, in alternativa, mediante monetizzazione totale o parziale".

Trattandosi di servizio privato (accreditato), la quantità di dotazioni territoriali per servizi dovute per la superficie in ampliamento risultano pari al 100% della SL ai sensi dell'art. 11 delle NdA del Piano dei Servizi. Oltre all'opzione proposta, negli schemi a lato si evidenziano alcune alternative pensate per lasciare ampio margine di manovra sulla possibilità di scelta di cessione o monetizzazione delle dotazioni territoriali per servizi nelle successive fasi di progettazione.

Tali opzioni consentono infatti di poter valutare sia l'ipotesi di parziale monetizzazione delle aree a standard, cedendo una parte del lotto al Comune, sia la loro completa monetizzazione.

- Nel caso in cui si volesse procedere alla monetizzazione parziale delle aree a standard, sarà possibile proporre la cessione di una porzione dell'area verde a est dell'edificio. Tale soluzione permetterà di ammortizzare i costi di monetizzazione e di aprire un'interlocuzione interessante con il Comune. Tale dotazione potrebbe infatti contribuire alla qualità del tessuto urbano esistente aprendo nuove possibilità, quali: espandere e valorizzare Piazza Giolitti; dotare il quartiere di un nuovo parco pubblico; migliorare le connessioni e la fruibilità tra Piazza Giolitti e i fronti di Via Colombo e Via Mangiagalli ad oggi fortemente impermeabili.
- Nel caso in cui si volesse procedere, invece, alla monetizzazione totale delle aree a standard, sarà possibile mantenere l'area verde all'interno del lotto di proprietà.

Per una corretta valutazione delle casistiche, sarà determinante instaurare un'interlocuzione con l'Ufficio Urbanistica e richiedere il valore di monetizzazione delle aree a standard all'Ufficio Oneri, dal momento che alla data dell'elaborazione del presente documento non è disponibile un documento cui poter fare riferimento.

1f | Aspetti autorizzativi e procedurali



Tavola R06 Vincoli tutela salvaguardia_PGT Milano: l'area oggetto di intervento non è soggetta a vincoli o tutele

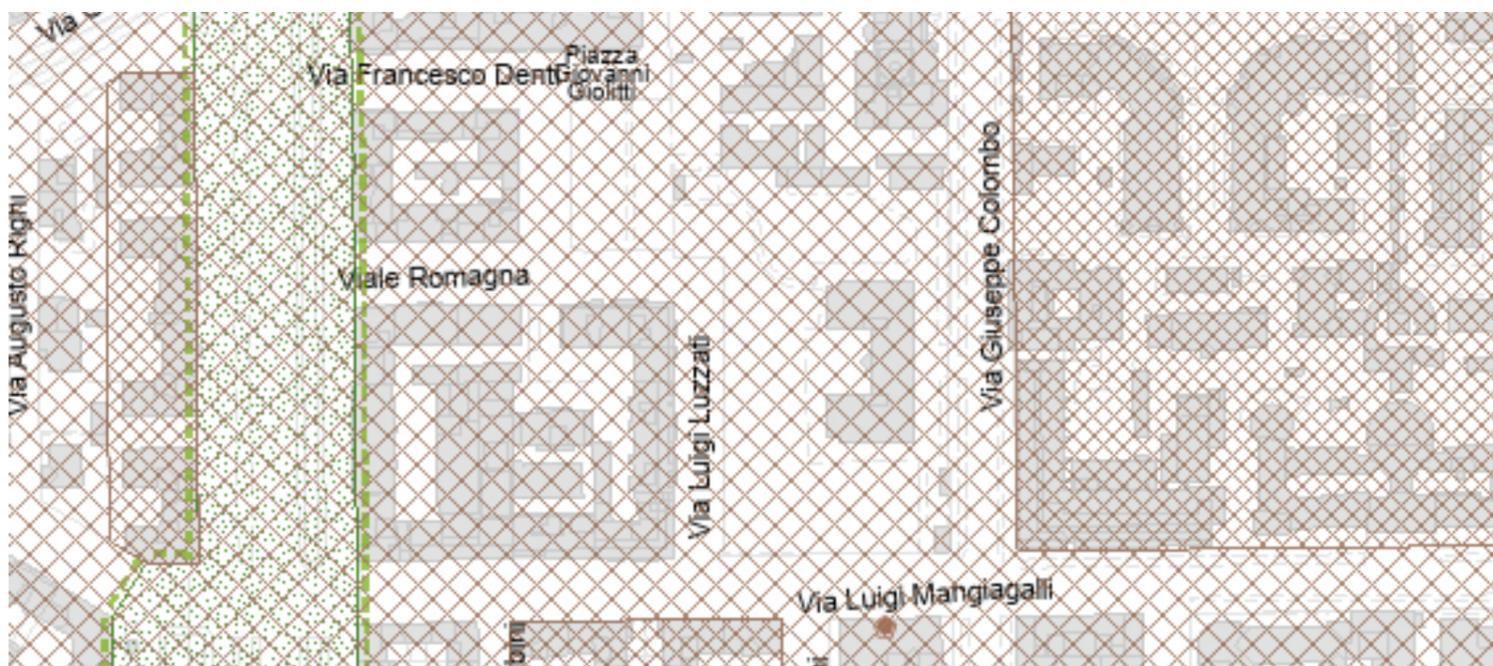


Tavola RA11.01 Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi_PGT Milano: Ambito di prevalenza del paesaggio urbano

Autorizzazioni in materia ambientale

In base ai criteri stabiliti nell'Allegato II del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale", noto come Testo Unico sull'Ambiente (TUA), e in conformità con il Regolamento Regionale 25 marzo 2020, n. 2 "Disciplina delle modalità di attuazione e applicazione delle disposizioni in materia di VIA e di verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi della l.r. 5/2010 e delle relative modifiche e integrazioni", il progetto in questione non risulta soggetto a Valutazione di Impatto Ambientale (VIA).

Questa determinazione è fondata sulla valutazione dei criteri delineati nei suddetti atti normativi, che stabiliscono le condizioni e le categorie di progetti che richiedono obbligatoriamente una VIA o che possono essere esenti da tale procedura. Inoltre, si precisa che il progetto non risulta soggetto a Valutazione di Incidenza Ambientale (VINCA), poiché non è ubicato in prossimità o all'interno di un sito Natura 2000, conformemente alle disposizioni delle direttive europee pertinenti.

Autorizzazioni in materia paesaggistica

Il presente progetto non coinvolge aree soggette a specifici vincoli paesaggistici. La valutazione di conformità alle normative paesaggistiche è stata effettuata sulla base delle disposizioni del Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Milano e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Milano.

Tuttavia, per la tipologia di intervento e per l'alta sensibilità paesaggistica riscontrata, nelle successive fasi di progettazione si potrà presentare un progetto facoltativo ai sensi dell'art.55 R.E. al fine di richiedere un parere preliminare facoltativo alla Commissione per il Paesaggio. Pertanto, si potrà sottoporre alla Commissione per il Paesaggio il progetto preliminare delle opere edilizie come esame propedeutico alla successiva presentazione del titolo edilizio.

La richiesta di progetto preliminare art. 55 R.E. dovrà essere presentata all'Ufficio Tutela del Paesaggio – Segreteria Commissione Paesaggio. La commissione esprimerà la propria valutazione entro 30 giorni dalla data di accettazione della domanda.

2 | ARCHITETTURA-STUDIO

2a | Introduzione-indicatori di qualità del progetto

INDICATORI DI QUALITÀ DEL PROGETTO	SOTTO-CAPITOLO DI RIFERIMENTO
Rispondenza ai requisiti tecnico funzionali	2c Esigenze funzionali
Rispondenza ai requisiti tecnico funzionali	2d Sintesi dello studio delle relazioni con l'esistente e delle funzioni
Rispondenza ai requisiti distributivi	2f Schemi distributivi
Rispondenza ai requisiti urbanistici	2g Verifica dei parametri urbanistici
Rispondenza ai requisiti di qualità di uno spazio che valorizzi e sia pensato per il benessere dell'uomo	2h Qualità degli spazi
Rispondenza ai requisiti di bilanciamento tra spazio costruito e spazio aperto permeabile	2h Qualità degli spazi e valorizzazione dell'attività umana
Efficientamento energetico e la minimizzazione dell'impiego di risorse materiali non rinnovabili	2i Aspetti impiantistici

Tabella riassuntiva dei principali indicatori di qualità del progetto

Lo studio dei volumi oggetto del presente capitolo ha origine dall'analisi del contesto e delle esigenze funzionali di Innovhub.

Sulla base del lavoro di analisi è stato sviluppato uno schema volumetrico e distributivo che costituisce un indirizzo alle successive fasi di progettazione. In particolare, all'interno di tali schemi sono rintracciabili alcuni elementi che si ritiene possano essere definiti come *indicatori di qualità del progetto*, utili ad individuare in quale direzione potranno orientarsi le successive fasi di progettazione.

La tabella qui a fianco riassume gli indicatori individuati e i paragrafi di riferimento contenuti nel presente documento.

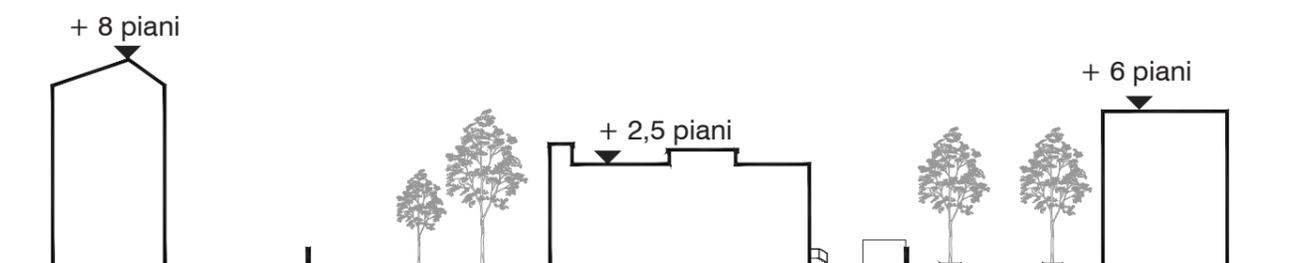
Altri indicatori di qualità del progetto, oltre a quelli riportati in tabella e meglio approfonditi nei paragrafi seguenti saranno:

- la digitalizzazione della progettazione e della realizzazione del manufatto;
- tutte le ulteriori proposte utili a migliorare la qualità e l'efficienza in fase di realizzazione e di successiva gestione del manufatto.

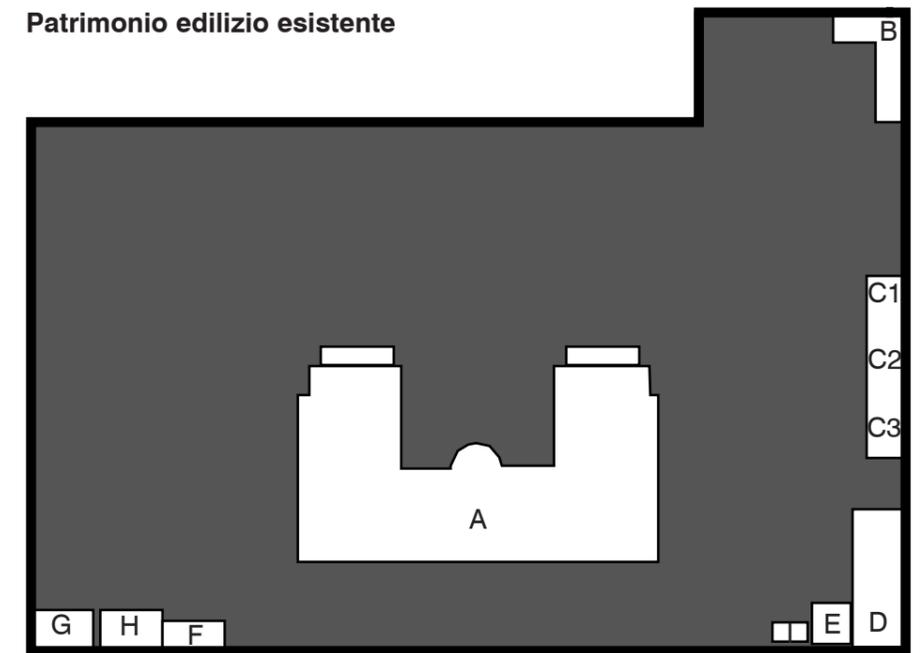
2b | Patrimonio edilizio e patrimonio arboreo esistenti



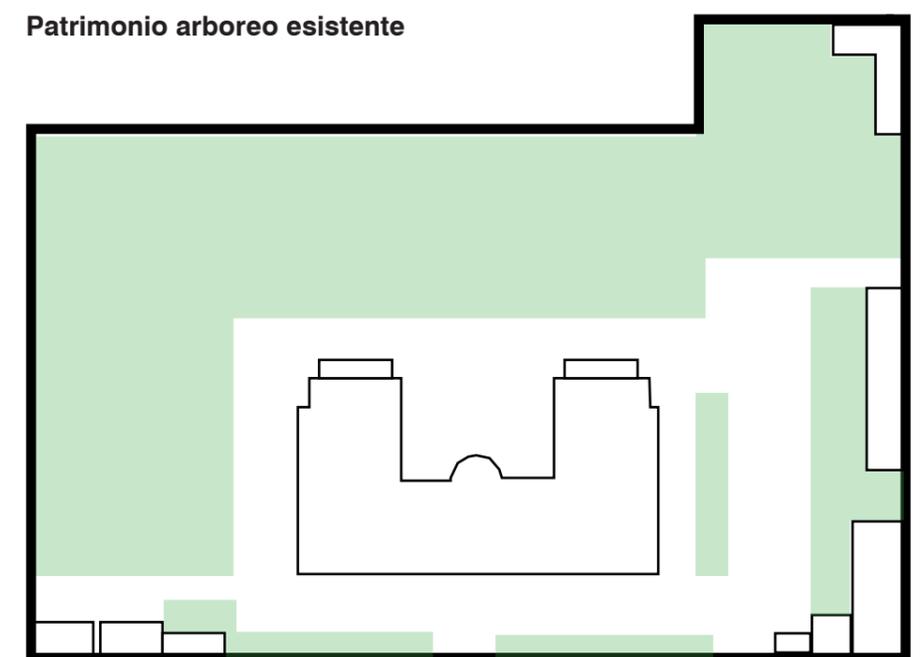
Seziona AA'



Patrimonio edilizio esistente

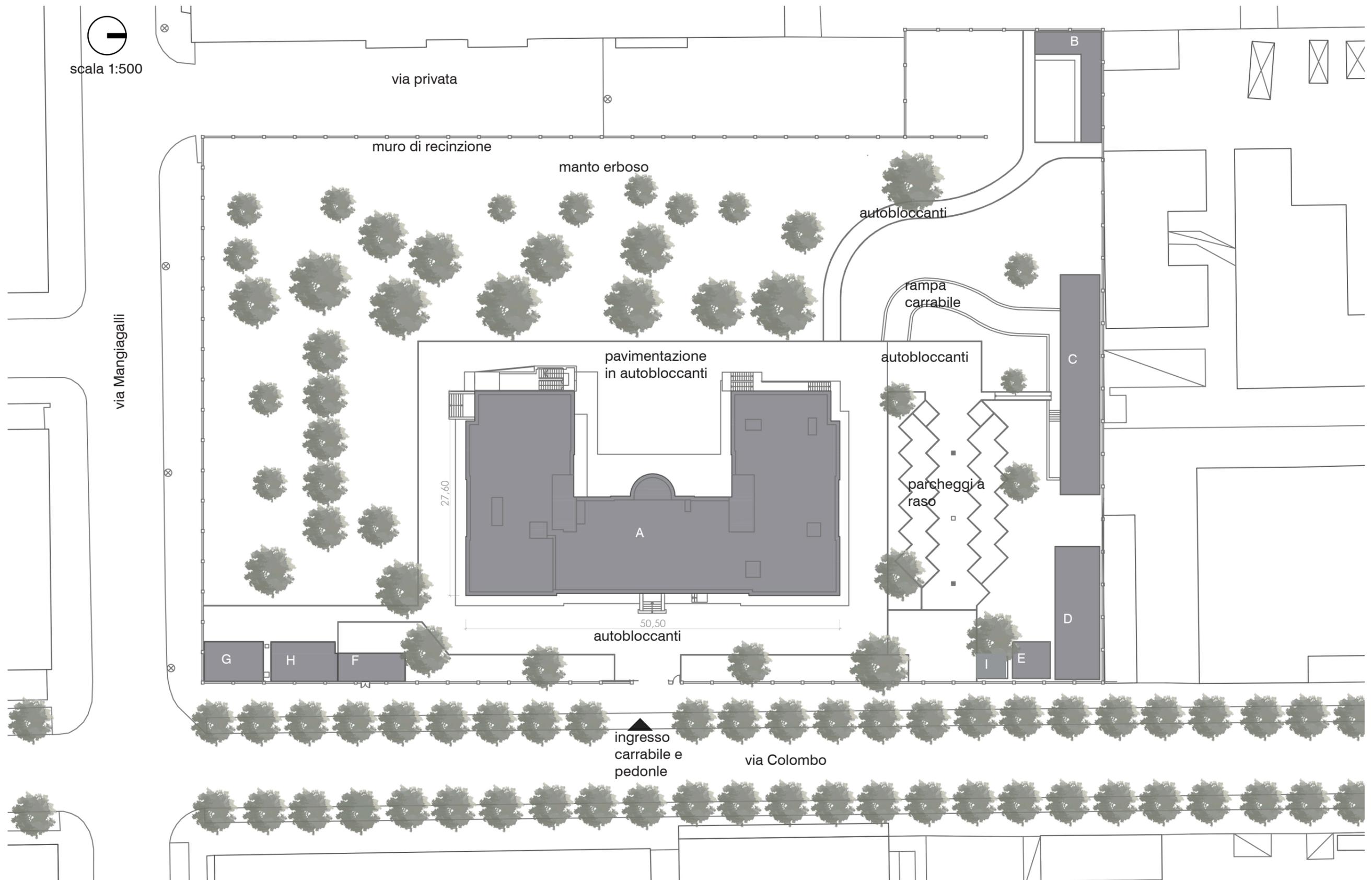


Patrimonio arboreo esistente



AREA LOTTO = 9256 mq

2b.1 | Patrimonio edilizio esistente

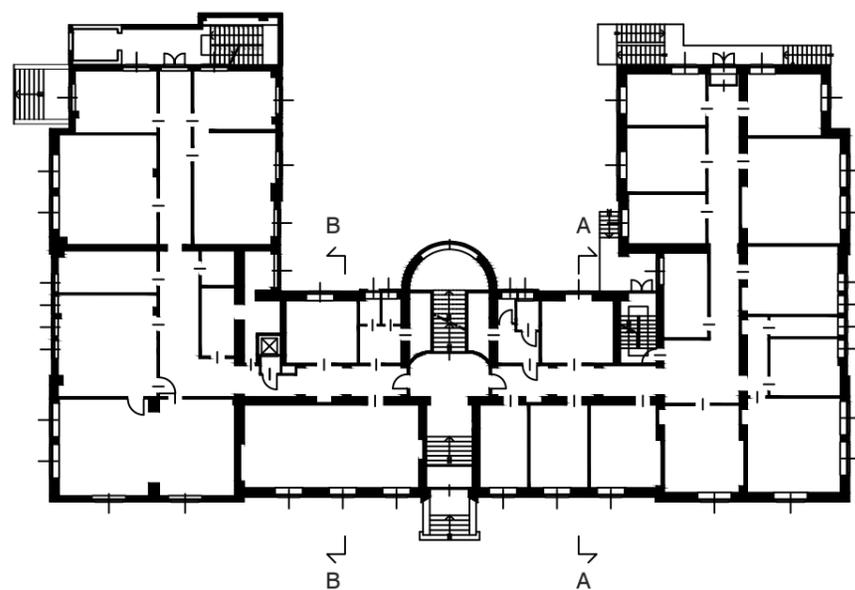
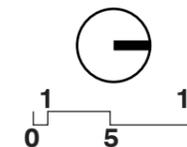


FABBRICATO	CATASTO	CATEGORIA CATASTALE	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	PIANI	SUPERFICIE COMMERCIALE
CORPO A	Foglio 318 - Particella 120	Categoria catastale B/5	LABORATORI UFFICI	P. Seminterrato 1.088,00 mq. P. Primo 1.088,00 mq. P. Rialzato 1.107,00 mq.		3.283,00 mq
CORPO B	Foglio 318 - Particella 117	Categoria catastale B/5	ARCHIVIO	61,00 mq.	1 piano fuori terra	61,00 mq.
CORPO C1	Foglio 318 - Particella 118 - sub. 5	Categoria catastale A/3	ABITAZIONE	143,00 mq.	2 piani fuori terra	143,00 mq.
CORPO C2	Foglio 318 - Particella 118 - sub. 1	Categoria catastale C/2	DEPOSITO	140,00 mq.	1 piano entro terra	140,00 mq
CORPO C3	Foglio 318 - Particella 118 - sub. 2	Categoria catastale C/6	ARCHIVIO DEPOSITO	84,00 mq.	1 piano fuori terra	84,00 mq.

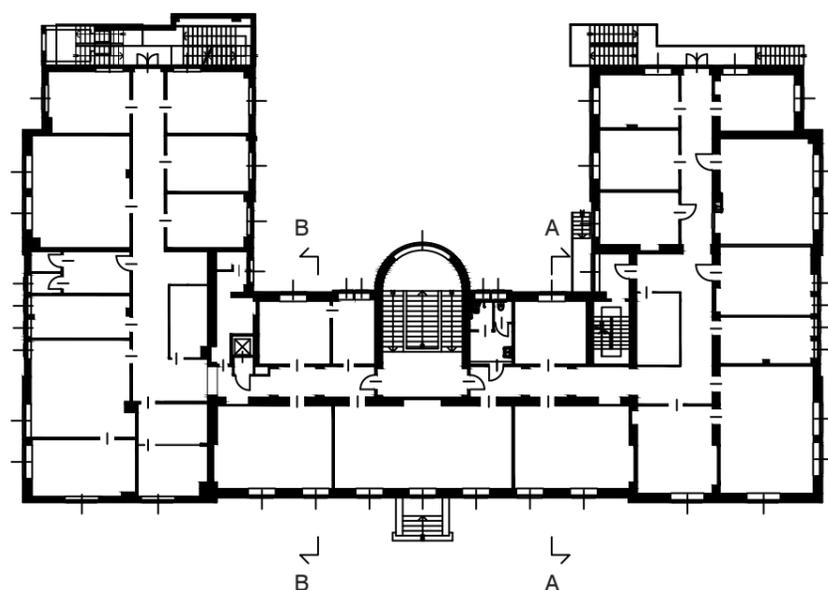
Tabella riassuntiva delle consistenze edilizie e delle destinazioni d'uso

Si riportano le piante, i prospetti e le sezioni del volume principale all'interno del lotto ovvero il corpo A.

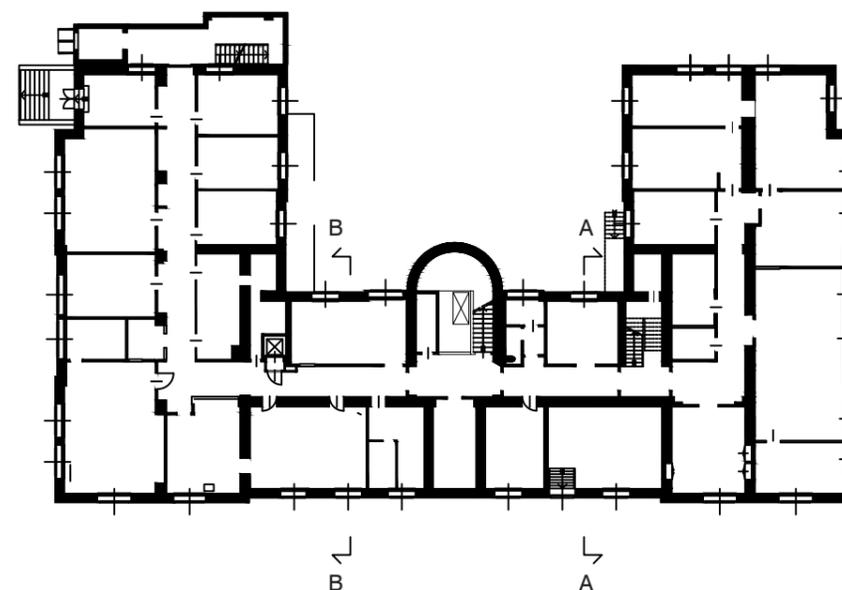
Corpo A - piante



PIANO RIALZATO

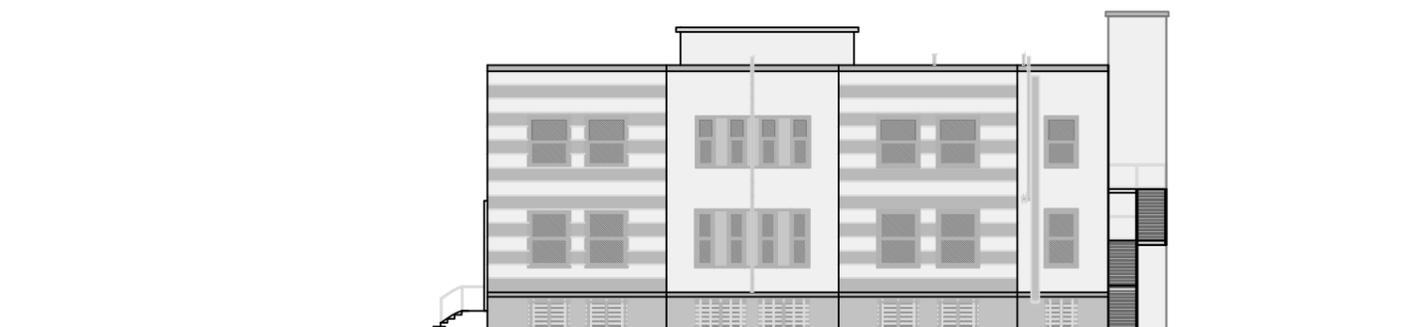


PIANO PRIMO



PIANO INTERRATO

Corpo A - prospetti e sezioni



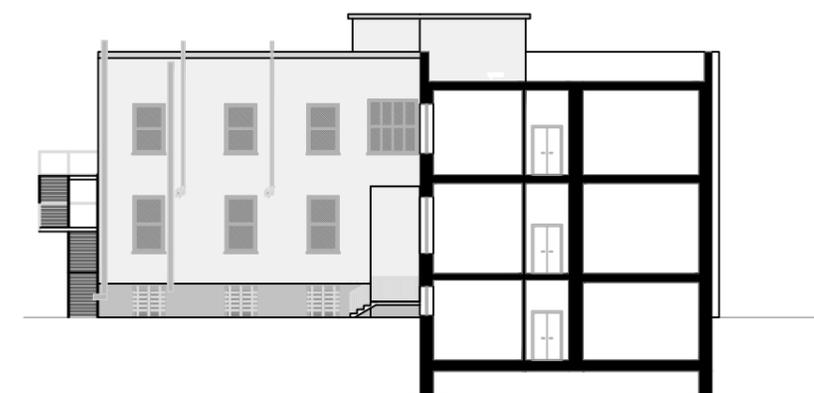
PROSPETTO NORD



PROSPETTO SUD



PROSPETTO EST



SEZIONE AA



PROSPETTO OVEST



SEZIONE BB

2b.2 | Patrimonio edilizio esistente-valutazioni strutturali

L'edificio esistente, dalla documentazione trovata presso l'Archivio di Stato di Milano, risulta edificato in due fasi differenti. In una prima fase è stato realizzato tutto il piano interrato ed una porzione di edificio in elevazione. Nel 1969 l'edificio è stato completato mediante un sopraalzo su seminterrato esistente.

La struttura della nuova porzione risulta realizzata con murature perimetrali, pilastri, travi in c.a. e solette prefabbricate con elementi precompressi. I solai appoggiano su travi continue e sulle corree in c.a. dei muri perimetrali. Il solaio di piano primo risulta calcolato per un sovraccarico di 500 kg/m² mentre il solaio di copertura per un sovraccarico di 150 kg/m².

Per quanto riguarda la porzione di edificio preesistente, visto che il piano seminterrato era stato predisposto per accogliere una futura sopraelevazione, si ipotizza che la tecnologia costruttiva sia simile a quella del sopraalzo.

Si riportano a fianco alcuni stralci della relazione sulla visita di controllo, della relazione tecnica del progettista nonché gli elaborati grafici di progetto.

Sopralzo su seminterrato predisposto(esistente)= pilastri e travi in c.a.=Corree in c.a.= Solette prefabbricate H cm.30+2 della E.S.PRE.S.A. Elementi Solaio Precompressi ,sia per il primo piano che di copertura.

<u>Relazione tecnica</u>
Costruzione dell'ala di completamento del fabbricato della Stazione Sperimentale per gli Oli ed i Grassi in Via G.Colombo,79 a Milano.
Trattasi del sopraalzo di un seminterrato già a suo tempo predisposto con fondazione e strutture in muratura e cemento armato atte a portare la sopraelevazione come indicato negli allegati disegni.
I solai al primo piano sono stati calcolati per un carico accidentale di 500 kg/m ² e quelli di copertura per un carico accidentale di 150 kg/m ² oltre al peso proprio ed ai carichi fissi.
Tali solai appoggiano su travi continue e sulle corree dei muri perimetrali costruiti in normale muratura di mattoni con malta cementizia.
I calcoli e le verifiche sono stati condotti per via analitica in conformità alla scienza delle costruzioni tenendo presente le vigenti "norme" dei DD.MM. 16.11.1939 n ¹ . 2228 e 2229.
Milano, 17 Febbraio 1969

Stralcio di relazione tecnica



Mappale 1313-a con evidenziata in nero la porzione sopraelevata nel 1969

Non sono state trovate ulteriori indicazioni a riguardo delle caratteristiche dei materiali utilizzati, delle armature e relativi dettagli costruttivi.

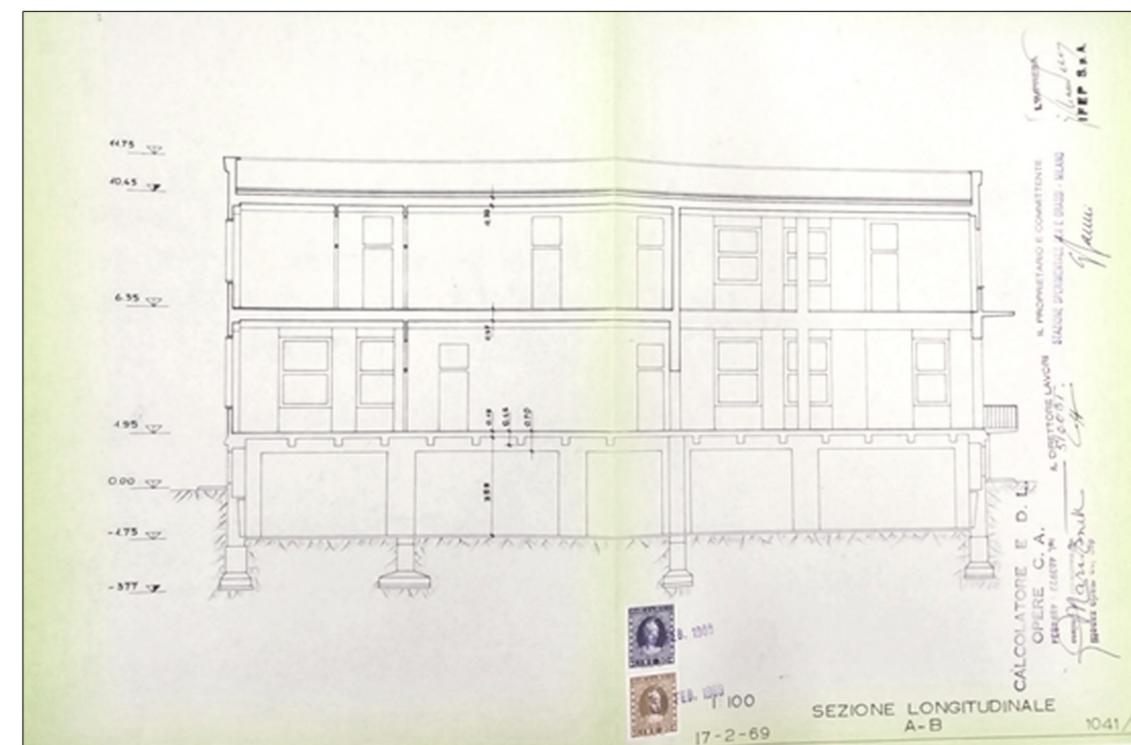
Volendo procedere con il progetto di ampliamento / sopraelevazione della struttura esistente risulterà necessario eseguire una campagna di indagini distruttive, non distruttive ed una campagna di indagini geognostiche al fine di incrementare il livello di conoscenza dell'edificio esistente.

Gli interventi di miglioramento o di adeguamento sismico generalmente richiedono importanti interventi volti all'incremento della capacità portante delle fondazioni, specialmente nell'eventualità di una sopraelevazione. Si renderanno inoltre necessari interventi di rinforzo dei pilastri e delle travi in c.a. nonché del solaio di copertura nel caso si decidesse per un suo cambio di destinazione d'uso a seguito della sopraelevazione.

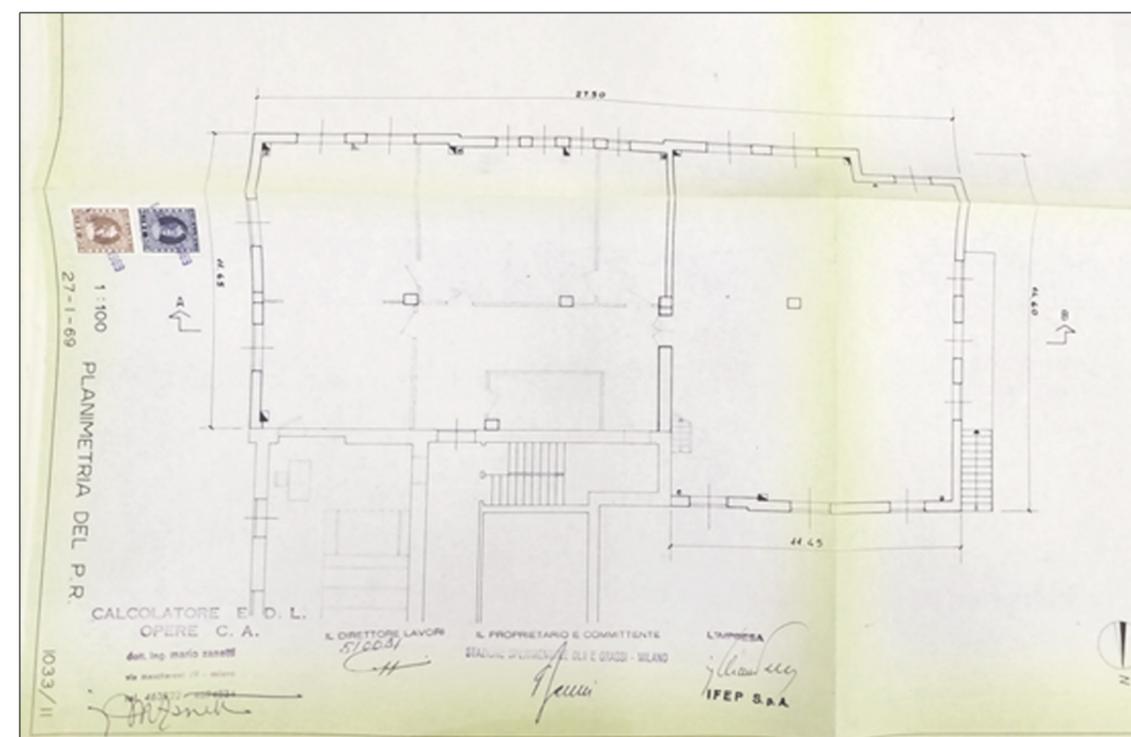
Per quanto riguarda la muratura, in assenza di dati specifici risulta difficile esprimersi in merito alla necessità di particolari interventi di rinforzo. Sicuramente, vista la realizzazione delle murature in due fasi, potrebbe rendersi necessaria la realizzazione di connessioni tra le diverse parti di muratura.

Altro aspetto da non trascurare riguarda la probabile assenza di connessioni tra i differenti diaframmi di piano realizzati in fasi differenti che potrebbe richiedere notevoli interventi volti a garantirne la continuità.

Vista l'assenza di vincoli di tutela da parte della Soprintendenza e vista l'onerosità degli interventi di miglioramento o adeguamento sismico, non di rado onerosi quanto o più di una nuova costruzione, si ritiene che un intervento di demolizione e ricostruzione possa risultare conveniente sia dal punto di vista economico che strutturale.



Sezione ala sopraelevata



Planimetria piano rialzato

2b.3 | Patrimonio arboreo esistente

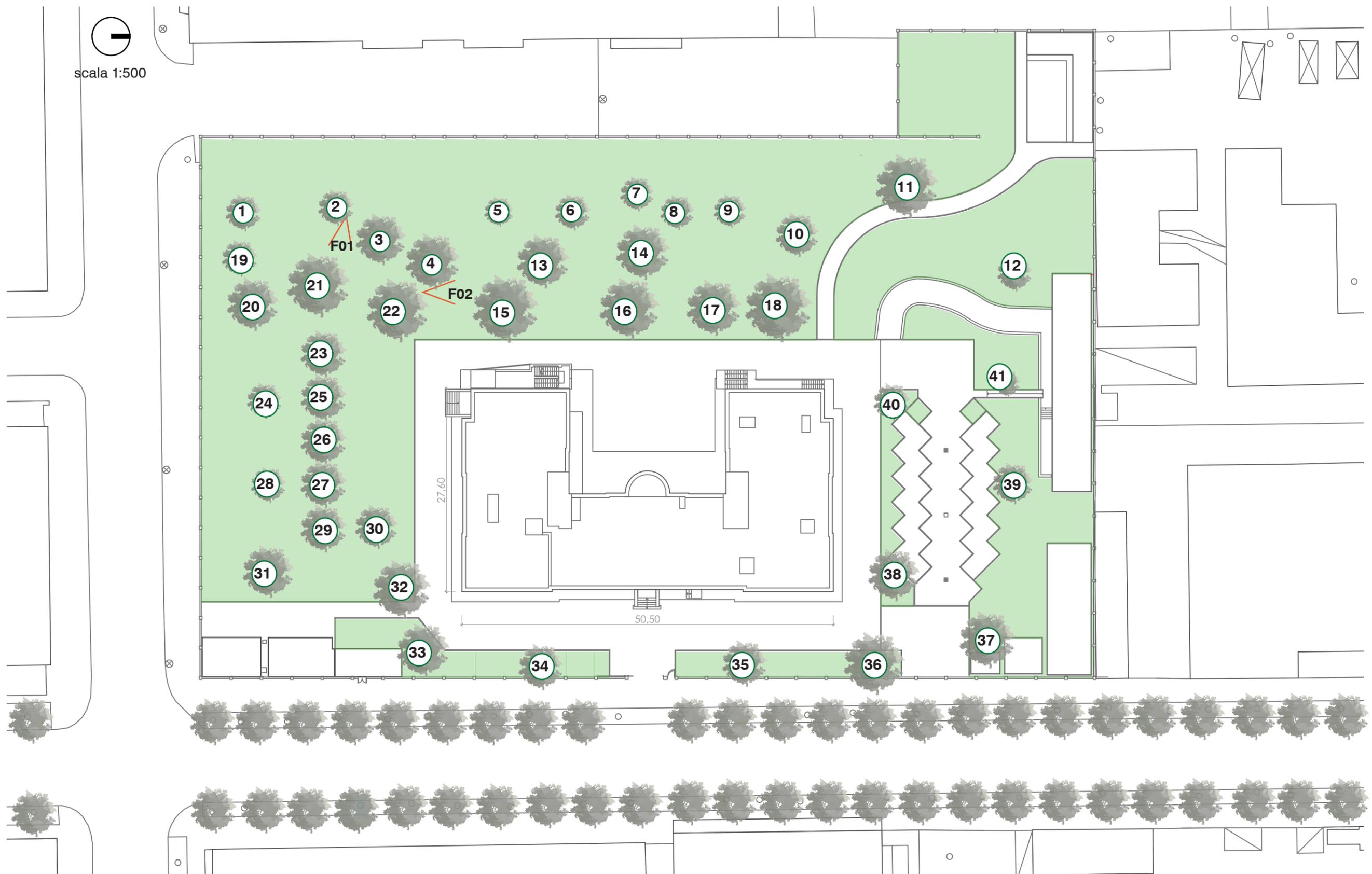


Tabella riassuntiva-rilievo patrimonio arboreo esistente

n	nome	diametro	altezza
1	Acer pseudoplatanus	D=5 cm	H=4 m
2	Acer pseudoplatanus	D=5 cm	H=4 m
3	Acer pseudoplatanus	D=25 cm	H=10 m
4	Acer pseudoplatanus	D=32 cm	H=10 m
5	Acer pseudoplatanus	D=5 cm	H=4 m
6	Acer pseudoplatanus	D=5 cm	H=4 m
7	Acer pseudoplatanus	D=5 cm	H=4 m
8	Acer pseudoplatanus	D=5 cm	H=4 m
9	Acer pseudoplatanus	D=5 cm	H=4 m
10	Magnolia grandiflora	D=20 cm	H=8 m
11	Acer saccharinum	D=45 cm	H=12 m
12	Platanus acerifolia	D=5 cm	H=25 m
13	Ulmus minor	D=45 cm	H=15 m
14	Acer pseudoplatanus	D=5 cm	H=4 m
15	Platanus acerifolia	D=128 cm	H=25 m
16	Platanus acerifolia	D=105 cm	H=25 m
17	Platanus acerifolia	D=57 cm	H=25 m
18	Platanus acerifolia	D=84 cm	H=25 m
19	Acer pseudoplatanus	D=5 cm	H=4 m
20	Platanus acerifolia	D=75 cm	H=25 m
21	Ulmus minor	D=70 cm	H=18 m

n	nome	diametro	altezza
22	Platanus acerifolia	D=63 cm	H=25 m
23	Quercus rubra	D=30 cm	H=12 m
24	Carpinus betulus Pyramidalis	D=5 cm	H=4 m
25	Quercus rubra	D=25 cm	H=12 m
26	Quercus rubra	D=27 cm	H=12 m
27	Quercus rubra	D=30 cm	H=12 m
28	Carpinus betulus Pyramidalis	D=5 cm	H=4 m
29	Quercus rubra	D=37 cm	H=12 m
30	Quercus rubra	D=26 cm	H=12 m
31	Catalpa bignonioides	D=57 cm	H=15 m
32	Celtis australis	D=62 cm	H=18 m
33	Celtis australis	D=57 cm	H=18 m
34	Picea punges	D=20 cm	H=12 m
35	Picea punges	D=20 cm	H=12 m
35	Picea punges	D=20 cm	H=12 m
36	Ulmus minor	D=120 cm	H=25 m
37	Tilia europea	D=105 cm	H=25 m
38	Ulmus minor	D=120 cm	H=25 m
39	Platanus acerifolia	D=76 cm	H=25 m
40	Ulmus minor	D=57 cm	H=15 m
41	Platanus acerifolia	D=5 cm	H=5 m

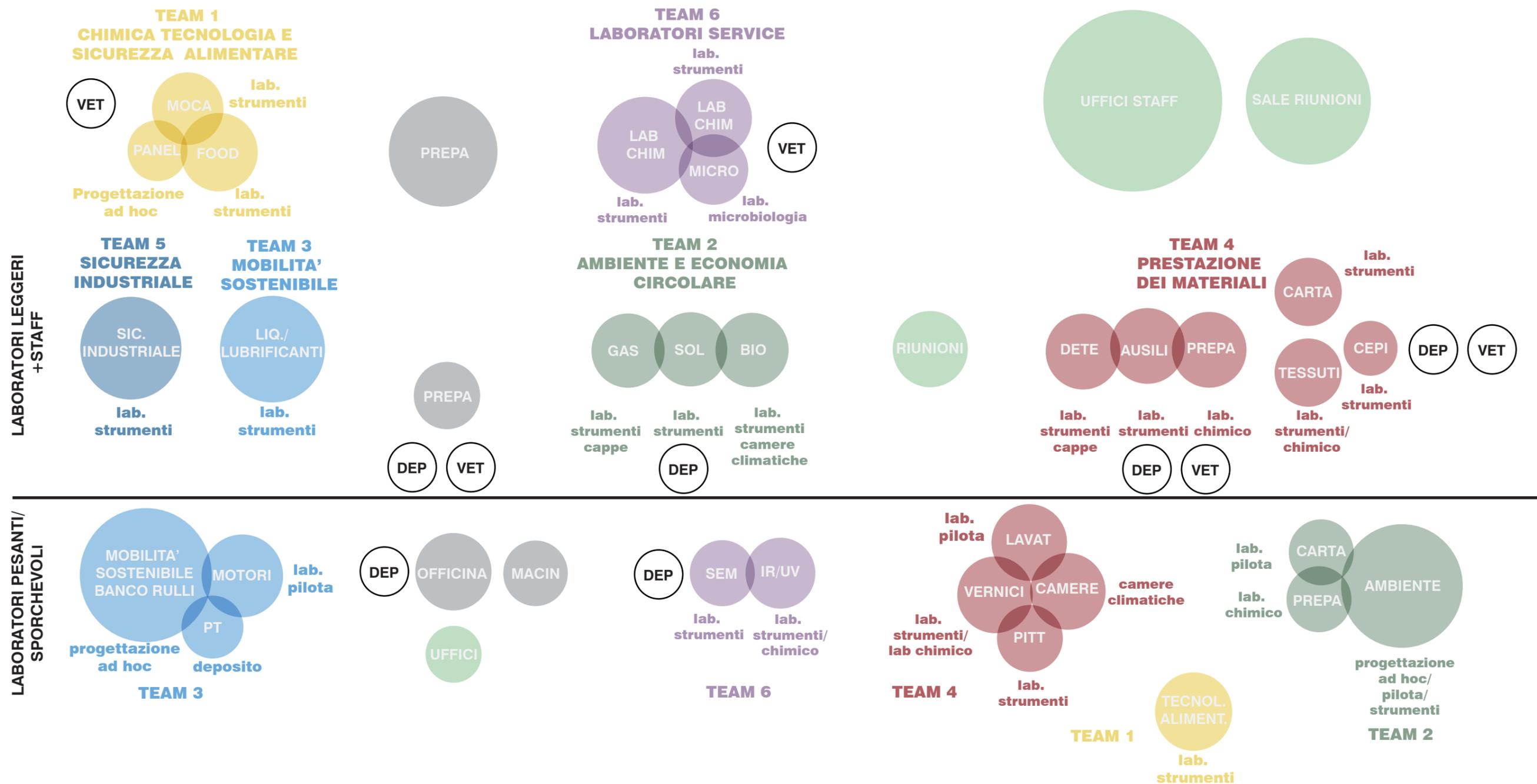


F01- vista sul verde-lato ovest



F02 - vista sul verde-lato sud

2c | Esigenze funzionali



Legenda matrice funzionale

Progettazione ad hoc : progettazione esterna
 Pilota: laboratorio con apparecchiature ingombranti e necessità spazi operativi e aspirazioni
 Strumenti: laboratorio che ospita strumenti da banco con necessità utenze e aspirazioni (talvolta cappe chimiche - TBD)
 Lab Chimico: laboratorio chimico con banconi e cappe chimiche
 Lab microbiologia: come chimico con esigenze per rischio biologico
 Camere climatiche: come pilota, ma con meno necessità spazi operativi

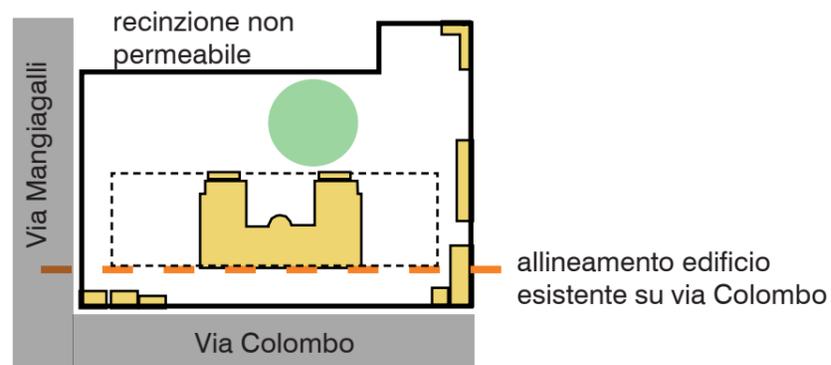
Laboratori

% di superficie da dedicare a ciascun settore

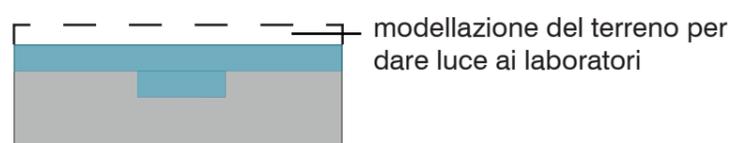
Direzione tecnica	12%
Team chimica tecnologia e sicurezza alimentare	10%
Team ambiente ed economia circolare	19%
Team mobilità sostenibile	24%
Team prestazione dei materiali	15%
Team sicurezza industriale	8%
Team lab service	12%

2d | Sintesi dello studio delle relazioni con l'esistente e delle funzioni

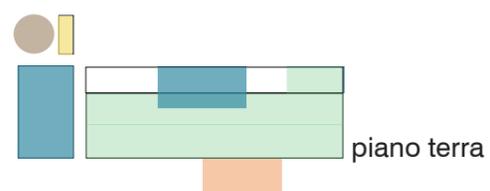
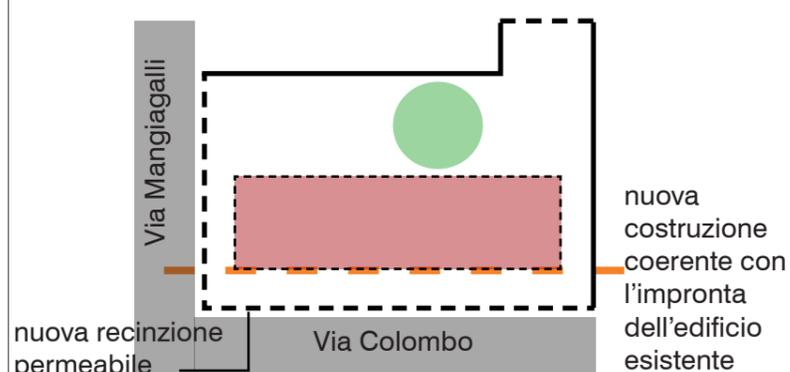
Studio delle relazioni con l'esistente



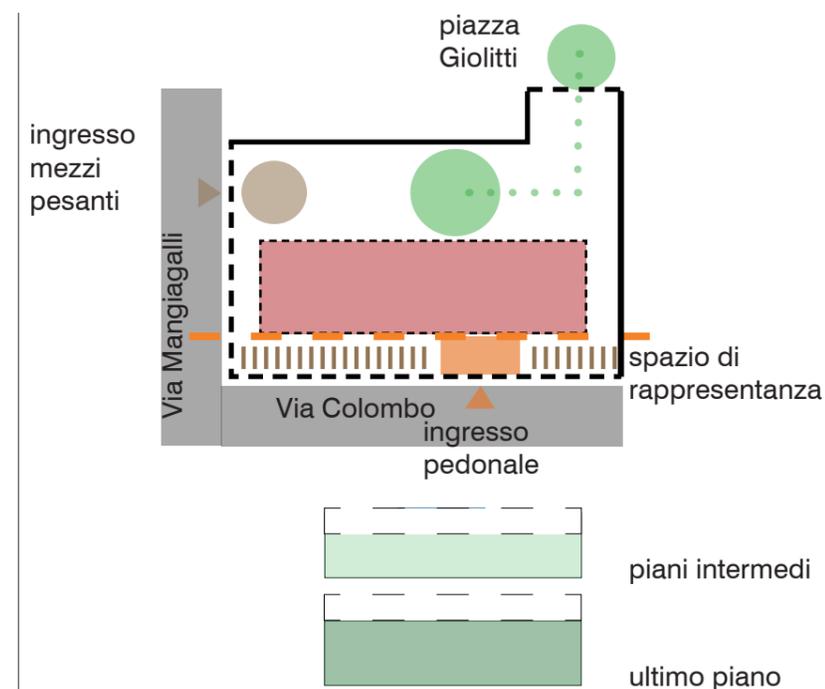
Studio delle esigenze funzionali



Piastra seminterrata contenente i parcheggi per i dipendenti e i laboratori dedicati alle lavorazioni pesanti. Questi ultimi, posizionati verso l'interno del lotto, ricavano luce tramite la modellazione del terreno.



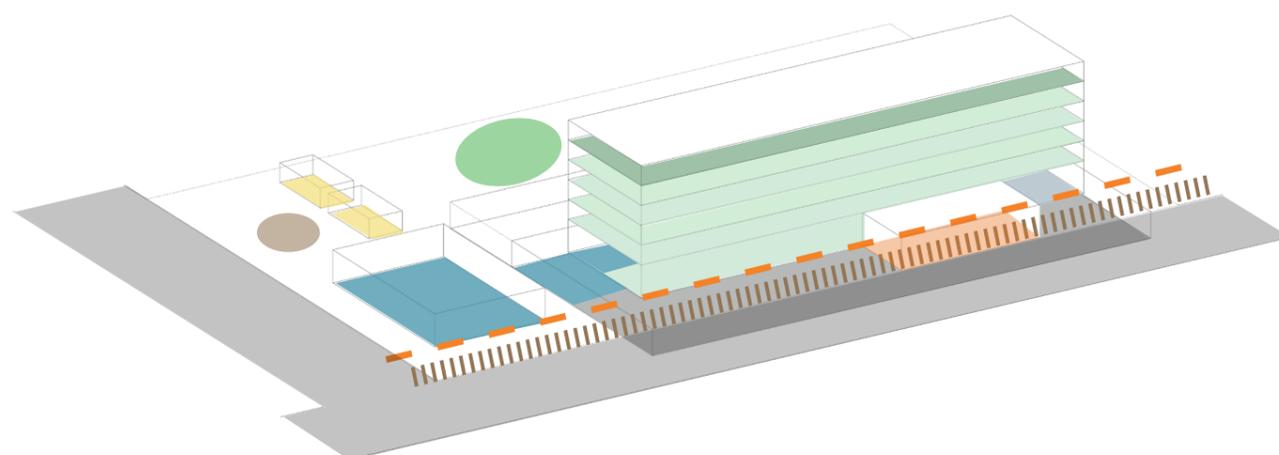
Al piano terreno l'ingresso è costituito da un volume che si allinea sulla via Colombo. Si individua un'area dedicata a piazzale di manovra e depositi su cui affaccerà anche l'sola ecologica.



Ai piani intermedi si sviluppano i laboratori dedicati alle lavorazioni leggere e gli uffici. All'ultimo piano è presente un volume tecnico con spazi di rappresentanza.

Sintesi

Gli schemi distributivi e volumetrici riportati nei capitoli seguenti sono il risultato dello studio delle relazioni con il contesto e delle esigenze funzionali di Innovhub.

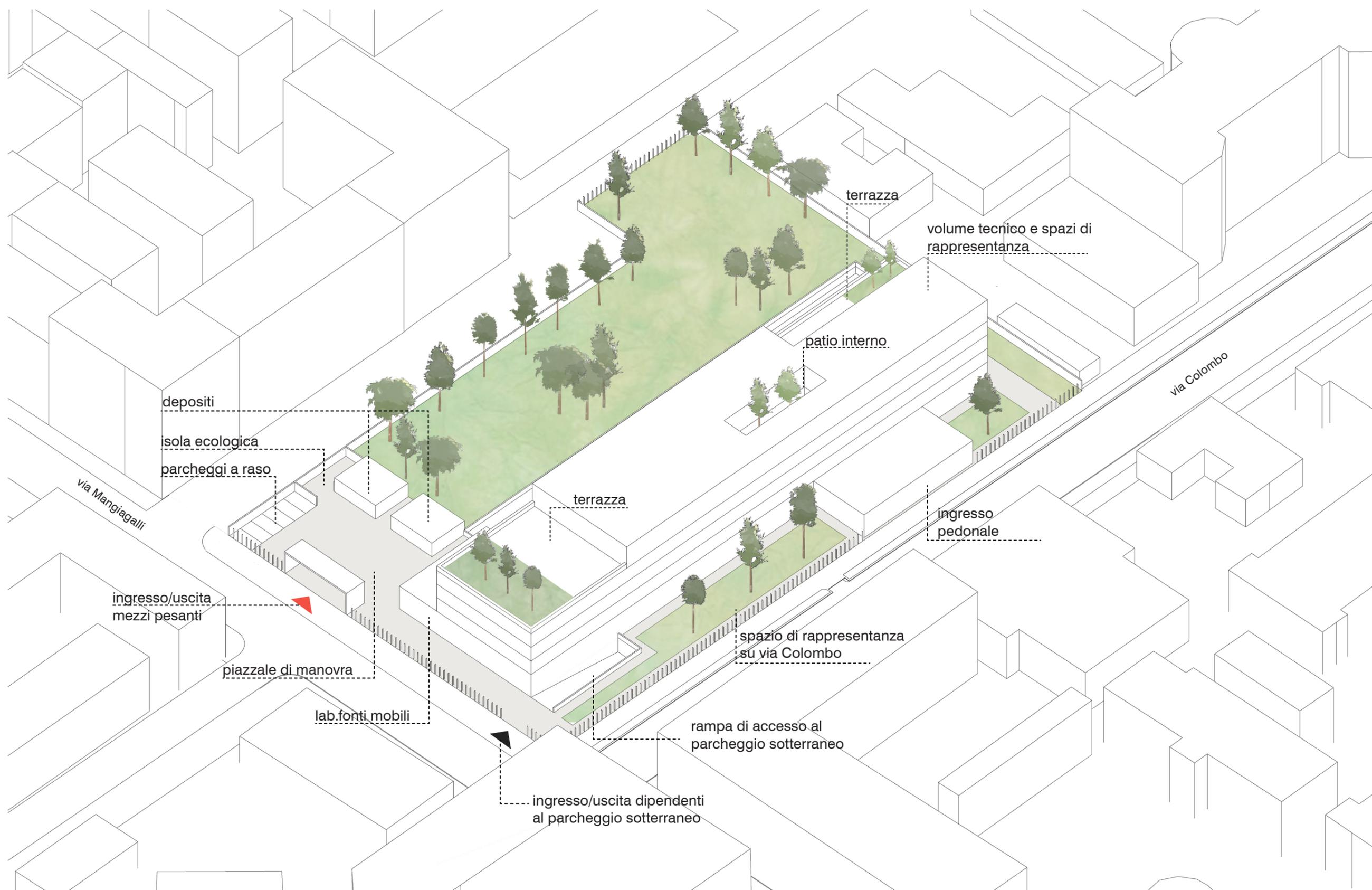


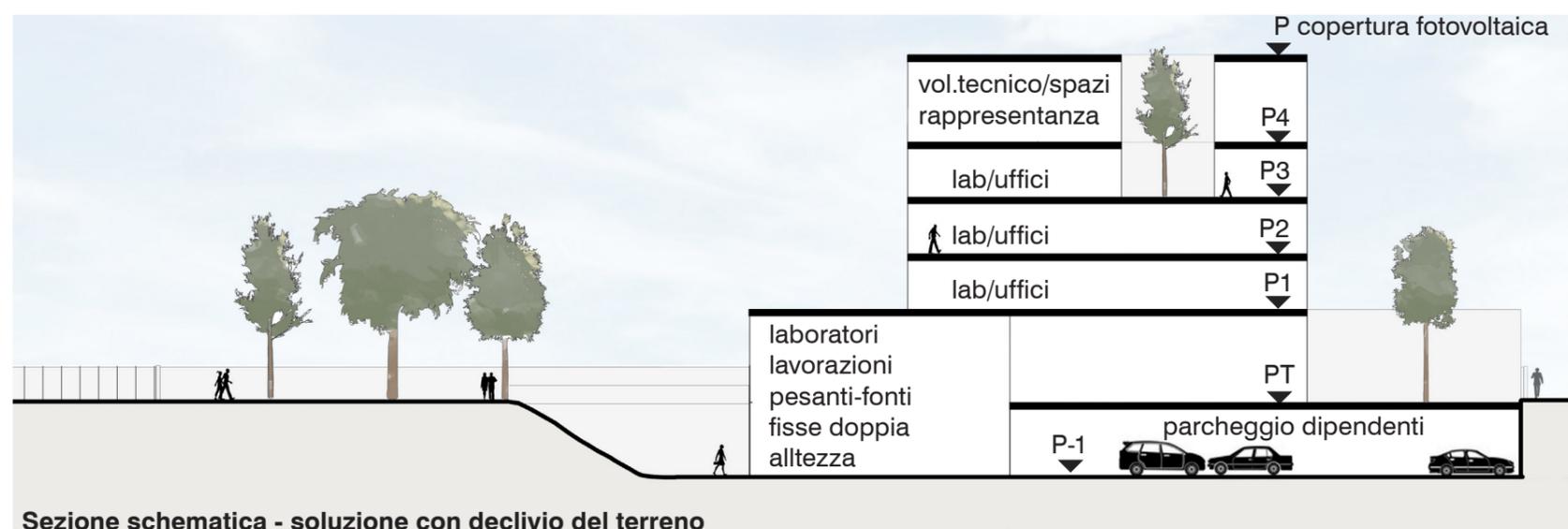
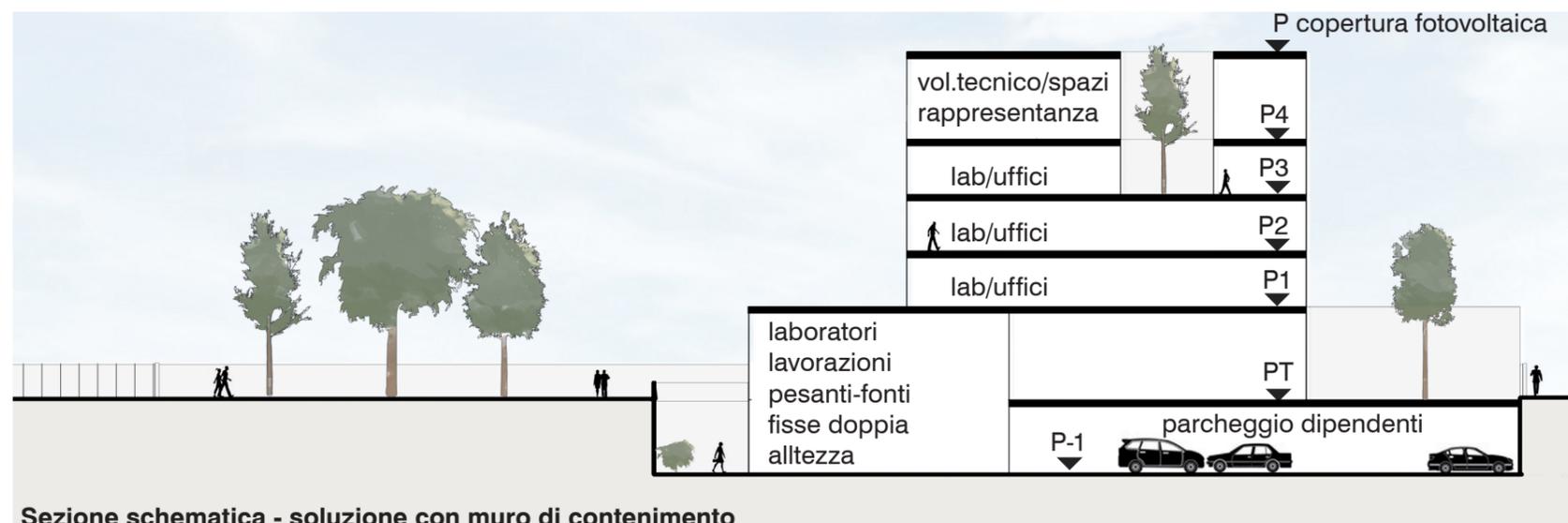
- ▬ parcheggi dipendenti
- ▬ lavorazioni pesanti
- ▬ depositi
- ▬ volume tecnico e spazi di rappresentanza
- ▬ uffici, laboratori, lavorazioni leggere
- ▬ ingresso
- - - allineamento edificio esistente
- ||||| spazio di rappresentanza su via Colombo
- area verde
- piazzale manovra

La relazione con il contesto si traduce nel tentativo di riprendere come traccia l'impronta dell'edificio esistente e di mantenere l'allineamento dello stesso su via Colombo. Si intende inoltre preservare il verde a ovest del lotto di intervento e metterlo in relazione con quello della piazza Giolitti, creando, in corrispondenza del margine tra i due spazi, una recinzione permeabile. La stessa recinzione perimetra il lotto su via Colombo e via Mangiagalli, diventando più solida sul confine con la via privata e il parcheggio di pertinenza condominiale a ovest del lotto.

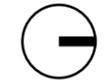
Lo studio delle esigenze funzionali ha invece portato a posizionare le lavorazioni pesanti, ad eccezione del laboratorio fonti mobili che costituisce un volume a sé stante, verso l'interno del lotto, al piano seminterrato. Agli altri piani si sviluppano i laboratori dedicati alle lavorazioni leggere e gli uffici. Completa il volume una copertura tecnica in cui sono presenti anche spazi di rappresentanza.

2e | Studio dei volumi

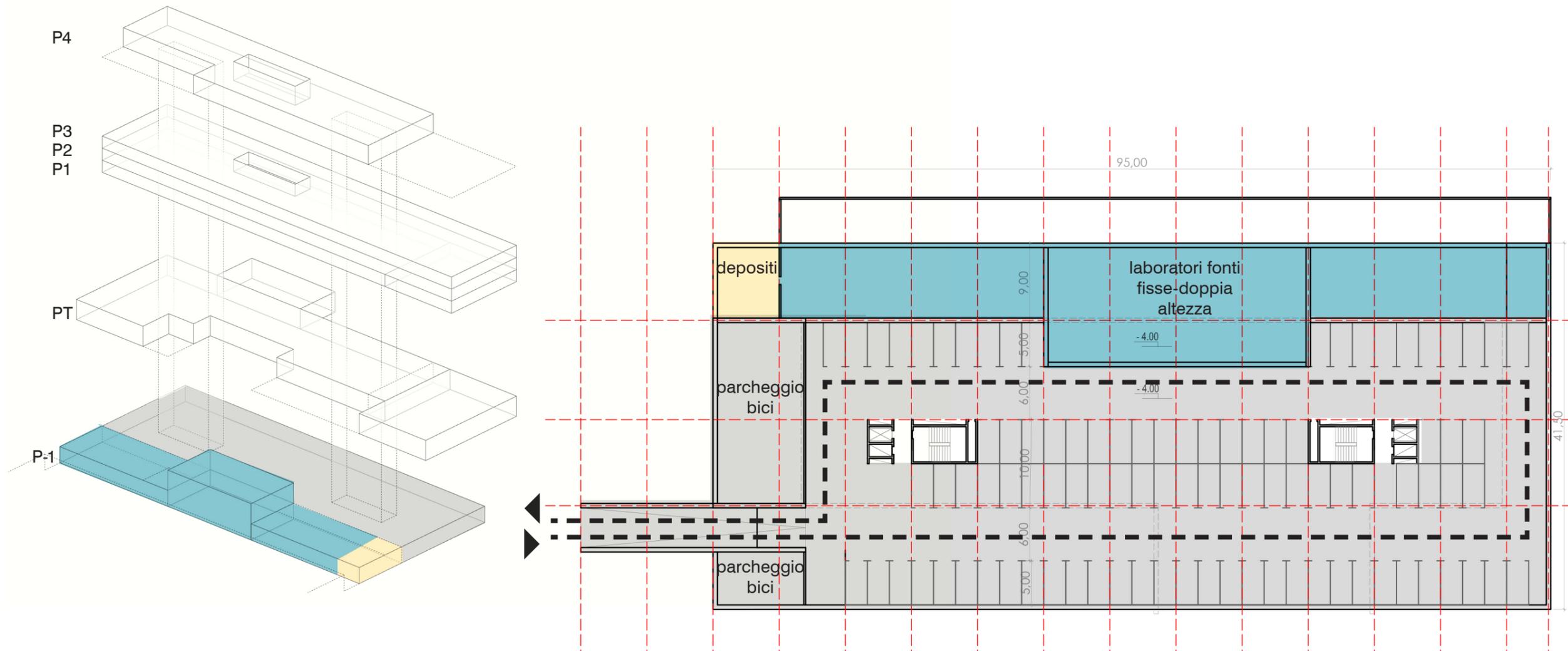




2f | Schemi distributivi



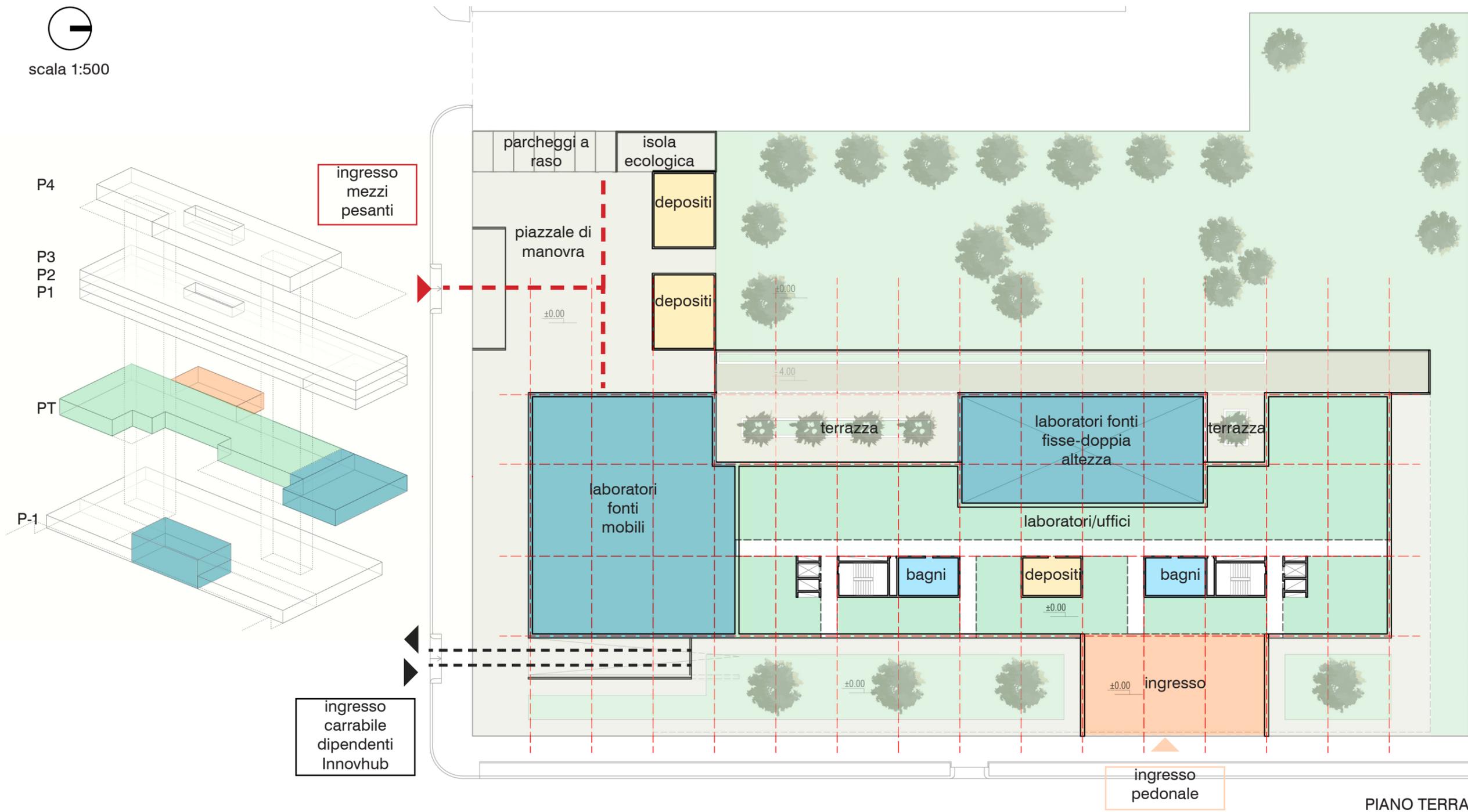
scala 1:500



PIANO -1

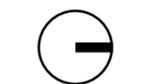
-   maglia strutturale passo 7,50 m
-  collegamenti verticali 105 mq
-  depositi 67 mq
-  lab. lavorazioni pesanti 938 mq
-  parcheggio 2811 mq (293 parcheggio bici)


 scala 1:500

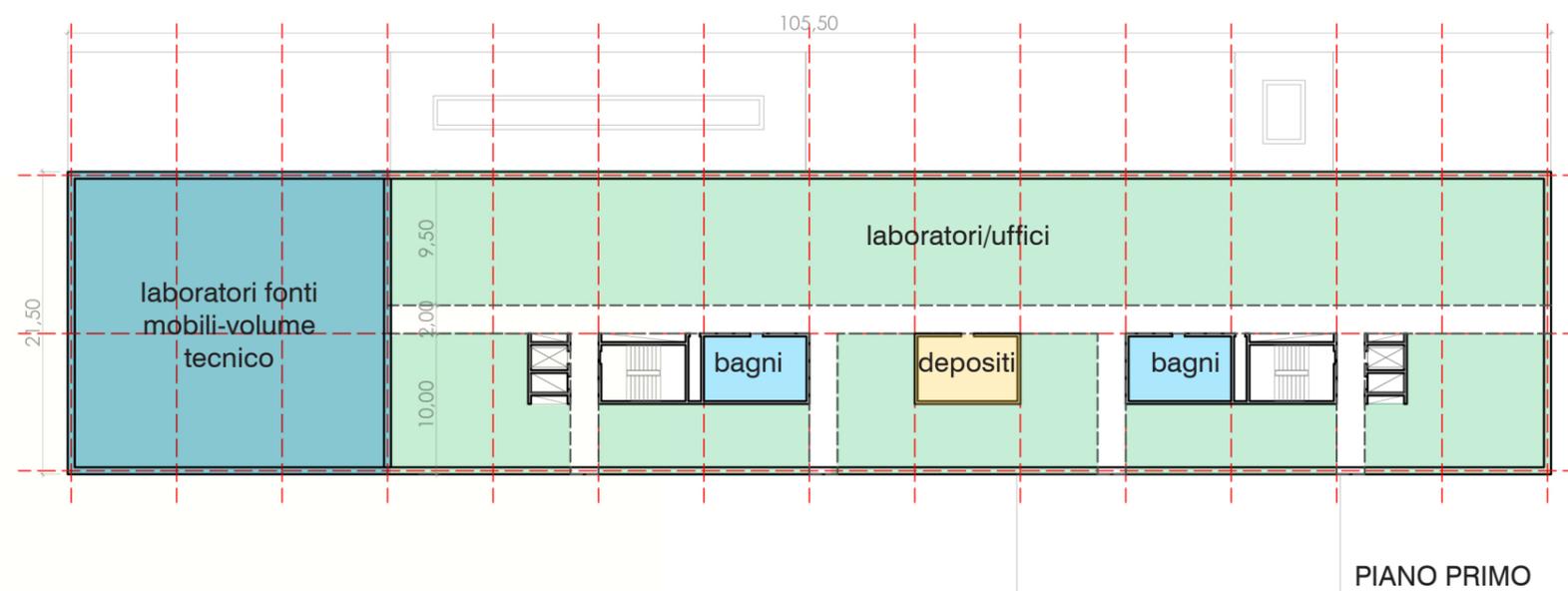
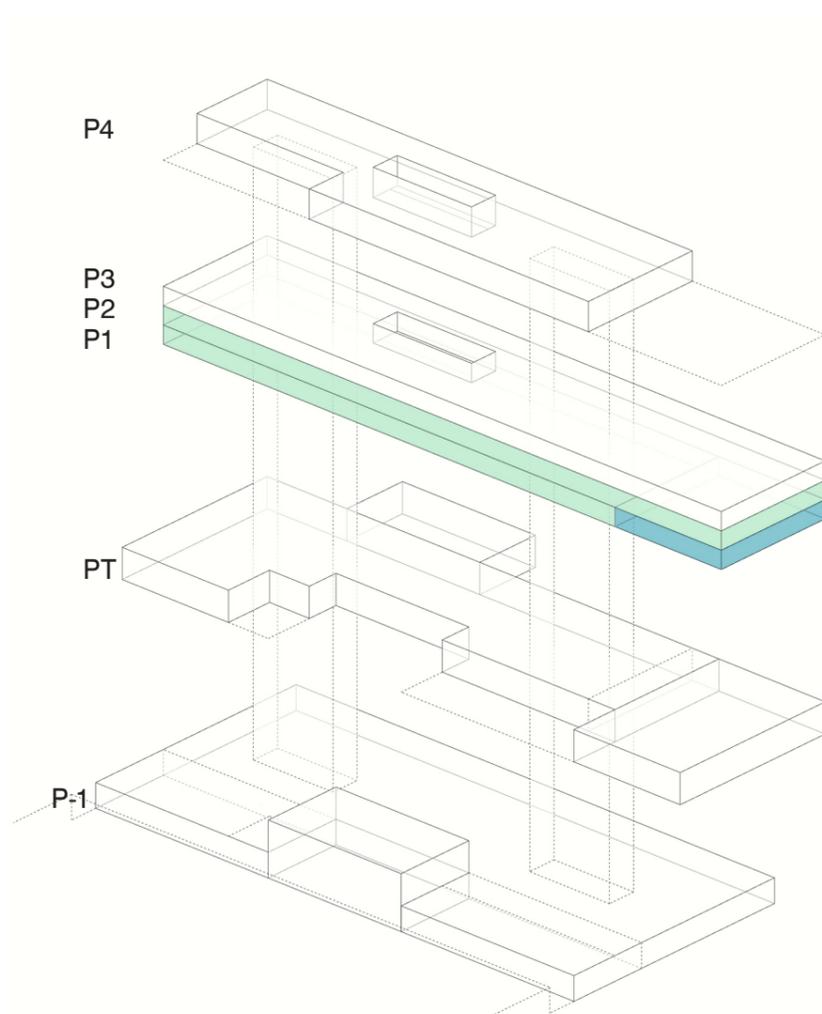


						
maglia strutturale passo 7,50 m	laboratori/uffici 1241 mq	depositi 181,5 mq	bagni 75 mq	connettivo orizzontale 245 mq	lab. lavorazioni pesanti 738 mq	ingresso 7287 mq

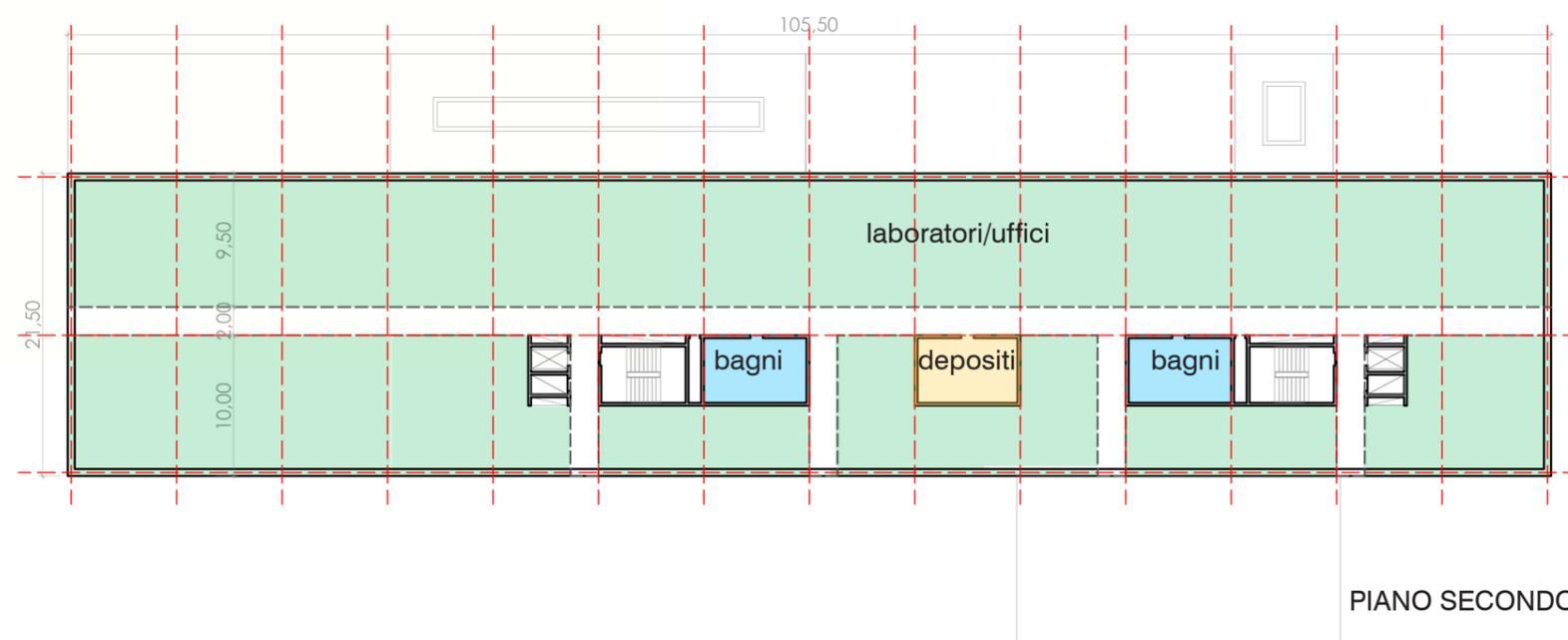
SL 2341 mq



scala 1:500



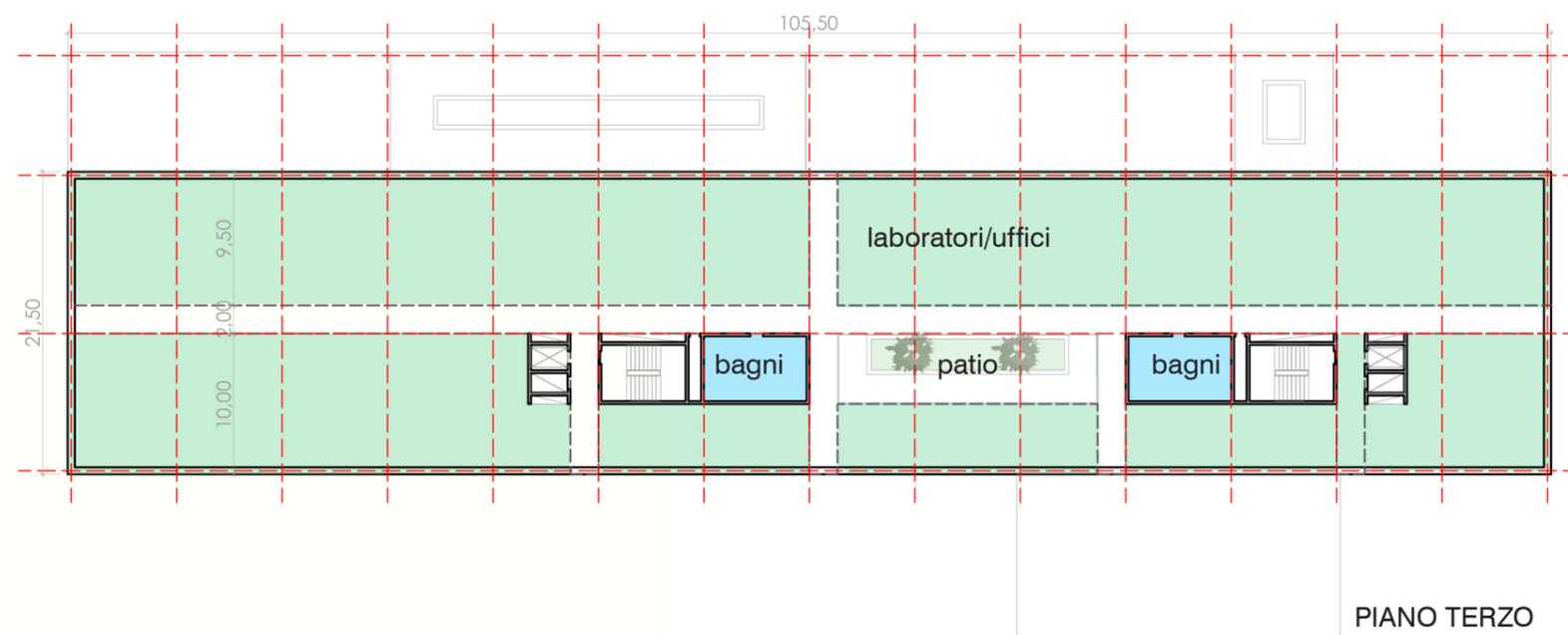
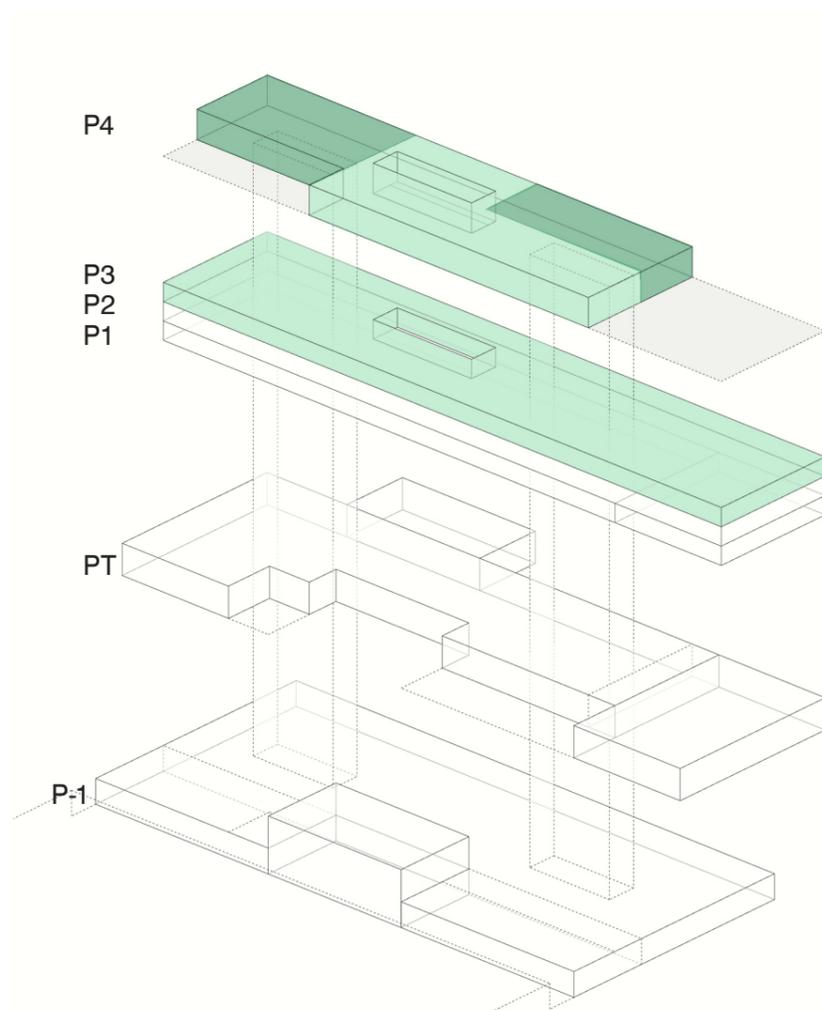
laboratori/uffici 1321 mq depositi 37,5 mq bagni 75 mq connettivo orizzontale 245 mq lab. fonti mobili-volume tecnico 483 mq SL 1396 mq



maglia strutturale passo 7,50 m laboratori/uffici 1759 mq depositi 37,5 mq bagni 75 mq connettivo orizzontale 291 mq SL 1834 mq

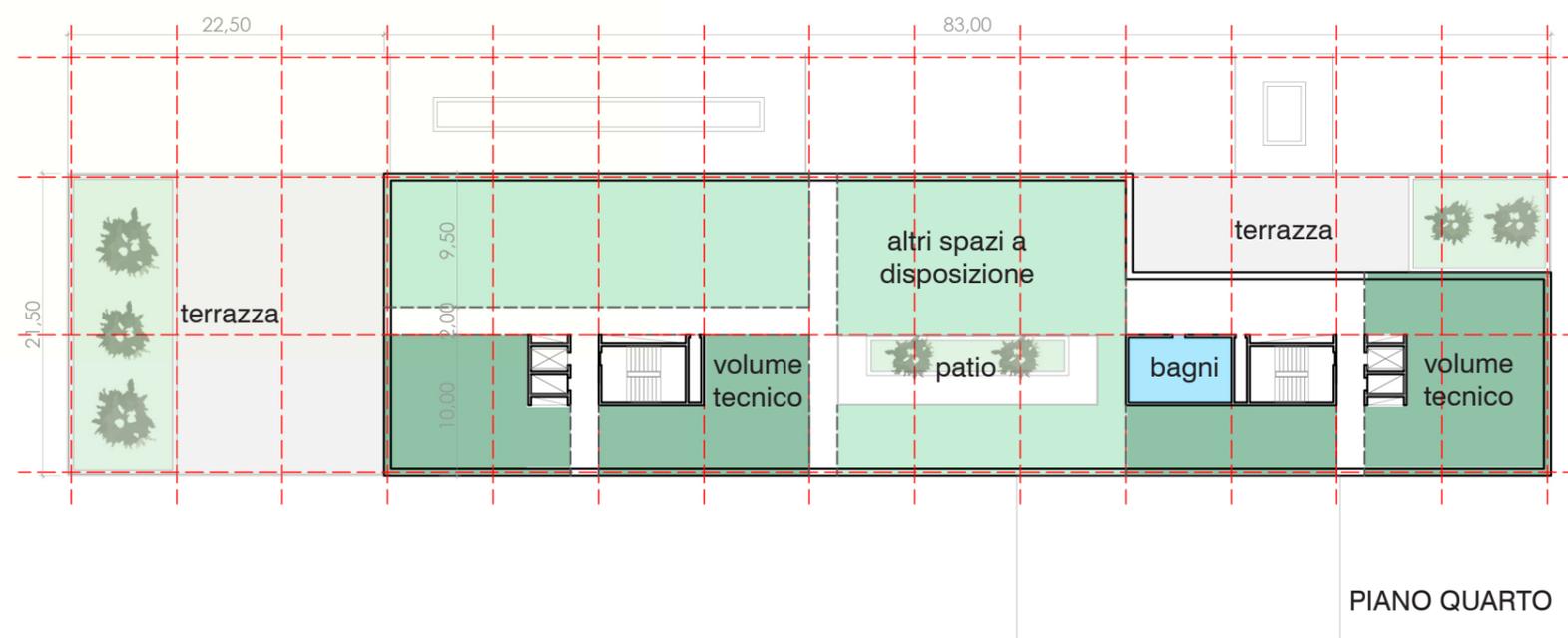


scala 1:500



PIANO TERZO

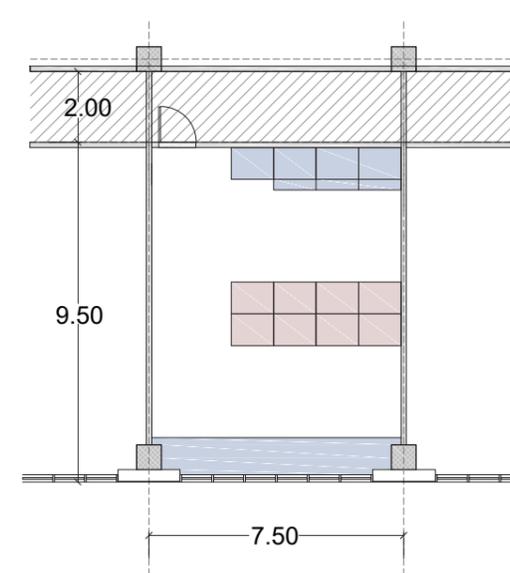
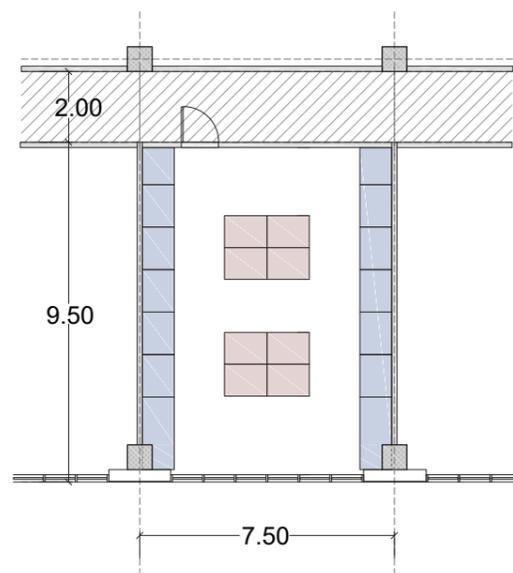
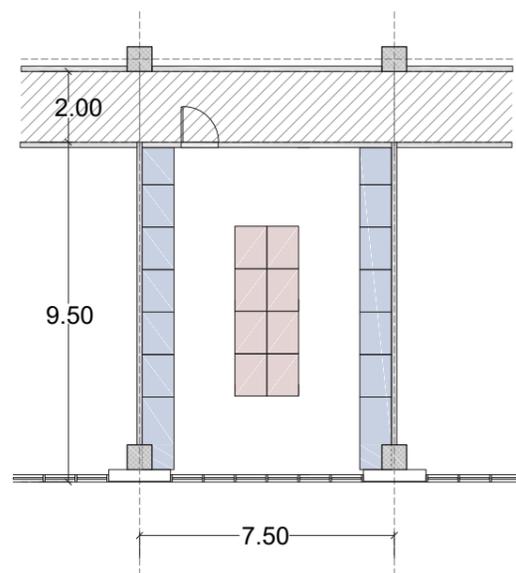
laboratori/uffici 1685 mq
 bagni 75 mq
 patio 92 mq
 connettivo orizzontale 265 mq
 SL 1760 mq



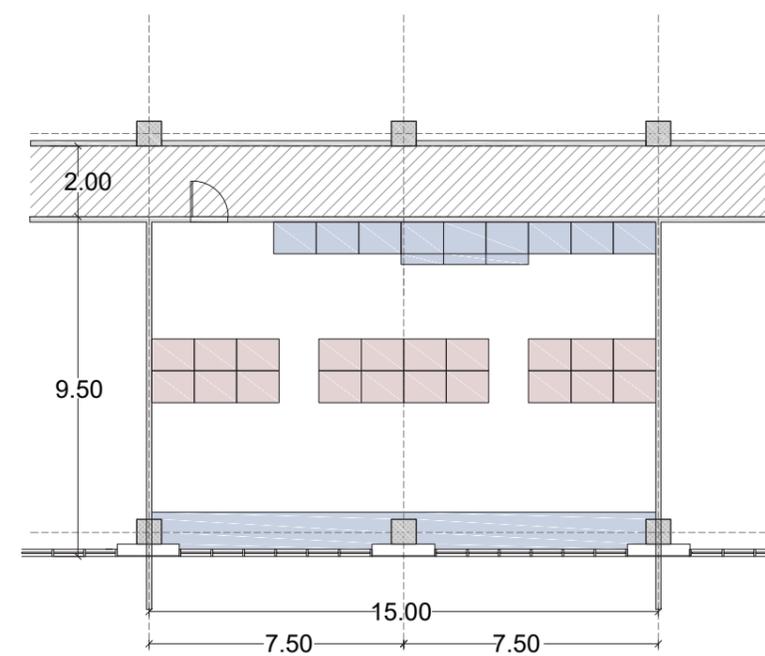
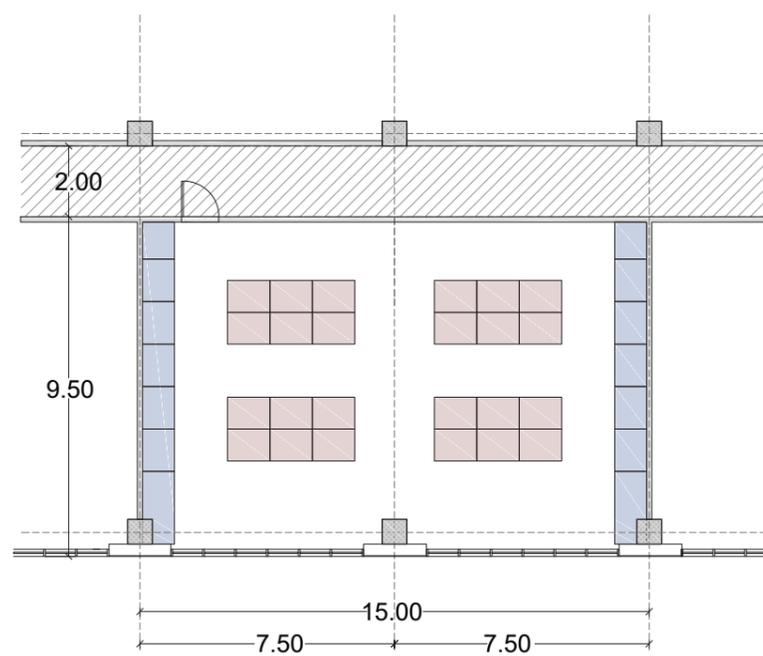
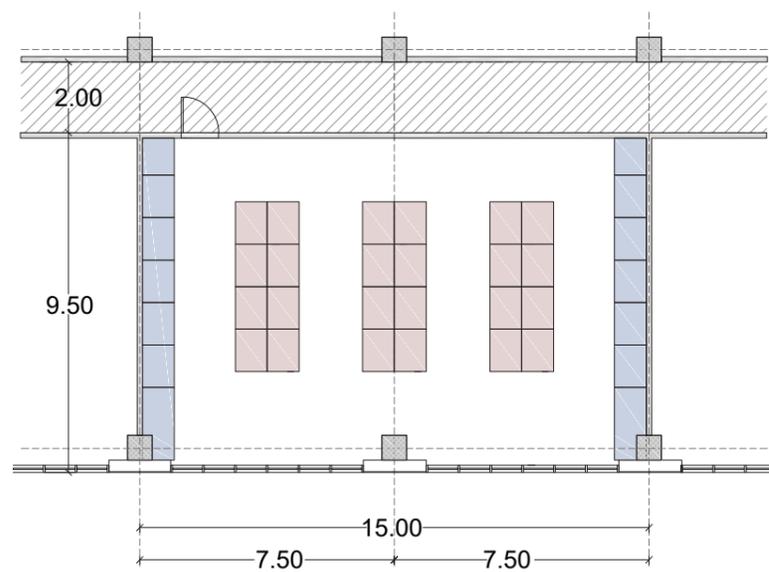
PIANO QUARTO

maglia strutturale passo 7,50 m
 altri spazi a disp. 639 mq
 volume tecnico 325 mq
 bagni 37,5 mq
 terrazze
 connettivo orizzontale 219 mq
 SL 676,5 mq

Schema tipo di laboratorio-modulo singolo



Schema tipo di laboratorio-modulo doppio





2g | Verifica dei parametri urbanistici

Dati di progetto

SL - SUPERFICIE LORDA TOTALE (ai sensi dell'art.5 comma 6 NdA PdR)	8.945 MQ
VU - VOLUME URBANISTICO (ai sensi dell'art.5 comma 8 NdA PdR)	26.835 MQ
SL - SUPERFICIE LORDA AGGIUNTIVA (SL TOTALE - SUP.DEMOLITA)	4.998 MQ
SCOP SUPERFICIE COPERTA (ai sensi dell'art.5 comma 16 NdA PdR)	3.582 MQ
ALTEZZA DELL' EDIFICIO	21,7 M

PARAMETRO		RIFERIMENTO NORMATIVO
INDICE DI EDIFICABILITA' (IT)	IT= 1MQ (SL)/ 1MQ (ST)	Art.6 comma 3 NdA PdR
PARCHEGGI PRIVATI (PP)	PP= 1MQ/ 10 MC	Art.12 comma 1 NdA PdR
PARCHEGGI BICICLETTE (PP)	MIN 10% PP	Art.12 comma 2 NdA PdR
INDICE DI COPERTURA (SCOP)	SCOP= MAX 60% SF	Art.5 comma 4 NdA PdS
SUPERFICIE FILTRANTE (Sf)	Sf= MIN 10% ST	Art.21 comma 9 NdA PdR
SUPERFICIE VERDE	MIN 10% SF	Art.76 NdA PdR
INDICE di RIDUZIONE IMPATTO	MIN 20% ST	SCHEDA 5 ALL.1 RE

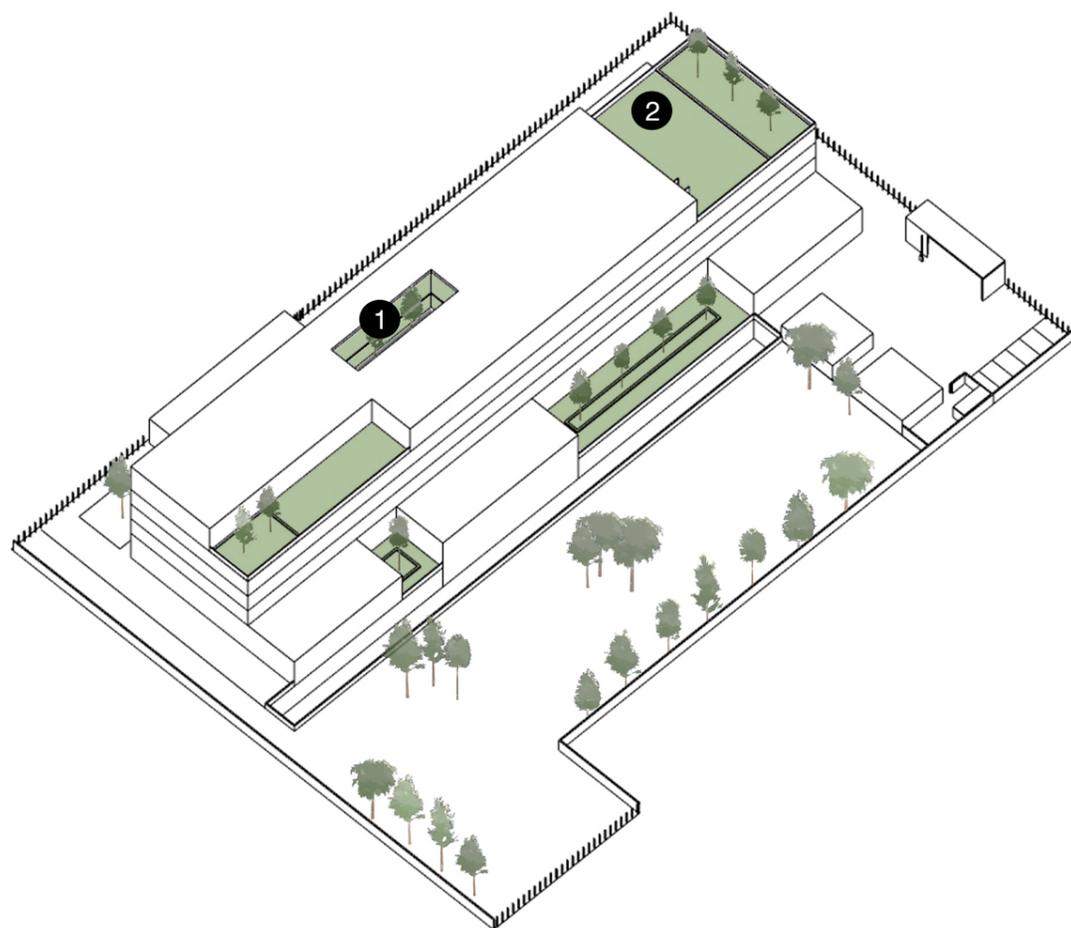
Distanza dai confini:

L'opzione 2 propone sul fronte strada di Via Colombo il mantenimento degli allineamenti in rapporto ai manufatti edilizi esistenti e oggetto di demolizione localizzati sul confine del lotto di intervento.

DOTAZIONI TERRITORIALI PER	100% SL (art.11 PDS)	Art.11 comma 2 NdA PdS
-----------------------------------	----------------------	------------------------

L'opzione 2 propone il reperimento delle dotazioni territoriali per servizi non mediante cessione gratuita di aree al Comune ma tramite monetizzazione, pertanto la Sup. Territoriale del lotto corrisponde alla Sup. Fondiaria.

2h.1 | Qualità degli spazi - valorizzazione delle diverse attività all'interno del lotto



- PATIO
- Attività
-  Socializzazione
 -  Pausa
 -  Contatto con natura



- TERRAZZA
- Attività
-  Socializzazione
 -  Conferenze/
divulgazione/
network



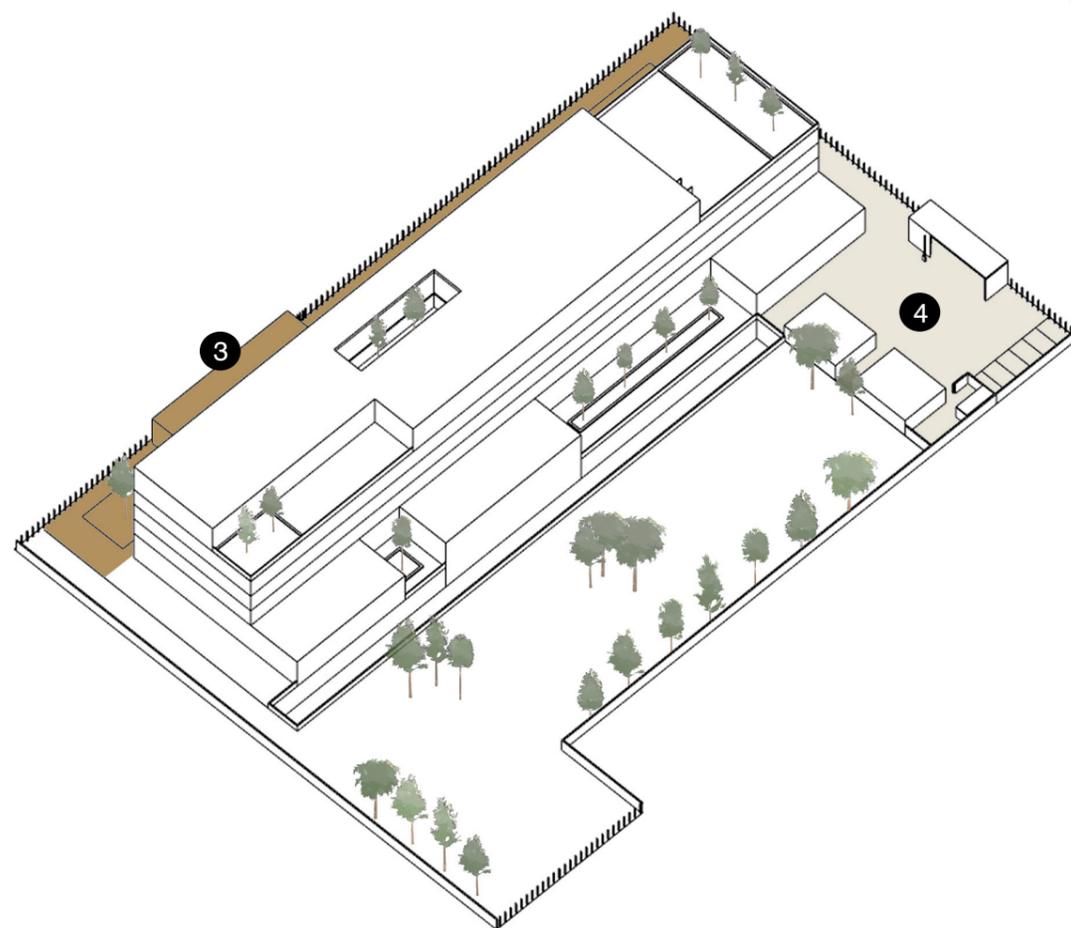

 Sistema terrazze/patio interno: spazi al servizio del benessere e del relax della persona, funzionali alla promozione dell'attività aziendale verso l'esterno.

INGRESSO

Attività



Network con
 la città,
 accoglienza,
 rappresentanza,
 mostre temporanee



PIAZZALE
DI MANOVRA

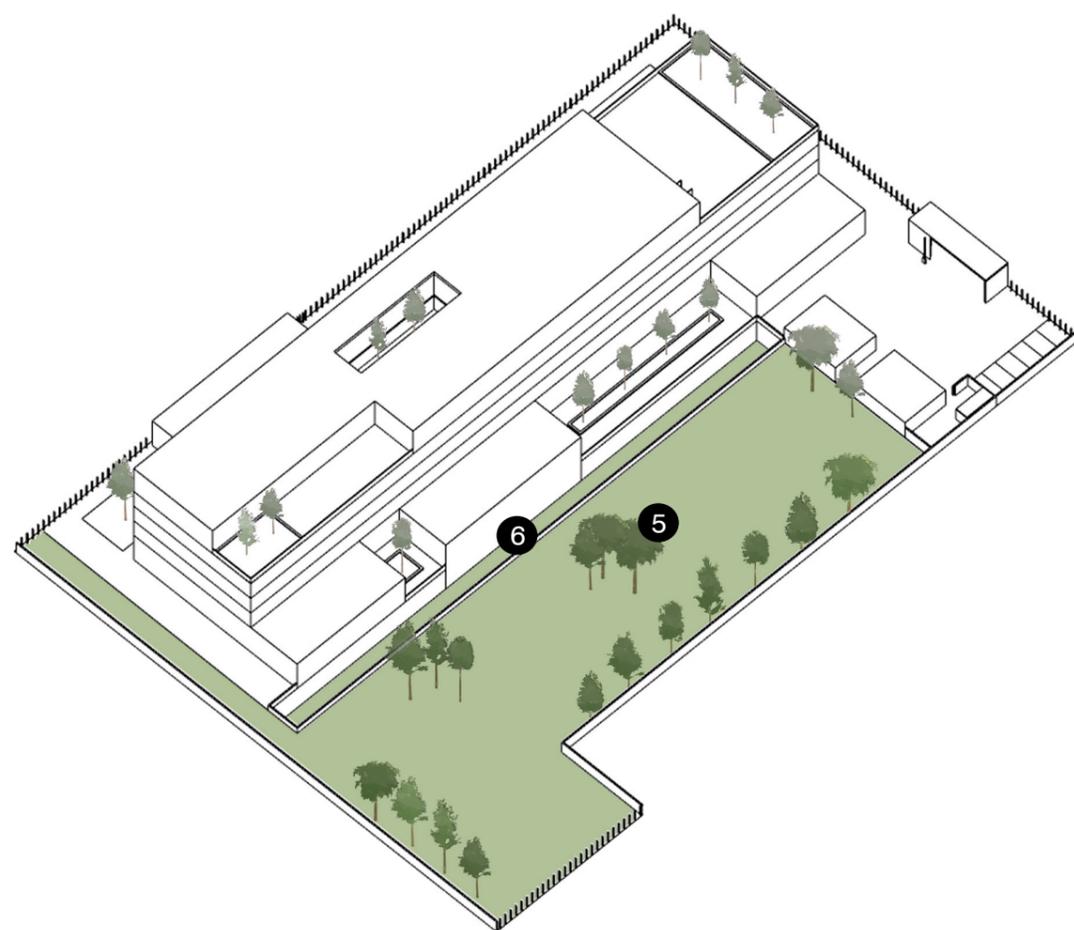
Attività



Lavoro



-  Ingresso e spazio aperto su via Colombo: spazio di rappresentanza e accoglienza
-  Piazzale logistico di manovra: spazio di lavoro e produzione



- PARCO
- Attività
-  Socializzazione
-  Pausa
-  Contatto con natura
-  Relax
-  Pausa pranzo

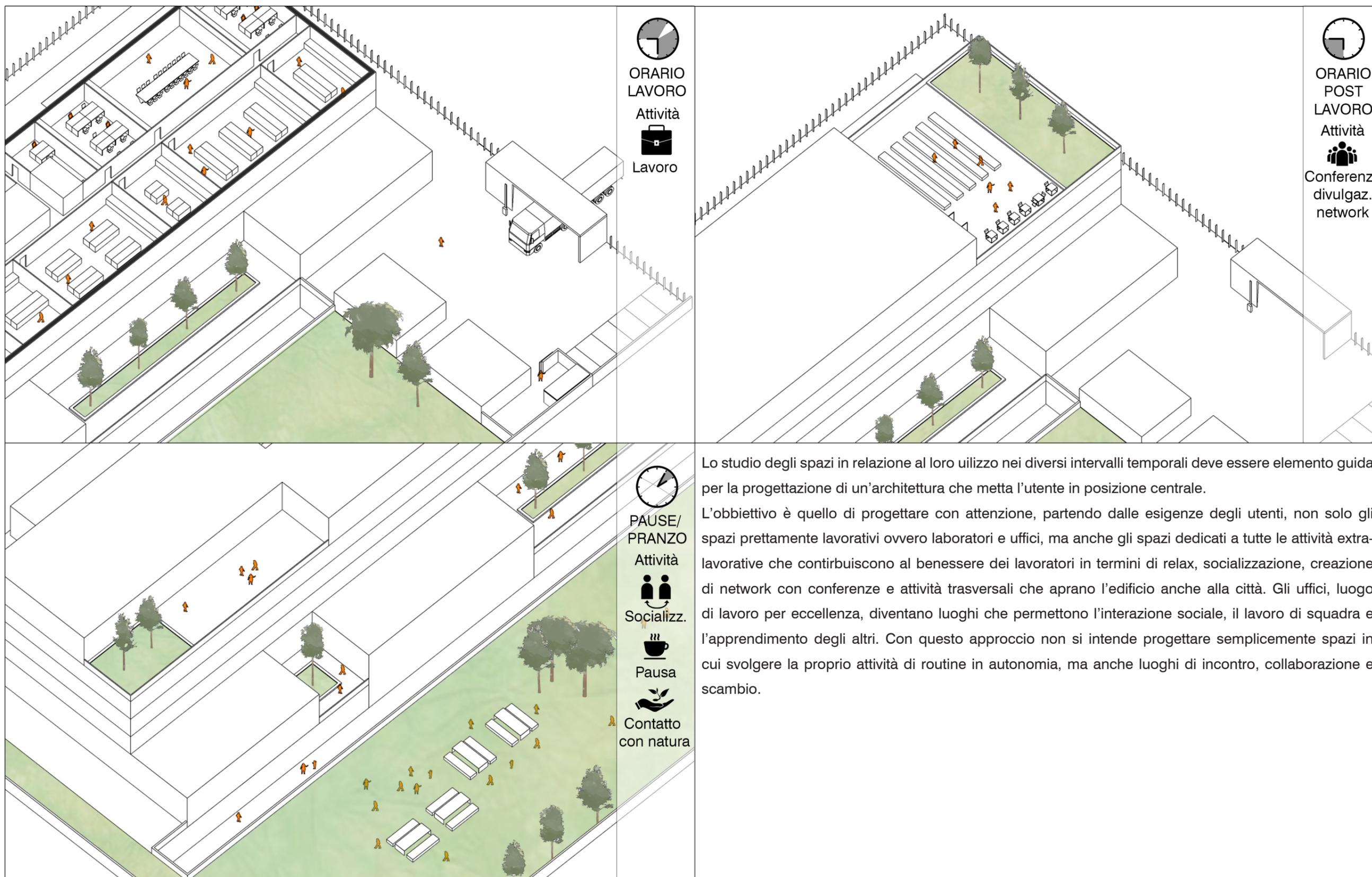


- SPAZIO
"CATTURA
LUCE"
LAB -1
- Attività
-  Socializzazione
-  Pausa



 Parco e spazio "cattura luce" per i laboratori del piano seminterrato rivolti verso il parco: spazi al servizio del benessere e del relax della persona, funzionali alla socializzazione e all'incontro.

2h.2 | Qualità degli spazi - valorizzazione delle attività nei diversi intervalli temporali



Lo studio degli spazi in relazione al loro utilizzo nei diversi intervalli temporali deve essere elemento guida per la progettazione di un'architettura che metta l'utente in posizione centrale.

L'obiettivo è quello di progettare con attenzione, partendo dalle esigenze degli utenti, non solo gli spazi prettamente lavorativi ovvero laboratori e uffici, ma anche gli spazi dedicati a tutte le attività extra-lavorative che contribuiscono al benessere dei lavoratori in termini di relax, socializzazione, creazione di network con conferenze e attività trasversali che aprano l'edificio anche alla città. Gli uffici, luogo di lavoro per eccellenza, diventano luoghi che permettono l'interazione sociale, il lavoro di squadra e l'apprendimento degli altri. Con questo approccio non si intende progettare semplicemente spazi in cui svolgere la propria attività di routine in autonomia, ma anche luoghi di incontro, collaborazione e scambio.

2i | Aspetti impiantistici

Premessa

Indagine di fattibilità – impianti innovhub

Il presente capitolo è volto a descrivere brevemente le soluzioni impiantistiche disponibili per la climatizzazione ed il riscaldamento dell'immobile sito in via Colombo 79, Milano a seguito della sua riqualifica.

L'analisi è volta a verificare la possibilità di utilizzo di 3 fonti di energia rinnovabile:

- Teleriscaldamento
- Pompe di calore condensate ad acqua di falda
- Impianto fotovoltaico in copertura

Teleriscaldamento

Il D.M. Minimi del 26/06/2015 prevede che nell'eventualità sia presente una rete di teleriscaldamento a meno di 1000 m dall'edificio oggetto di intervento, è obbligatoria la predisposizione delle opere necessarie a favorire il collegamento a reti di teleriscaldamento. Essendo presente una rete di teleriscaldamento nelle vicinanze di via Colombo sarà necessario prevedere l'allaccio alla stessa e quindi lo sfruttamento di tale rete per il riscaldamento dell'edificio. Si condivide lo schema di posizionamento della rete di teleriscaldamento di Milano relativa alla zona oggetto dell'intervento.



Individuazione schematica della rete di teleriscaldamento

Pompe di calore condensate ad acqua di falda

A seguito di una indagine idrogeologica si è verificato che non ci sono Zone di Rispetto per uso potabile che impediscono di eseguire pozzi di prelievo e di restituzione in falda per uso scambio termico.

La falda si trova a 10/12 m di profondità salvo dati sito specifici derivati da indagini e, vista anche l'ampiezza del sedime (circa 110 x 60 m), consente di produrre fino a circa 1000 kWt con pompe di calore acqua-acqua, con salto massimo 5°C per temperatura della falda non superiore a 16°C, senza incorrere in procedure troppo gravose.

Impianto fotovoltaico in copertura

In ultima istanza si è verificata l'eventuale presenza di vincoli legati alla vicinanza dell'edificio oggetto di intervento dall'aeroporto di Milano Linate. A seguito di analisi si è appurato che non vi sono limitazioni di alcun tipo nella zona in oggetto ed è quindi possibile andare ad installare un impianto fotovoltaico da posizionare in copertura o su una porzione della stessa.

3 | STIMA DELLA SPESA

3a | Quadro economico

FASE 1 DEMOLIZIONE EDIFICI ESISTENTI

Intervento	Misura MQ/MC	Costo parametrico applicato €	Totale
1) DEMOLIZIONI FABBRICATI ESISTENTI - MC	12.000	59,00	708.000,00
2) DEMOLIZIONI AREE ESTERNE E RETI - MQ	9.256	8,00	74.048,00
3) DEMOLIZIONE MURO DI CINTA - ML	420	49,00	20.580,00
TOTALE PREVENTIVO FASE 1			802.628,00

La fase di preparazione aree e demolizione degli edifici e manufatti esistenti caratterizza la prima fase di preventivazione dei costi complessivi di costruzione. Complessivamente si stimano circa 12.000 mc di volume da demolire e conferire come da norma ai diversi siti di stoccaggio e recupero materiali. Nella presente stima sono esclusi i costi relativi a traslochi e smobilizzo macchinari e attrezzature. Sono compresi gli oneri di discarica.

FASE 2 SCAVI E MOVIMENTI TERRA

Intervento	Misura MQ/MC	Costo parametrico applicato €	Totale €
4) SCAVO A SEZIONE APERTA MC	8.000	6,00	48.000,00
5) INSERIMENTO PALANCOLE VIA COLOMBO MQ	1.200	45,00	54.000,00
6) TRASPORTO SITI DI RECUPERO MC	6.500	9,00	58.500,00
7) ONERI SMALTIMENTO - ML	6500	38,00	247.000,00
TOTALE PREVENTIVO FASE 2			407.500,00

Al netto della vuoto lasciato dalla demolizione del piano interrato dell'edificio "A" esistente, per l'intervento in oggetto sono previsti circa 7.000 MC di terra da allontanare a siti di recupero. Si ipotizza di rientrare all'interno della colonna A ai sensi del D.lgs 152, cioè si escludono dal present epreventivo eventuali necessità di bonifica. La stiam tiene inoltre conto del recupero di parte del materiale scavato direttamente in sito per un totale di circa 1.500 MC.

FASE 3 SISTEMAZIONE AREA ESTERNA E NUOVA RECINZIONE

Intervento	Misura MQ/MC	Costo parametrico applicato	Totale €
8) URBANIZZAZIONI E AREE PAVIMENTATE - MQ	2.250	250,00	562.500,00
9) SISTEMAZIONE AREE A VERDE - MQ	3.450	35,00	120.750,00
10) NUOVA RECINZIONE- ML	420	310,00	130.200,00
TOTALE PREVENTIVO FASE 3			813.450,00

Al netto dell'impronta del nuovo edificio la fase 3 prefigura il completamento della sistemazione esterna del lotto di intervento pari a complessivi 9.260 MQ circa. La stima comprende anche il totale rifacimento della recinzione esterna per un perimetro di 420 metri e circa 840 MQ di recinzione.

FASE 4 REALIZZAZIONE EDIFICIO PRINCIPALE

Intervento	Misura MQ/MC	Costo parametrico applicato €	Totale €
11) PIANO INTERRATO + PARCHEGGIO - MQ	3.950	1.200,00	4.740.000,00
12) LOCALI TECNICI GENERALI	1.500	850,00	1.275.000,00
13) LABORATORI, UFFICI, ATTIVITA' COMUNI	9.550	1.880,00	17.954.000,00
TOTALE PREVENTIVO FASE 4			23.969.000,00

L'edificio principale comprende anche il laboratorio Fonti Mobili e un piano interrato ad uso parcheggio e laboratori pesanti. La superficie costruita complessiva ipotizzata è pari a circa 15.000 MC. L'area parcheggio interrato è di complessivi 2.900 MQ circa mentre i locali tecnici a servizio dell'edificio sono pari a complessivi 1.500 MQ circa. La restante superficie lorda è comprensiva di vani scala e locali accessori e garantisce i 9.000 MQ di superficie utile ad attività di laboratorio e uffici.

SINTESI DEI COSTI COMPRESIVA DEI COSTI DELLA SICUREZZA

Intervento	Totale €
DEMOLIZIONI	802.628,00
SCAVI E MOVIMENTI TERRA	407.500,00
SISTEMAZIONI ESTERNE E OPERE A VERDE	813.450,00
NUOVO EDIFICIO	23.969.000,00
Oneri della sicurezza 2% circa	425.000,00
Arrotondamenti	422,00
TOTALE COMPLESSIVO NUOVA SEDE INNOVHUB	26.418.000,00

Nella tabella si riassumono le fasi principali e il costo presunto comprensivo degli oneri per la sicurezza. Costruito pari a 15.000 MC area esterna pari a 6.700 MQ.

Nota: il contributo di costruzione da stimarsi ammonta a circa il 10% dei costi derivati dal computo metrico dei lavori.

LAVORI A BASE D'ASTA - Quadro economico e identificazione categorie opere

Categorie SOA indicazione		ID. opere		G. complessità	Lavori	Importo	Percentuale
A1	OS23	E.20	I/c	0,95	DEMOLIZIONI	802.628,00 €	3,04%
	OG1	E.08	I/c	0,95	EDILIZIA	8.401.922,00 €	31,80%
	OG1/OS18 b	S.03	I/g	0,95	STRUTTURE	7.430.000,00 €	28,12%
	OG11/OS28	IA.01	III/a	0,75	IMPIANTI IDRICI	670.000,00 €	2,54%
	OG11/OS28	IA.02	III/b	0,85	IMPIANTI MECCANICI	4.125.000,00 €	15,61%
	OG11/OS30	IA.04	III/c	1,3	IMPIANTI ELETTRICI	3.750.000,00 €	14,19%
	OG1/OS24	V.02	VI/a	0,45	INFRASTRUTTURE	813.450,00 €	3,08%
						25.993.000,00 €	
ONERI PER LA SICUREZZA						425.000,00 €	1,61%
TOTALE A BASE DI APPALTO						26.418.000,00 €	100,00%

CREDITI

**Studio di fattibilità
Nuova sede unica di INNOVHUB-SSI, Milano**

MAGGIO 2024

COORDINATORE DEL GRUPPO DI LAVORO

Arch. Gianfranco Tedeschi

GRUPPO DI LAVORO

Arch. Sergio Virdis

Arch. Maria Cristina Fregni

Ing. Massimo Fiorini

Ing. Luciano Gasparini

Arch. Ing. Elena Ruberto

Arch. Anna Giusti

Ing. Francesco Micheletti

Ing. Nicholas Croci

Ing. Andrea De Luca



INNOVHUB
STAZIONI SPERIMENTALI
PER L'INDUSTRIA

innovazione e ricerca





Comune di
Milano

Imposta di bollo e diritti di segreteria assolti in modo virtuale in origine, quando dovuti.

CERTIFICATO URBANISTICO AI SENSI DELL'ART. 44 DEL VIGENTE R.E.

R.I. n.519/2024

Il Direttore dell'Area Pianificazione Urbanistica Generale

Con riferimento all'istanza in atti municipali n. 179231/2024 presentata dal Sig. Roberto Sanvito per conto della Società "INNOVHUB SSI Srl", salvo errori e sulla base della documentazione d'ufficio e di quella prodotta con detta istanza, ai sensi ed agli effetti dell'art. 44 del vigente Regolamento Edilizio,

CERTIFICA

che l'immobile di via Colombo Giuseppe n. 79, individuato nel N.C.T. di Milano nel foglio 318 al mappale 119, in base al **Piano di Governo del Territorio (PGT)** approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 14.10.2019, divenuta esecutiva a far tempo dal 5.2.2020 (pubblicazione sul B.U.R.L n. 6 – Serie Avvisi e Concorsi, dell'avviso di approvazione definitiva) e successivi aggiornamenti, risulta individuato come segue:

► Piano delle Regole:

– **nelle tavole (R.02) "Indicazioni urbanistiche", (R.03) "Indicazioni morfologiche"**, all'interno del **Tessuto urbano di Recente Formazione (TRF)** di cui all'art. 2.2.a.ii delle Norme di Attuazione (N.d.A.) del Piano delle Regole (P.d.R.), inserito tra gli **Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile (ADR)**, così come definiti dall'art. 20 e disciplinati dall'art. 21 delle medesime N.d.A. del P.d.R. e incluso nei **Tessuti urbani a impianto aperto** di cui all'art. 20.2.b, per i quali sono consentiti gli interventi definiti all'art. 21.3 di dette Norme.

L'immobile risulta inoltre compreso in parte in **ambiti caratterizzati da elevati livelli di accessibilità alle reti di trasporto pubblico** di cui all'art. 17 delle N.d.A. del P.d.R..

Si fa presente che in caso di presenza di:

- servizi accreditati, non individuati negli elaborati e/o atti del P.G.T., ai sensi dell'art. 7 comma 4 delle N.d.A. del P.d.S., vale la certificazione di convenzionamento/accreditamento del servizio stesso;
- attrezzature religiose esistenti, non individuate negli elaborati e/o atti del P.G.T., ai sensi dell'art. 5 comma 2 delle N.d.A. del P.A.R., vale il relativo provvedimento o titolo abilitativo legittimo.

(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa)

Il presente certificato viene rilasciato esclusivamente ai fini della presentazione di progetti di nuova edificazione e/o di ampliamento e conserva validità finché non siano intervenute variazioni agli strumenti urbanistici (art. 44.4 Regolamento Edilizio)

Si fa presente che il servizio denominato INNOVHUB - Biblioteca dell'Area Stazione Sperimentale per le Industrie degli Oli e Grassi, ubicato in via Colombo Giuseppe 79 e appartenete alla categoria Cultura, risulta inserito nell'Elenco dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale – Elenco dei servizi da catalogo nei Nuclei di Identità Locale (N.I.L.) come servizio disciplinato dal Piano dei Servizi. Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 7 comma 4 delle N.d.A. del P.d.S..

– **nella tavola (R.01) “Fattibilità geologica e idraulica”**, negli ambiti di fattibilità geologica e idraulica e ricade nella **classe II di fattibilità geologica – Fattibilità con modeste limitazioni**, di cui all'art. 44 delle N.d.A. del P.d.R..

– **nella tavola (R.05) “Vincoli amministrativi e per la difesa del suolo”**, tra gli ambiti sottoposti ad un regime di limitazione all'edificazione e a specifiche autorizzazioni o pareri, di cui all'art. 36 delle predette N.d.A. del P.d.R., interessati da **vincoli amministrativi – zone di particolare tutela dall'inquinamento luminoso** (Misure di efficientamento dei sistemi di illuminazione esterna con finalità di risparmio energetico e di riduzione dell'inquinamento luminoso, LR n. 31/2015) – **aree intorno agli osservatori astronomici** (art. 9.3 – Osservatorio astronomico di Brera a Merate, LC e Osservatorio sociale A. Grosso di Brugherio, MB).

– **nella tavola (R.08) “Ostacoli e Pericoli per la navigazione aerea”**, tra le **aree sottoposte a vincoli aeroportuali** di cui al Titolo IV – Capo IV ed all'allegato 4 delle predette N.d.A. del P.d.R., in ambiti interessati da **delimitazione ostacoli aeroporto di Milano Linate** (art. 41.2 delle N.d.A. del P.d.R.) – **quote altimetriche – Superficie Conica (SC)** (art. 41.2.b) nonché da **pericoli per la navigazione aerea aeroporto di Milano Linate** (art. 41.3 delle N.d.A. del P.d.R.), oggetto di **limitazioni di alcune attività e/o costruzioni** riguardanti: discariche (art. 41.3.a); altre fonti attrattive di fauna selvatica (art. 41.3.b); manufatti con finiture esterne riflettenti e campi fotovoltaici (art. 41.3.c); luci pericolose e fuorvianti (art. 41.3.d); ciminiere con emissione di fumi (art. 41.3.e); antenne e apparati radioelettrici irradianti (art. 41.3.f); sorgenti laser e proiettori ad alta intensità (art. 41.3.g); impianti eolici - incompatibilità assoluta (art. 41.3.h).

– **nella tavola (All.01) “Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi”**, nei **componenti del paesaggio** (art. 34.1 delle N.d.A. del P.d.R.) tra le **aree di valorizzazione del paesaggio urbano** (art. 34.1.a delle N.d.A. del P.d.R.) in ambiti nei quali è attribuita quale **giudizio sintetico prevalente** (art. 34.2 delle N.d.A. del P.d.R.), la **classe 4 di sensibilità paesaggistica alta**.

➤ **Piano dei Servizi:**

– **nella tavola (S.03) “Infrastrutture verdi e blu e Rete ecologica comunale”**, nell'ambito delle **infrastrutture per la realizzazione di reti ambientali** – immobile in prossimità di **connessioni verdi lineari esistenti** (Art. 10.3.b delle N.d.A. del P.d.S.).

Disciplina relativa ai servizi localizzati – esistenti, prevista dalle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi (con riferimento alla porzione di immobile identificata con il codice 4895 nelle schede del Piano dei Servizi; al fine dell'esatta identificazione della stessa, si dovrà far riferimento alla certificazione di

(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa)

Il presente certificato viene rilasciato esclusivamente ai fini della presentazione di progetti di nuova edificazione e/o di ampliamento e conserva validità finché non siano intervenute variazioni agli strumenti urbanistici (art. 44.4 Regolamento Edilizio)

convenzionamento / accreditamento):

secondo quanto prescritto dagli artt. 4, 5 delle N.d.A. del P.d.S..

Indici Urbanistici previsti dalle Norme di Attuazione del Piano delle Regole (con riferimento all'art. 5 e secondo le disposizioni del Titolo I, Capo II):

secondo quanto prescritto dall'art. 6 delle N.d.A. del P.d.R..

Ai fini dell'applicazione degli indici urbanistici previsti dalle N.d.A. del P.d.R. ed ai sensi dell'art. 5.20 delle stesse Norme, nel calcolo della superficie fondiaria/territoriale, dovrà essere considerato l'intero lotto funzionale costituito dai mappali 119-122-231-117-118-120-230 del foglio 318, come indicato sull'estratto della mappa catastale allegato e facente parte dell'intero compendio immobiliare di via Giuseppe Colombo n. 79 (già Stazione Sperimentale degli Olii e dei Grassi) tenendo conto dei volumi e/o s.l.p. esistenti sullo stesso che vengono mantenuti.

Si rimanda alla ricognizione dei titoli edilizi al fine della verifica della densità edilizia.

Modalità di Intervento:

secondo quanto prescritto dagli artt. 13, 21 e nel rispetto di quanto disposto dagli artt. 6, 7, 8 delle N.d.A. del P.d.R., ed inoltre: dall'art. 34 del P.d.R. e dall'allegato 1 del P.d.R., dall'art. 36 del P.d.R., dal Titolo IV°, Capo IV° e dall'allegato 4 del P.d.R., dal Titolo IV°, Capo V° del P.d.R.

Sono fatte salve le disposizioni delle norme transitorie e finali di cui al Titolo V delle N.d.A. del P.d.R..

Si richiamano le prescrizioni dell'art. 43 del vigente Regolamento Edilizio avente ad oggetto "atto ricognitivo della densità edilizia e vincolo di asservimento".

Nella redazione del suddetto atto ricognitivo, si dovrà tener conto dell'eventuale utilizzo di diritti edificatori trasferiti da altre aree, da individuare catastalmente al fine del loro asservimento.

L'edificazione del lotto, si dovrà comunque uniformare alle prescrizioni delle leggi, dei regolamenti e delle altre disposizioni vigenti in materia.

Si evidenzia infine che per gli immobili sottoposti ad un regime di limitazione all'edificazione e a verifiche sovraordinate, prevalgono comunque le disposizioni della legislazione vigente in materia e della pianificazione sovraordinata, secondo il disposto degli artt. 36.2 e 37.2 delle N.d.A. del P.d.R..

Allegati che costituiscono parte integrante del presente certificato:

allegato 1 - copia estratto di mappa.

Milano, lì *(data di apposizione della firma digitale)*

IL DIRETTORE DELL'AREA
Arch. Marino Bottini

(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa)

Il presente certificato viene rilasciato esclusivamente ai fini della presentazione di progetti di nuova edificazione e/o di ampliamento e conserva validità finché non siano intervenute variazioni agli strumenti urbanistici (art. 44.4 Regolamento Edilizio)

N=5035700

Allegato 1 al certificato urbanistico R.I. n.519/2024

**Compendio immobiliare già
Stazione Sperimentale degli Olii e
dei Grassi**

E=1517600

I Particella: 119

(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa)