



Città di Segrate

PROVINCIA DI MILANO

OGGETTO

RIQUALIFICAZIONE URBANA MEDIANTE L'ABBATTIMENTO E LA RICOSTRUZIONE DI UN EDIFICIO DA DESTINARE AD ATTIVITÀ' RICETTIVA

UBICAZIONE

Via Rivoltana 98, Segrate (MI) - Foglio 35 - p.lle 67-70-71-72

PROGETTO ESECUTIVO



INSERIMENTO AMBIENTALE

Verifica di compatibilità con il P.T.C.P. della Provincia di Milano

PROGETTISTA

Architettonico

arch. Luigi Esposito

Impiantistico

ing. Ivan Verlingieri

Il Geologo

dott. Domenico Monteleone

Strutturale



INGEGNERIA S.p.A.
ing. Giovanni Simeone

Antincendio

ing. Ivan Verlingieri
ing. Luca Boldoni

COMMITTENTE



LEMI S.R.L.

AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Il Responsabile del Procedimento

Geom. Claudio Fina

Il Tecnico Istruttore

Geom. Andrea Belloni

Il Dirigente del Settore

Arch. Maurizio Rigamonti

N. PROG. CODICE ELABORATO

REV.

T000-1A00-AMB-RE02-A

SCALA

A	agosto 2019	Emissione per rilascio P.d.C.			

REV.

DATA

DESCRIZIONE

REDATTO

VERIFICATO

APPROVATO

COMUNE DI SEGRATE

(provincia di Milano)

OGGETTO: PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA MEDIANTE L'ABBATTIMENTO E LA RICOSTRUZIONE DI UN EDIFICIO DA DESTINARE AD ATTIVITA' RICETTIVA

VERIFICA COMPATIBILITA' CON IL PTCP DI MILANO

UBICAZIONE: Via RIVOLTANA 98, EX FERROTEL, in mappa Foglio 35 p.IIe 67/70/71/72.

COMMITTENTE: LEMI S.R.L. Piazza Antonio Mellusi 82030 Torrecuso (BN)

CARATTERISTICHE DELL'OPERA ESISTENTE

L'intervento in oggetto presuppone la riqualificazione dell'area attraverso la demolizione di un immobile ex-dormitorio delle ferrovie ubicato nel Comune di Segrate, alla via Rivoltana n. 98, in fregio allo scalo ferroviario di Milano Smistamento e a poca distanza dall'Aeroporto di Milano Linate e la costruzione di un nuovo edificio, con annessi servizi ed aree a verde, da destinare ad attività ricettiva. La zona posizionata a confine con il Comune di Milano è periferica con insediamenti a carattere prevalentemente industriale.



L'immobile esistente insiste su un'area della superficie complessiva di mq 1.745, è costituito da un fabbricato adibito ad ex dormitorio ed alloggi, da un'area pertinenziale e da un locale autorimessa.

Il fabbricato è articolato su tre piani fuori terra e un piano interrato: il piano seminterrato è destinato a cantine, il piano terra (rialzato) risulta destinato a dormitorio e alloggi, mentre il piano primo e secondo sono destinati a dormitorio.

La copertura è a padiglione con sottotetto non fruibile. L'accesso ai piani avviene tramite rampa che immette al piano rialzato e da qui attraverso una scala interna è possibile raggiungere gli altri livelli dell'immobile.

Oggi si presenta in cattive condizioni data la scarsa manutenzione negli anni e l'intera area si presenta in stato di abbandono deprivata di quasivoglia caratteristica di vivibilità, difatti l'immobile è ubicato a ridosso della linea ferroviaria, senza la possibilità di poter essere dotato degli standard richiesti dalle norme.

Da qui l'intenzione della committenza di procedere alla demolizione della struttura ed alla costruzione di un nuovo edificio da destinare ad attività ricettiva; ubicandolo a debita distanza dai binari e procedendo nel contempo alla riqualificazione urbana dell'intera area mediante la realizzazione di spazi a verde la sistemazione degli spazi esterni con apposito ingresso ed uscita protetta da via Rivoltana



Vista via Rivoltana



Vista lato Ferrovie

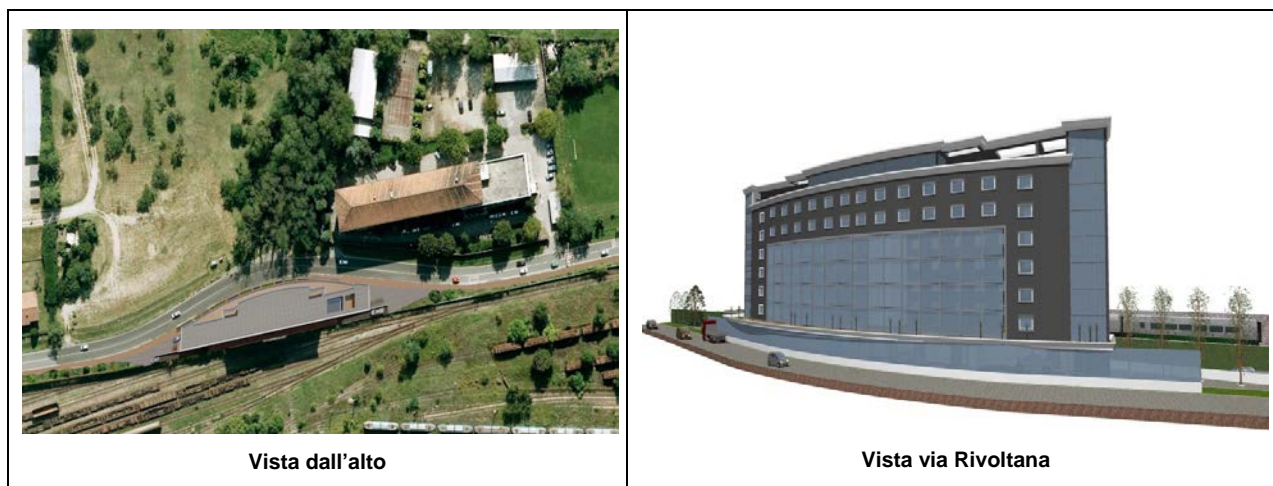
CARATTERISTICHE DELL'OPERA DA REALIZZARE

Il presente intervento prevede una riqualificazione urbana dell'intera area da attuarsi mediante:

- la demolizione del fabbricato esistente;
- posizionamento a distanza del nuovo edificio;
- regimentazione dei flussi veicolari da via Rivoltana e previsione di pista ciclopeditoneale.

L'ammodernamento e ristrutturazione della struttura esistente, ormai da diversi anni in disuso, non avrebbe in nessun modo consentito la realizzazione dei parcheggi necessari per tale attività, pertanto la soluzione perseguibile è apparsa quella di realizzare al livello interrato tali servizi e destinare i piani fuori terra alla ricettività.

L'idea progettuale mira alla realizzazione di un nuovo edificio costituito da 8 piani fuori terra e quattro interrati, per un complessivo, interrati e fuori terra di n. 12 livelli.



La struttura così concepita sarà atta ad ospitare un complessivo di 133 camere (di cui 10 Junior suite e 5 suite), con piccola sala meeting al piano primo, spa al livello seminterrato e ristorante con terrazzo all'ultimo piano, per le funzioni ed il numero di camere ai piani si specifica:

- I Livello Interrato: spa , palestra e piccolo deposito;
- II/III/IV livello interrato: parcheggi per un complessivo di n° 84 posti auto;
- Piano Terra: hall e reception;
- Piano Primo: 18 camere doppie, sala meeting per n° 70 posti;
- Piano Secondo: 20 camere doppie, 2 junior suite, 1 suite;
- Piano Terzo: 20 camere doppie, 2 junior suite, 1 suite;
- Piano Quarto: 20 camere doppie, 2 junior suite, 1 suite;
- Piano Quinto: 20 camere doppie, 2 junior suite, 1 suite;
- Piano Sesto: 20 camere doppie, 2 junior suite, 1 suite;
- Piano Ottavo: sala ristorante con 180 coperti, terrazzo con piscina.

La struttura così concepita avrà una capacità di 280 posti letti complessivi ed il ristorante una capacità di 180 coperti.

Il target a cui si rivolge la struttura ideata è prevalentemente un turismo d'affari, data la posizione strategica rispetto all'aeroporto ed alla vicina Milano, non disdegnando l'idea di una struttura per happening ed incontri anche per target e fasce d'età diverse.

L'accesso alla struttura avverrà dall'attuale piano seminterrato, che diventerà il piano terra del nuovo edificio, ciò abbassando la quota di ingresso veicolare di circa 60/80 cm, qui si realizzerà la zona accoglienza della struttura con hall e reception, direzione e bar, nella hall saranno posizionate la rampa e gli ascensori che conducono ai piani sovrastanti destinati a camere.

Al piano primo si colloca una sala meeting, prospiciente su via Rivoltana per una capienza complessiva di n.70 persone, con la possibilità di spaccettare una parete mobile ed ottenere due salette per una capienza ognuna di n. 30 persone circa, ciò nell'ottica di poter garantire al cliente un'offerta complessiva che vada dal ristoro al pernottato all'incontro di lavoro, tutto all'interno della stessa struttura senza necessità di spostarsi.

I cinque piani superiori sono destinati a camere, mentre all'ultimo piano si colloca il ristorante con terrazzo prospettante su via Rivoltana con una capienza complessiva pari a 180 posti.

I quattro piani interrati sono destinati rispettivamente il primo ad accogliere una spa e gli altri tre per ospitare i parcheggi necessari a garantire l'accoglienza dell'utenza, per un complessivo di 81 posti auto.

Alla Spa si accede tramite ascensore e rampe interne qui trovano ubicazione una piscina, due vasche idromassaggio, sauna, due bagni turchi, docce emozionale, sale massaggi e palestra, questo per garantire ai clienti il massimo del confort, dopo una giornata di lavoro.

I livelli destinati a parcheggio sono raggiungibili da rampa che collega i tre livelli e perimetra il blocco parcheggi mentre il blocco ascensore si colloca in posizione centrale rispetto al blocco parcheggio.

Ogni camera è dotata di servizio igienico, con pavimento in gres porcellanato, gli infissi esterni saranno del tipo legno-alluminio a bassa emissività e fonoisolanti 45 dB, mentre le porte interne sono in legno e resistenza al fuoco adeguata ai diversi ambienti e funzioni.

La struttura è dotata di tre blocchi scale compartimentate: due collocate sui due prospetti laterali ed un blocco scala centrale, i vani ascensori sono doppi nel blocco scala centrale e singoli nei due blocchi laterali (per maggiori dettagli si rimanda alla relazione specialistica allegata).

Per ciò che concerne l'eliminazione delle barriere architettoniche LL.13/89 e 104/92 si accede alla reception dalla quota stradale così come al ristorante, l'accesso alle camere è consentito dal doppio ascensore collocato in posizione centrale che serve tutti i piani, mentre le camere per i diversamente abili sono ubicate al quinto e sesto livello.

Le facciate saranno realizzate in parte con facciate continue ed in parte con facciate ventilate, mentre a sottolineare l'ingresso si realizzerà una pensilina aggettante in acciaio e la parete esterna sarà rivestita in pietra.

La struttura presenta prospetti differenti a seconda dell'affaccio, verso l'impianto ferroviario avremo un prospetto geometrico e lineare con aperture rettangolari, il prospetto su via Rivoltana sarà realizzato con un andamento curvo che ripercorre l'andamento dell'asse viario, con la parte centrale vetrata, che sarà la zona destinata poi alle varie sale convegni e meeting.

L'isolamento della struttura rispetto alla strada provinciale si realizzerà tramite l'apposizione di una barriera fonoassorbente, che riprende nelle linee lo skyline della struttura, questa garantirà l'isolamento acustico e nel contempo risponde a requisiti di sicurezza rispetto al traffico veicolare.

L'immobile si posiziona rispetto alla linea ferroviaria a distanza di mt 3,40 come previsto dai regolamenti vigenti, mentre rispetto alla strada è arretrato di mt. 5,97 minimo, inoltre con il presente intervento che si colloca oltre che come nuova edificazione quale riqualificazione dell'intera area si andrà a realizzare una pista ciclopedonale che ci delimita l'area esterna alla struttura.

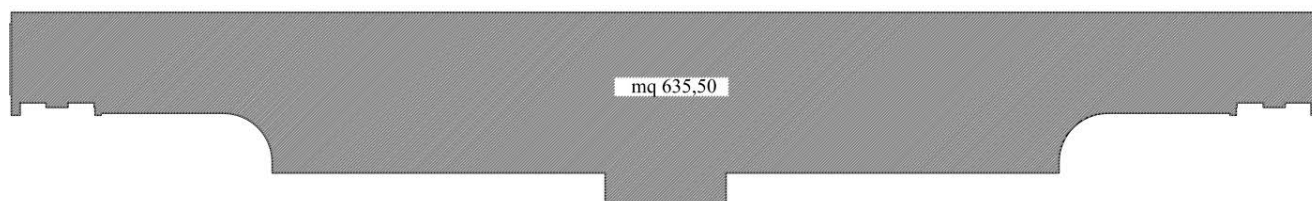
Per quanto riguarda la sistemazione esterna, l'accesso avviene dalla strada provinciale tramite un agevole imbocco che conduce innanzi alla struttura, qui è prevista la possibilità di parcheggiare in maniera temporanea per consentire il carico e scarico bagagli dopo di che si raggiunge il parcheggio sotterraneo con i suoi tre livelli ed i suoi 84 posti auto. L'uscita e l'immissione sulla strada provinciale avviene sempre tramite un morbido imbocco, identico a quello di accesso, il percorso di ingresso e di uscita è perimetrato da aiuole a verde, mentre la facciata verso strada del fabbricato sarà delineato da un marciapiede, che si slarga in prossimità dell'ingresso alla hall.

La corsia di servizio antistante l'ingresso e la pista ciclopedonale saranno coperte da un aggetto che funge da tetto giardino e che perimetra il prospetto su via Rivoltana del fabbricato.

Per ciò che riguarda le volumetrie di progetto abbiamo le seguenti indicazioni:

- **Piano Terra (0,00):**

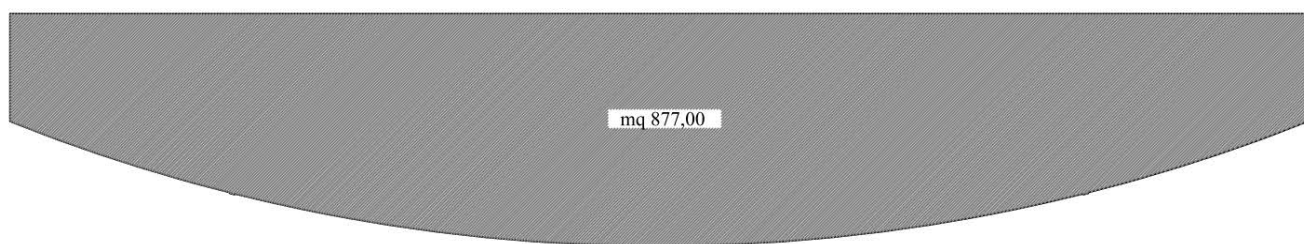
Vuoto per pieno mq 635,50



- **Piano I° (4,66); II° (8,07); III° (11,48); IV° (14,89)**

- **Piano V° (18,30); VI° (21,71):**

Vuoto per pieno mq 877,00

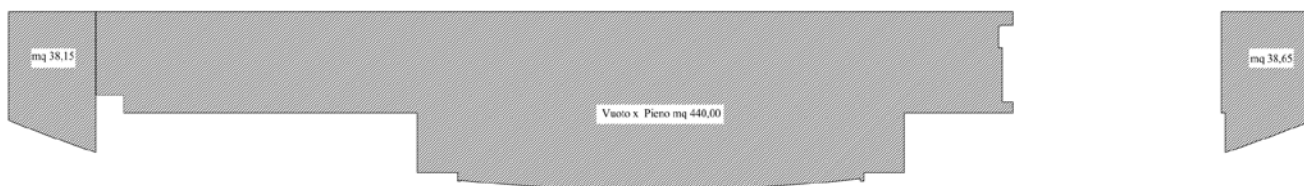


- **Piano Settimo (25,19)**

Vuoto per pieno mq 440,00

- **Blocchi scale**

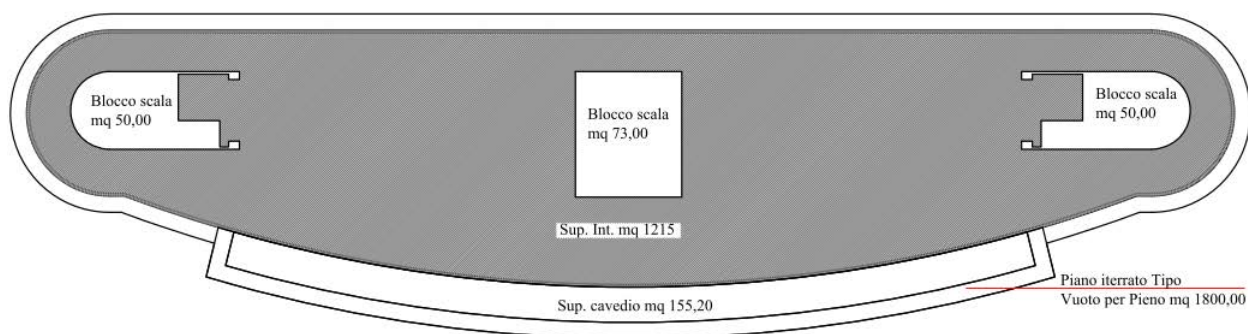
Vuoto per pieno mq 76,75



- **Piano I° interrato (-4,53); II° Interrato (-7,98);**

- **III° Interrato (-11,38); IV° Interrato (-14,78):**

Vuoto per pieno mq 1388,00

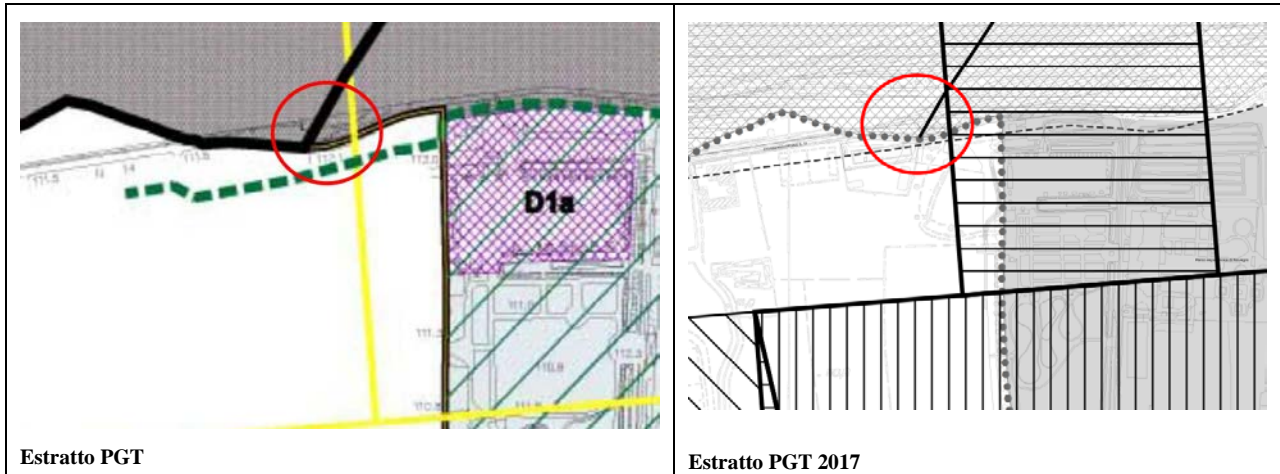


Aree a Verde e Parcheggi Previsti

Parcheggi	Mq 3682,50
Verde attrezzato	Mq 348,40
Verde verticale	Mq 842,50

INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO

L'immobile oggetto di intervento insiste sulle particelle n° 67/70/71/72 del foglio di mappa 35 del Comune di Segrate (MI) in una ZONA TERRITORIALE OMOGENEA che il vigente PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO individua come AREE DI PERTINENZA DELLE FF.SS.



VERIFICA COMPATIBILITA' DELL'INTERVENTO CON IL P.T.C.P DELLA PROVINCIA DI MILANO

Per quanto riguarda l'area in oggetto è ubicata in prossimità del Polo ricreativo idropark, nelle vicinanze dell'aeroporto di Linate, prospiciente la linea ferroviaria Milano- Venezia. Nell'ambito del P.T.C.P. tale area è individuata nella tavola "Paesaggio Ambiente" quale " Percorso di interesse paesistico" disciplinato dall'art. 40 delle Norme:

Art. 40 Percorsi di interesse paesistico

Lungo tali percorsi vengono altresì individuati anche quei tratti o quei luoghi dai quali si godono ampie viste a grande distanza o con ampio campo visivo, che permettono di cogliere in modo sintetico i caratteri distintivi del paesaggio.

Parte di questi tracciati costituiscono fondamento dell'organizzazione storica del territorio, così come rilevato dalla cartografia storica della prima levata I.G.M. del 1888. Detta individuazione assume efficacia di prescrizione diretta solo nei casi di cui al comma 5 dell'art. 4. I criteri e le modalità di intervento ammessi, lungo tali percorsi, rispondono al principio della valorizzazione.

Il PTCP individua i seguenti indirizzi:

- valorizzazione e conservazione dei tracciati e dei caratteri fisici, morfologici, vegetazionali o insediativi che costituiscono gli elementi di riconoscibilità e di specificità, anche funzionale, del percorso;
- mantenimento, lungo i percorsi, dei luoghi panoramici;
- incentivazione dei riusi finalizzati alla realizzazione di una rete di percorsi ciclopedonali.

Ai luoghi e percorsi di interesse paesistico, ai sensi dell'art. 4, si applicano le seguenti disposizioni:

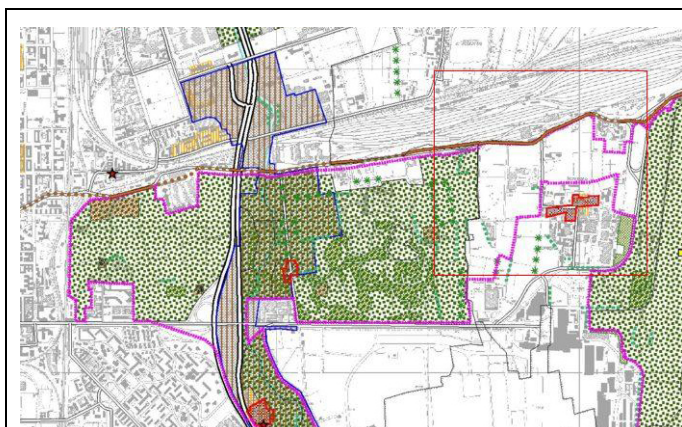
- all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato gli interventi di trasformazione non devono limitare le visuali panoramiche nei punti e lungo i percorsi individuati;

- b) non è consentita, all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, l'installazione di cartellonistica pubblicitaria lungo il percorso, ad eccezione delle targhe, dei cartelli e di tutta la segnaletica direzionale ed informativa prevista dal codice della strada;
- c) vanno tutelati e valorizzati gli elementi significativi che arricchiscono i percorsi di interesse paesistico ed ambientale.

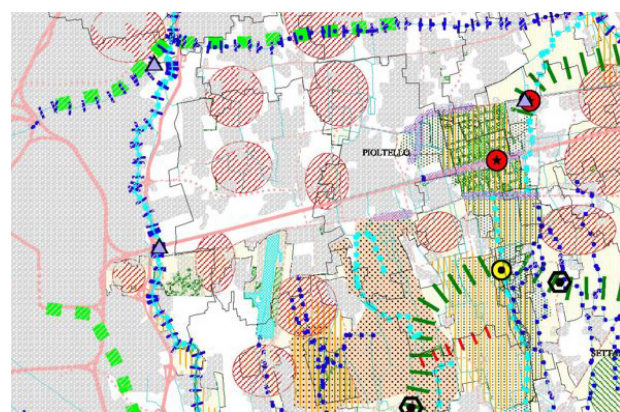
1. La Provincia formula specifici criteri per la valorizzazione dei percorsi storici e d'interesse storico-paesistico atti a garantire, anche rispetto ad interventi di trasformazione, la loro visibilità e leggibilità. La Provincia promuove altresì la fruizione di tali percorsi attraverso iniziative culturali ed incentiva la realizzazione di percorsi ciclabili protetti.

Il Comune, in fase di adeguamento dello strumento urbanistico alle indicazioni del PTCP:

- a) identifica e classifica i diversi tipi di percorso e le direttrici visive di maggiore sensibilità, presenti lungo i percorsi o nei punti panoramici, cioè quelle che offrono una "veduta" su luoghi di particolare interesse paesistico, quali le emergenze geomorfologiche, vegetazionali e storico - culturali, o viste di particolare profondità e ampiezza;
- b) può individuare nuovi elementi da sottoporre a progetti di valorizzazione paesistica, in base a quanto specificato nel precedente comma 3;
- c) integra le norme del proprio strumento urbanistico con specifiche indicazioni di salvaguardia della panoramicità e della fruibilità paesistica dei percorsi individuati;
- d) attua azioni finalizzate ad evitare ogni compromissione delle condizioni di visibilità dai punti e dai percorsi panoramici, al fine di garantire la libera fruizione visiva dei paesaggi e degli orizzonti circostanti. Lungo tali direttrici e nell'immediato intorno, le trasformazioni sono soggette alle disposizioni di cui al precedente comma 3;
- e) propone fasce di rispetto, distinte da quelle di rispetto stradale, all'interno delle quali applicare indirizzi di valorizzazione paesistica, relativamente sia alla tipologia degli insediamenti previsti, che alla limitazione della cartellonistica;
- f) incentiva tutte le opere necessarie al miglioramento delle condizioni di fruizione visiva (piazzole, punti di sosta, aree attrezzate).



Estratto PTCP – Paesaggio Ambiente



Estratto PTCP – Rete Eco

ed inoltre nell'ambito della tavola "Rete ecologica" quale Zona extraurbana con presupposti per l'attivazione di progetti di consolidamento ecologico" disciplinata dall'art. 61 delle Norme del P.T.C.P.:

Art. 61 Zone periurbane ed extraurbane su cui attivare il consolidamento ecologico

1. Il PTCP, in via di proposta preliminare, individua alla Tavola 4 le aree che sulla base della presenza di unità ecosistemiche corrispondono alle seguenti definizioni:
- a) zone periurbane, limitrofe o intercluse tra l'urbanizzato, che possono interessare aree di frangia urbana e che presentano caratteri di degrado e frammentazione;

- b) aree extraurbane, intese quali aree agricole esterne agli ambiti urbani caratterizzate dalla presenza di consistenti elementi vegetazionali.
2. I criteri e le modalità di intervento ammesse in tali aree rispondono al principio della riqualificazione. Indirizzo strategico del PTCP è quello di individuare ambiti di territorio potenzialmente caratterizzabili da nuovi elementi ecosistemici di appoggio alla struttura portante della rete ecologica.
3. In tali zone, in caso d'interventi di trasformazione, si applicano le disposizioni dell'art. 42, comma 3.
4. La Provincia, in collaborazione con i comuni interessati, attiva azioni di assetto fruitivo e consolidamento ecologico, attraverso progetti di riqualificazione paesistica e di potenziamento.

Per quanto attiene alla conformità del presente progetto con le norme del PTCP della Provincia di Milano bisogna evidenziare che pur rappresentando l'intervento un incremento dei piani fuori terra portandoli dagli attuali quattro più copertura ad un totale di otto, non si pregiudicano i punti di vista panoramici, in quanto ciò che si preclude alla vista è rappresentato dalla linea ferroviaria che non rappresenta una "veduta" di particolare interesse paesistico, o una emergenza geomorfologica, vegetazionale e storico - culturale. Inoltre il presente intervento si propone una riqualificazione architettonica e paesistica attraverso la costruzione di un nuovo edificio che attua la riqualificazione dell'area ad esso antistante mediante la razionalizzazione degli spazi: disciplinando la strada di accesso alla struttura, i parcheggi ad esso correlati e l'opportuno inserimento di aree a verde con l'apposizione di essenze arboree pregiate. Inoltre con la previsione della pista ciclopedonale, elemento che contribuirà sensibilmente alla riqualificazione dell'area rispondendo alle previsioni del P.T.C.P. : *"incentivazione dei riusi finalizzati alla realizzazione di una rete di percorsi ciclopedonali"* che tenderà alla rivalorizzazione di un'area di degrado rendendola parte di un flusso ciclopedonale, sdoganandola così da una funzione meramente viaria, ed attribuendole un nuovo decoro, forte dell'occultamento dello snodo ferroviario, spettacolo di nessuna valenza architettonica e/o paesistica, e con una struttura che si impone alla percezione per decoro morfologico e dal punto di vista dei materiali.

Segrate li 20/08/2019

L'RTP incaricata

(arch.L.Esposito/ing.G.Simeone/ing.I.Verlingieri/
ing. L.Boldoni/dott.geol.D.Monteleone)