



PIATTAFORMA LOGISTICA PRODUTTIVA AGROALIMENTARE

**ALLEGATO 1
LINEE GUIDA DI PROGETTAZIONE**

SlogelMi

INDICE DEI CONTENUTI

1. INQUADRAMENTO DEL COMPRESORIO AGROALIMENTARE DI MILANO	3
1.1. MACROINQUADRAMENTO	3
1.2. LOCALIZZAZIONE AREA D'INTERVENTO	3
1.3. STATO DI FATTO	5
2. INQUADRAMENTO URBANISTICO DEL COMPRESORIO AGROALIMENTARE	6
3. MASTERPLAN FOODY 2025	8
4. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI	10
4.1. ASPETTI GEOLOGICI E GEOTECNICI.....	10
4.2. ASPETTI IDRAULICI E IDROGEOLOGICI.....	10
5. PIATTAFORMA LOGISTICA PRODUTTIVA 2.....	11
5.1. DIMENSIONI DEL LOTTO	11
5.2. PRESCRIZIONI TECNICHE	11



1. INQUADRAMENTO DEL COMPENSORIO AGROALIMENTARE DI MILANO

1.1. MACROINQUADRAMENTO

Il Compensorio Agroalimentare della Città di Milano, ubicato in via C. Lombroso, 54, si colloca nella zona sud-est di Milano, in una posizione intermedia tra il centro della città, distante circa 3 Km, e l'aeroporto di Milano Linate distante circa 4 Km.

L'area presenta ottime connessioni infrastrutturali di trasporto (ad eccezione della metropolitana): risulta infatti prossima ad importanti arterie di traffico (Viale Molise, Viale Corsica, Viale Enrico Forlanini e Via Mecenate), le quali permettono il facile collegamento con il resto della città, con la rete autostradale nazionale e all'aeroporto di Linate.

Inoltre, l'area risulta ben servita dai mezzi pubblici, grazie alle linee di superficie che percorrono Viale Molise e Viale Corsica e alla fermata di Porta Vittoria del Passante Ferroviario. L'accessibilità mediante mezzi pubblici sarà inoltre migliorata con la futura apertura della fermata Forlanini della linea metropolitana M4.

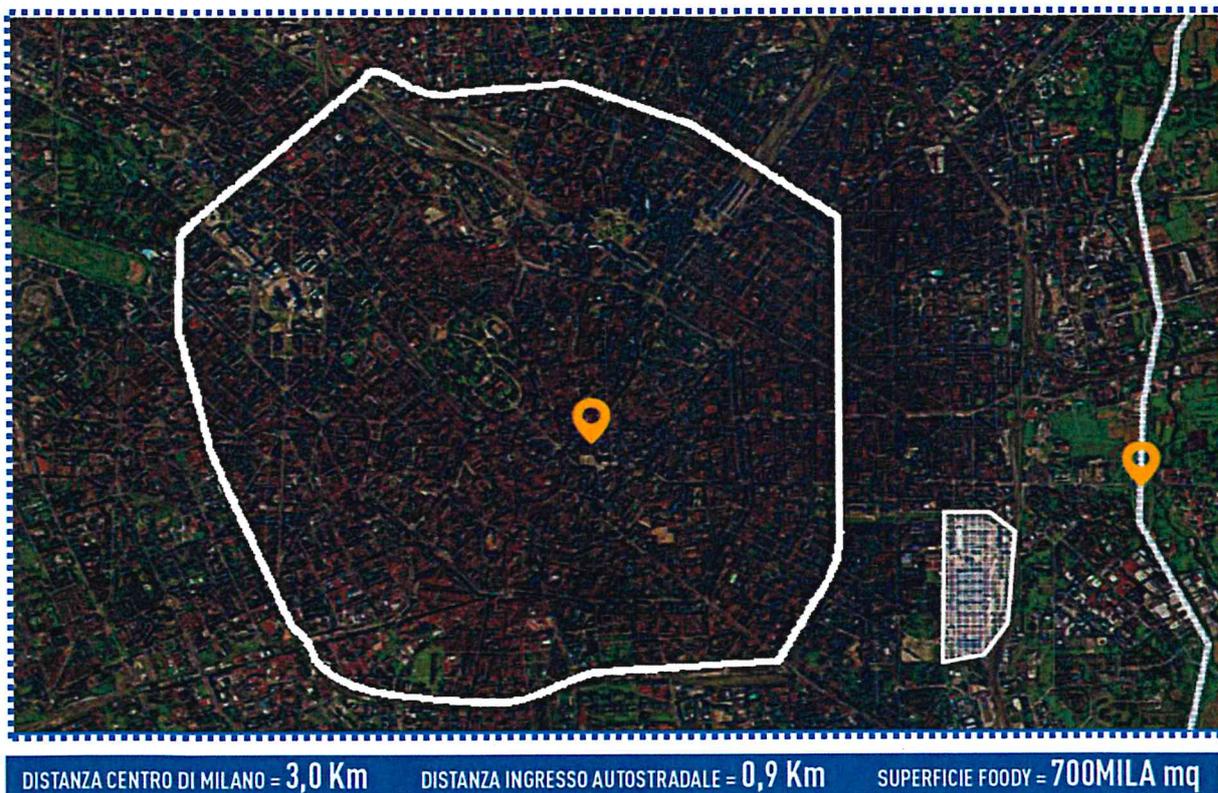


Figura 1 - Inquadramento urbano dell'area.

1.2. LOCALIZZAZIONE AREA D'INTERVENTO

L'area oggetto di intervento si trova nel comparto Ittico-Fiori-Carni, nella zona a nord rispetto a via Cesare Lombroso.

Di seguito si riporta l'individuazione del lotto all'interno del Masterplan Foody 2025.

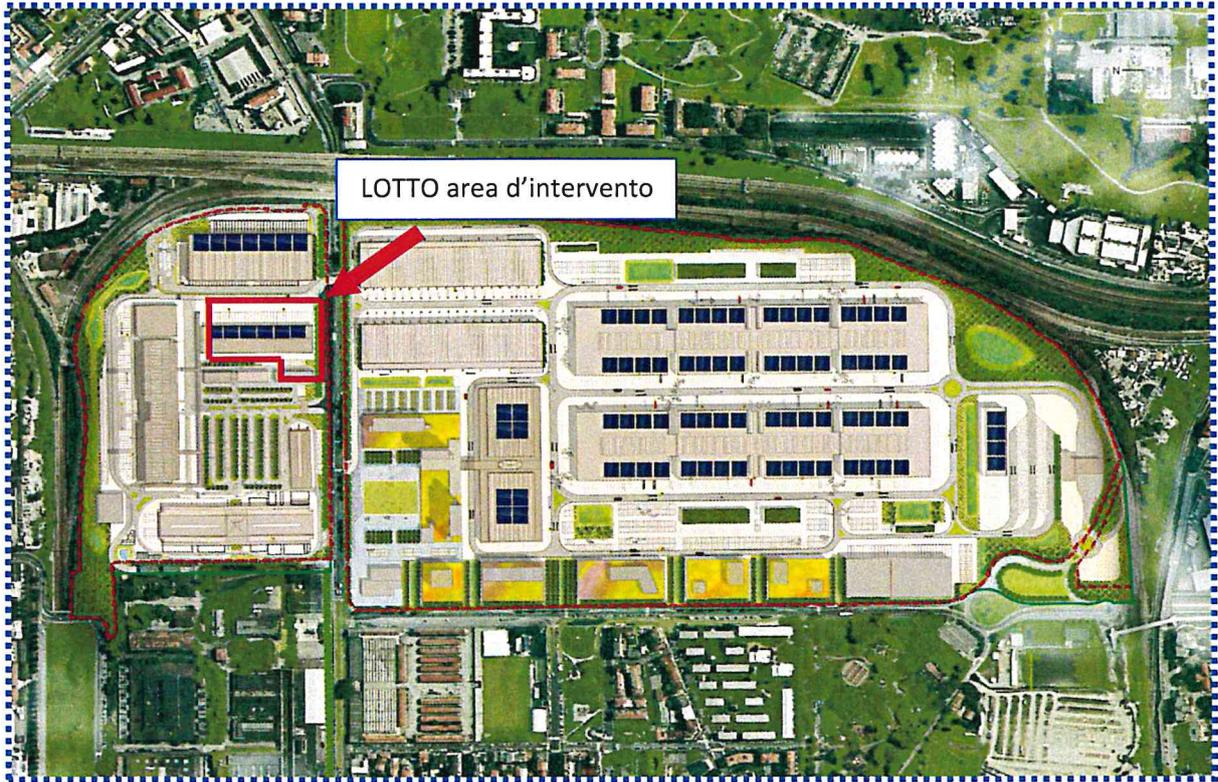




Figura 2 - Localizzazione lotto nel Masterplan.

1.3. STATO DI FATTO

Allo stato attuale, l'area che è stata individuata per la costruzione della Piattaforma logistica produttiva è adibita a parcheggio in terra battuta.



Figura 3 - Foto del lotto.



2. INQUADRAMENTO URBANISTICO DEL COMPRESORIO AGROALIMENTARE

Il Comparto Ittico-Fiori-Carni si trova all'interno della più vasta area del Comprensorio Agroalimentare di Milano, circa 70 ha di aree concesse a Sogemi in diritto di proprietà dal Comune di Milano, che costituisce un unico grande centro integrato di distribuzione all'ingrosso che, per dimensioni e numero di frequentatori, è il più grande d'Italia.

L'area designata è quella attualmente adibita a parcheggio nel "comparto 2-IFC" ed è compresa fra via Cesare Lombroso e il Mercato Ittico.



Figura 4 - Comprensorio Agroalimentare Milano.

Nel Piano di Governo del Territorio vigente (PGT 2030) il Comprensorio Agroalimentare è disciplinato all'interno del **Piano dei Servizi** (PdS), e in particolare della tavola S.01/3_1 servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

La funzione assegnata all'area è Commercio e attività produttive.

Il **piano delle regole**, nelle indicazioni urbanistiche (tav. R02/3_Indicazioni Urbanistiche) inserisce l'area negli ambiti di rinnovamento urbano (A.R.U.).

L'area oggetto di intervento è interessata dai seguenti vincoli, indicati e individuati nelle tavole del PdR (Piano delle Regole):

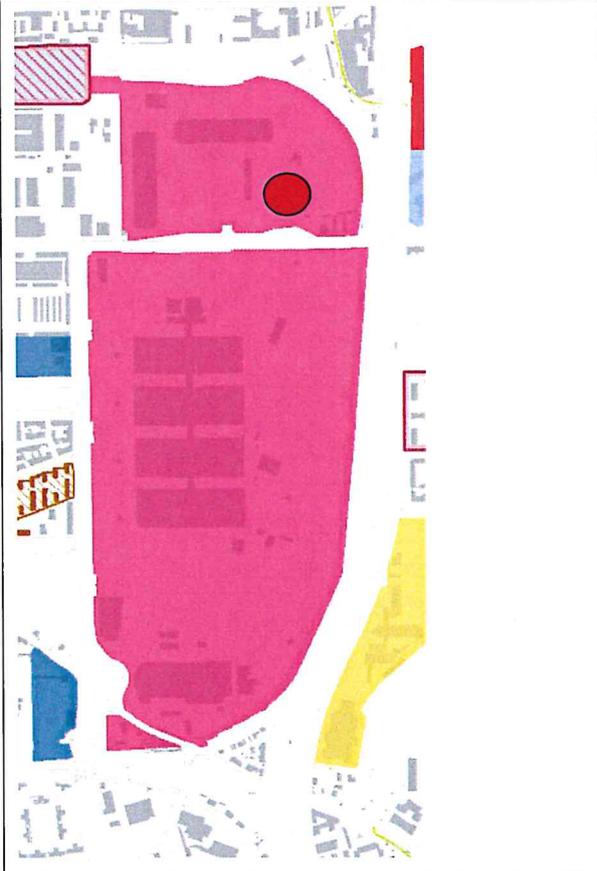
- l'intero ambito è classificato in **classe di fattibilità geologica II** con modeste limitazioni, esplicitate dell'art. 44 delle N.A. Piano delle Regole con la possibilità di presenza di terreni con caratteristiche mediocri ma non scarse e assenza di rischi di inondazione. Devono comunque essere considerate le caratteristiche di amplificazione sismica dei terreni ai sensi dell'art. 47 delle stesse norme, comunque secondo le tavole G11 e G12 allegate al PGT Milano 2030;
- la **fascia di rispetto aeroportuale**: Settore 6, h max ingombri verticali 150 m slm, che riguarda la quasi totalità dell'area (tav. R07_Rischi, Rumori e Radar per la navigazione aerea);
- **delimitazioni ostacoli per la navigazione aerea**: Superficie orizzontale Interna (SOI) con altezza massima della quota di edificazione consentita di 147,85m s.l.m. (tav. R08_Ostacoli e Pericoli per la navigazione aerea);
- **delimitazioni pericoli per la navigazione aerea**: Sub zona 1 con limitazioni per altre fonti attrattive di fauna selvatica, manufatti con finiture esterne riflettenti e campi fotovoltaici, luci

pericolose e fuorvianti, ciminiere con emissione di fumi, antenne e apparati radioelettrici irradianti e sorgenti e proiettori ad alta intensità; incompatibilità assoluta con impianti eolici (tav. R08_Ostacoli e Pericoli per la navigazione aerea);

- il **reticolo idrografico** minore lambisce marginalmente il perimetro dell'area, con particolare riferimento alle vie Lombroso e Varsavia: il fosso tombinato Borgognone su via Lombroso.

Si tratta di vincoli procedurali, che dovranno essere verificati in sede di progettazione preliminare ed attuativa.

Piano di Governo del Territorio vigente

<p>tavola S.01/3 PIANO DEI SERVIZI</p>	<p>tav. R02/3_Indicazioni Urbanistiche PIANO DELLE REGOLE</p>
	
<p>Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti (Art. 9)</p> <p>Categorie:</p> <ul style="list-style-type: none"> Amministrativo Commercio e attività produttive 	<p>Una città che si rigenera</p> <ul style="list-style-type: none"> Ambiti di Rinnovamento urbano (Art. 22 NA PdR)
<p> Localizzazione lotto</p> <p>PGT 2030 approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 14/10/2019 e divenuto efficace in data 05/02/2020)</p>	



3. MASTERPLAN FOODY 2025

Il Masterplan Foody 2025, giudicato con parere “favorevole” dalla Commissione del Paesaggio del Comune di Milano nella seduta n. 12 del 25/03/2021, è un documento d’indirizzo flessibile che definisce gli sviluppi futuri di tutto il Comprensorio Agroalimentare della città di Milano, fornisce un layout concettuale che guida la crescita, lo sviluppo e la rigenerazione dell’area al fine di promuoverne il rilancio e fornisce vincoli progettuali a cui attenersi.

Il Masterplan suddivide il comprensorio in 9 comparti per i quali analizza:

1. superficie convenzionale e destinazioni (convenzione di asservimento 8037/5188-2019);
2. superficie di parcheggio ai sensi dell’articolo 12 delle norme di attuazione del Piano delle Regole Milano 2030;
3. parametri di superficie filtrante indice RIC e superfici verdi ai sensi dell’articolo 10 delle norme di attuazione del piano delle regole Milano 2030.

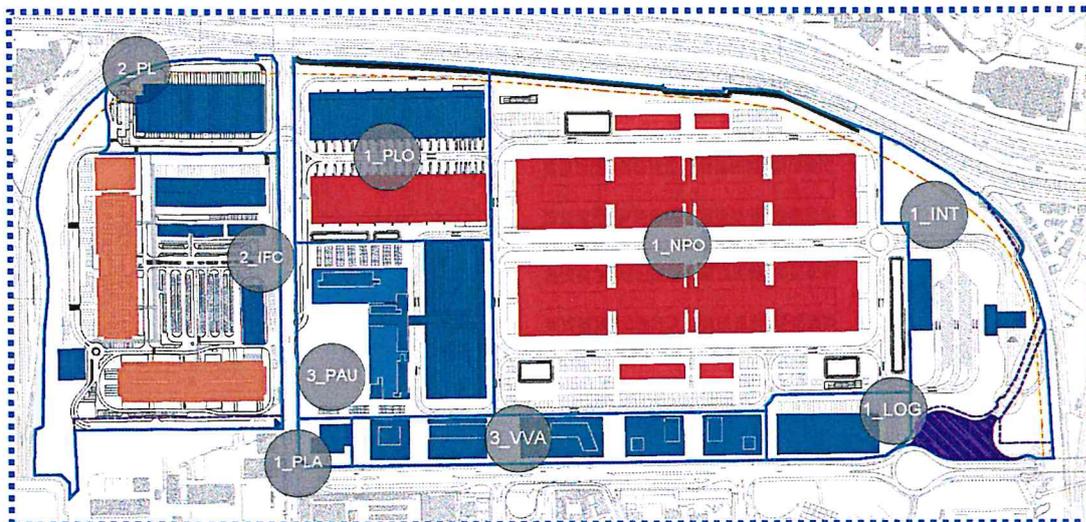


Figura 5 - Identificazione dei comparti all'interno del Comprensorio.

ORTOFRUTTA	
1_INT	COMPARTO "INGRESSO TRASPORTATORI"
1_LOG	COMPARTO "LOGISTICA"
1_PLA	COMPARTO "LOGISTICA AGROALIMENTARE"
1_PLO	COMPARTO "LOGISTICA ORTOFRUTTA"
1_NPO	COMPARTO "NUOVI PADIGLIONI ORTOFRUTTA"
ITTICO-FIORI-CARNI	
2_PL	COMPARTO "NUOVA LOGISTICA"
2_IFC	COMPARTO "ITTICO-FIORI-CARNI"
DIREZIONALE	
3_PAU	COMPARTO "PALAZZI UFFICI"
ASSE VARSAVIA	
3_VVA	COMPARTO " VIA VARSAVIA"

L'area oggetto di intervento si trova nel **comparto 2 IFC**. Per tale comparto il Masterplan prevede:

- **Superficie Lorda Convenzionale (S.L.C.):** 41.227m²
- **Fabbisogno di parcheggi ex art. 12 N.A. Piano delle Regole Milano 2030:** 12.368 m²

Superfici verdi:

- **Superficie permeabile a terra:** 27.767 m²
- **Superficie semipermeabile a terra inverdite:** 4.028 m²

I manufatti interessati dal presente intervento risultano i seguenti:

- **07_LOGISTICA ITTICA e 08_EDIFICIO A SERVIZI**

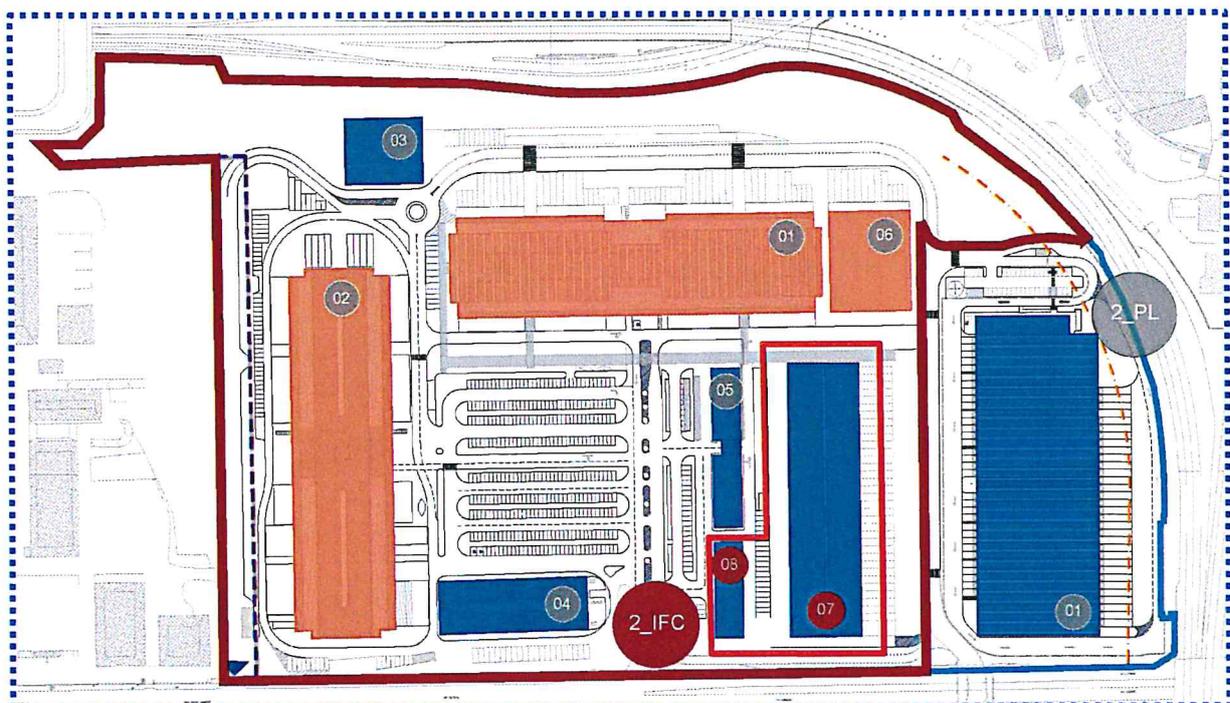


Figura 6 - Planimetria del comparto IFC con i manufatti della concessione.

Per lo sviluppo del comparto Ittico, Fiori e Carni sono riservati, da Masterplan **17.144 m²** di SLC, oltre agli esistenti 24.083 m², **per un totale di 41.227 m²** di SLC.

4. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

4.1. ASPETTI GEOLOGICI E GEOTECNICI

Nel periodo 2011 - 2013 è stata svolta una campagna geognostica da parte di Metropolitana Milanese SpA, sull'intero sedime di progetto.

La città di Milano e di conseguenza anche il lotto in esame, ricade nell'ambito della "media pianura" padana. Pertanto, il substrato litologico è costituito da depositi alluvionali, la cui messa in posto è legata all'attività deposizionale dei corsi d'acqua di alimentazione glaciale.

L'intera area del comprensorio è stata oggetto di un intervento di regolarizzazione dell'originaria superficie agricola che ha portato, negli anni '60 alla formazione di un corpo in materiale arido inerte, comunemente denominato "rilevato storico".

Conclusioni dello studio geotecnico:

- i valori di soggiacenza della falda non costituiscono un vincolo progettuale se non per scavi molto profondi;
- il tema dell'intercettazione della risalita capillare risulta poco significativo in quanto il progetto non prevede strutture interrato.

4.2. ASPETTI IDRAULICI E IDROGEOLOGICI

L'area di progetto è caratterizzata, da un punto di vista idrogeologico, dalla presenza di un primo acquifero molto superficiale e non protetto. Esso risulta freatico, con soggiacenze che a seguito di indagini svolte nel comparto sono state riscontrate tra 7,4 e 9,0 m dal piano campagna.

La sostanziale omogeneità dei terreni affioranti nell'intorno dell'area di progetto si traduce in un altrettanto uniforme ed elevata permeabilità dei terreni stessi, che non sono in grado di limitare la percolazione verso il basso degli inquinanti, di varia natura, presenti in superficie.

Per quanto riguarda la verifica di eventuali elementi di criticità idraulica, l'area costituita dal Comparto Ittico-Fiori-Carni non rientra all'interno di alcuna perimetrazione delle zone a pericolosità e/o a rischio idraulico definite nel relativo Piano di Assetto redatto dall'Autorità di Bacino del Po.

5. PIATTAFORMA LOGISTICA PRODUTTIVA 2

Di seguito si riportano i principali vincoli da considerare per la progettazione della piattaforma. Tali prescrizioni derivano da:

- Convenzionamento Urbanistico per l'asservimento per l'utilizzo del compendio destinato al Mercato Agroalimentare Milano (atto n. 8037 di repertorio, n. 5188 di raccolta);
- Masterplan Foody 2025;
- Regolamento di comprensorio.

5.1. DIMENSIONI DEL LOTTO

INDICI DI EDIFICAZIONE

- Superficie fondiaria: 17.200 m²
- Superficie edificabile obbligatoria minima: 10.250 m²
- Superficie edificabile potenziale massima: 17.144 m²

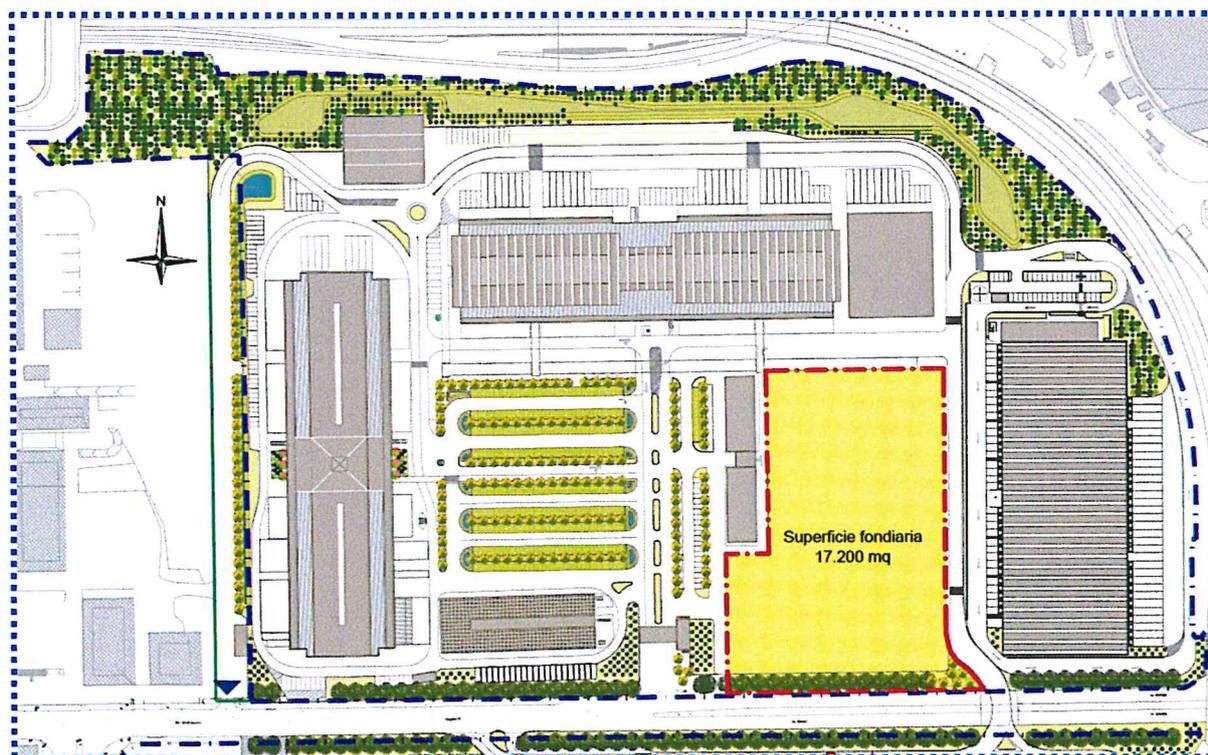


Figura 7 - Individuazione del lotto oggetto di intervento.

5.2. PRESCRIZIONI TECNICHE

○ VIABILITA'/ACCESSI

L'accesso al Comprensorio Agroalimentare di Milano (CMAM) è riservato agli Utenti muniti di regolare Titolo di Accesso (TiA) rilasciato dall'Ente Gestore secondo le modalità, stabilite dal Regolamento di Comprensorio e nel Regolamento Tesseramento i cui contenuti devono intendersi qui integralmente richiamati.

○ ALLINEAMENTI

La nuova piattaforma dovrà utilizzare la viabilità di comprensorio esistente: non sarà ammessa viabilità interna al lotto oggetto di intervento, ad eccezione degli spazi di manovra per i mezzi.

Di seguito si riportano gli allineamenti.

Fronte nord: allineamento con il mercato Ittico, limite max consentito profilo pensilina ambulanti.

Fronte sud: allineamento con perimetro comprensoriale, lasciando un filare di alberature e viabilità di servizio.

A Ovest: distanza minima per accesso pedonale e viabilità di servizio;

A Est: allineamento con la PLP 1, prevedendo stalli di carico/scarico per bilici e spazi di manovra dei mezzi.

○ CARATTERISTICHE PRINCIPALI PIATTAFORMA

- **Carico/scarico:** da prevedere sul lato est del lotto per i bilici, ed eventualmente un fronte di carico/scarico per furgoni sul lato ovest (solo nella porzione di fabbricato a sud).
- **Composizione del fabbricato:** struttura prefabbricata in calcestruzzo armato, costituita da travi, pilastri ed opportuni elementi di copertura.
- **Finiture:** dovranno essere studiate per supportare le diverse attività da insediare quindi per supportare sia impianti civili che speciali, e servire anche la logistica del freddo, con temperature fino a -20°C.
- **Quota di calpestio della piattaforma:** dovrà essere prevista, ad altezza idonea per consentire lo scarico dei mezzi (zona TIR h=1,10 m, eventuale zona furgoni h= 0,45 m).
- **Pavimentazione:** di tipo industriale dovrà essere finita con diversi materiali a seconda delle diverse funzionalità delle aree.
- **Personalizzazioni:** a carico dei locatari.

○ ASPETTO ESTETICO

Per quanto riguarda l'aspetto estetico si dovranno seguire le indicazioni riportate all'interno del Masterplan Foody 2025 con l'obiettivo di:

- seguire delle linee di sviluppo comuni a tutto il comprensorio;
- conferire forte identità architettonica al progetto;
- creare dei giochi di luce e ombra in facciata, attraverso l'utilizzo di greche o matrici.

La PLP 2 dovrà essere un edificio caratterizzato da uno sviluppo principalmente orizzontale, il cui ritmo in facciata dovrà essere scandito dalla presenza di pannelli verticali con motivi geometrici, dati dalle matrici, e colori differenti.

- **Colori:** per conferire movimento alla facciata si dovranno utilizzare tre varianti di colori: verde oliva (ral 6013), beige (ral 1014), grigio cemento a vista;
- **Matrici:** i pannelli di rivestimento potranno distinguersi fra loro anche grazie all'utilizzo di matrici diverse, che contribuiscono a dare maggiore vivacità alla facciata. Ad ogni tonalità dovrà corrispondere una matrice diversa.



○ PROGETTO ENERGETICO DI COMPRESORIO

Il progetto dovrà essere inserito all'interno del progetto energetico del comprensorio, i cui contenuti verranno resi disponibili nella successiva fase ad inviti.

○ COMPENSAZIONI AREE VERDE E PARCHEGGI

Al fine di massimizzare la superficie costruita all'interno del lotto e rispettare quanto previsto nel Masterplan, **previa compensazione sarà consentito realizzare le aree a parcheggio e le aree a verde anche in altri comparti del Comprensorio**, sulla base delle indicazioni che verranno fornite da Sogemi.

○ AREE A VERDE

- **Cintura verde:** le aree a verde previste nel Masterplan Foody 2025, sono concentrate principalmente lungo il perimetro del Comprensorio, e hanno la funzione di mascherare le infrastrutture e mitigare le emissioni di CO2 andando a migliorare la qualità dell'aria e il microclima degli spazi aperti. La scelta delle specie vegetali dovrà rispettare i caratteri naturalistici del luogo, donare una specifica identità ad ogni singolo ambito, pur nel rispetto dell'armonia complessiva, vertendo principalmente la scelta su specie autoctone e caratteristiche del contesto di riferimento localmente reperibili, escludendo specie allergeniche.

○ AREE PARCHEGGI

- **Parcheggi sostenibili:** la progettazione dovrà prevedere l'introduzione di pavimentazioni "cool", ovvero fresche, di colorazione chiara, con performance ambientali di contrasto all'effetto aggressivo dell'isola di calore. Camminamenti pedonali saranno inoltre connotati da una matericità o colorazione differente, per favorire l'orientamento e la fruizione in sicurezza. Le alberature nelle asole saranno organizzate in filari di alberature e la scelta delle specie sarà orientata verso alberature autoctone, con impalcatura alta e a forte valenza paesaggistica. Lo strato sottostante sarà formato da arbusti a matrice sempreverde e fioriture scalari durante le stagioni. L'alternanza delle specie garantirà un effetto vegetale mosso per dimensione, colorazione e portamento, e la soluzione apparirà così anche piacevole dal punto di vista percettivo, con una superficie articolata e vibrante e coerente con la funzione prevista. Le essenze da inserire sono le stesse previste per la cintura verde.

○ INVARIANZA

- **Vasche per l'invarianza idraulica:** il progetto dovrà prevedere la quota d'invarianza idraulica raggiunta con sistemi di drenaggio sostenibili.

○ SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

- **Certificazione:** il concessionario dovrà impegnarsi a garantire la riduzione dell'impatto ambientale definendo un progetto energetico che rispetti le prescrizioni del Piano Aria Clima (PAC) del Comune di Milano ed un progetto logistico di sostenibilità ambientale, realizzando un fabbricato con certificazione Leed di livello silver o superiore.