

RELAZIONE TECNICA DI PROGETTO

**PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO
IN VARIANTE**

COMUNE DI SAN DONATO MILANESE

AREA PRIVATA FOGLIO 10 MAPPALI DA 155 A 170

INDICE

INTRODUZIONE E FINALITÀ	3
AREA PRIVATA DI INTERVENTO: INQUADRAMENTO E PROGETTO	5
INQUADRAMENTO GEOGRAFICO E CATASTALE	5
INQUADRAMENTO NORMATIVO	8
CONTEGGI URBANISTICI E STIMA ONERI	9
DESCRIZIONE DEL PROGETTO	11
LAYOUT GENERALE	11
SPAZI ESTERNI	12
L'HOTEL	13
TEMI PRINCIPALI DELL'INTERVENTO	16
UN INTERVENTO DI INTERESSE PUBBLICO	16
LA RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO SPORTIVO "A. PICCHI"	17
IL PARCHEGGIO PUBBLICO INTERMODALE	22
"EDIFICIO SOLARE": UNA NUOVA FORMA DI INFRASTRUTTURA	23
TECNOLOGIA E SMART CITY	24
RELAZIONI SPECIALISTICHE ED ELABORATI CONSEGNATI	26

INTRODUZIONE E FINALITÀ

La proposta concerne la realizzazione di una struttura alberghiera nel Comune di San Donato Milanese mediante Programma Integrato di Intervento in variante al vigente Piano di Governo del Territorio (il “PII in Variante”).

La proposta si pone l’obiettivo di riqualificare, rigenerandola, l’area ad oggi in stato di quasi abbandono per via della assenza di strutture o servizi offerti ed anche per la sua collocazione, racchiusa da infrastrutture viarie e ferroviarie.

Il PII in Variante è stato concepito per rispondere alle esigenze di rigenerazione degli spazi urbani, mediante uno sviluppo sostenibile, atto a migliorare la qualità urbana, ponendo quale centralità l’interesse pubblico sia nella tipologia di interventi individuati, sia nelle destinazioni previste.

Le finalità di codesto Programma risultano coerenti con i principi generali espressi nel Piano di Governo del Territorio quali “5 obiettivi per SDM 2030”, così come esplicitati nel Documento di Piano.

I 5 obiettivi individuati dal Piano sono:

- città inclusiva e attrattiva, mediante un miglioramento dei servizi alla persona, che passi anche attraverso lo “sviluppo di nuove funzioni di richiamo metropolitano, pubbliche e private, per attività legate ad università, ricerca innovazione, sport, cultura e salute”;
- città bella e abitabile, mediante anche “riqualificazione di edifici e spazi pubblici orientati all’efficientamento energetico e alla riqualificazione funzionale”;
- città rigenerata e ospitale;
- città verde e resiliente;
- città sostenibile e intelligente, sviluppando “una serie di misure e progettualità riguardanti il sistema di mobilità integrato fra diverse tipologie e scale territoriali del trasporto pubblico e privato, della sosta e, non ultimo, della mobilità sostenibile (mobility sharing, l’uso di mezzi più ecologici, strumenti di infomobilità)”; viene, inoltre, individuata quale linea di azione “la programmazione di puntuali interventi infrastrutturali, con priorità agli interventi per migliorare l’integrazione modale”.

Il Piano di Governo Territoriale vigente individua, quindi, tra i temi centrali la riqualificazione degli spazi, mediante anche interventi basati sulla sostenibilità ambientale, ponendo quale fine ultimo la definizione di un ambiente urbano più vivibile, salubre e innovato/innovativo.

In questi termini, il progetto presentato nella proposta di PII presenta in entrambi i casi criteri di approccio, realizzativi e finali pienamente omogenei con le indicazioni espresse dal PGT.

Ciò grazie ad una pluralità di motivi ed azioni individuate, quali, ad esempio, l'intervenire su spazi pubblici degradati, abbandonati al fine di offrire un nuovo spazio rinnovato, che divenga un polo sportivo-ricreativo attrattivo ("città inclusiva e abitabile" e "città bella e abitabile").

Mediante, anche, un **approccio fortemente incentrato sul tema energetico, realizzando un edificio altamente prestante in termini di sostenibilità e realizzando un impianto fotovoltaico all'avanguardia**, oltre che di dimensioni considerevoli, unitamente a scelte progettuali impiantistiche all'avanguardia sul tema dell'ecosostenibilità ("città bella e abitabile").

Un tema centrale del progetto individuato per l'area di proprietà privata è costituito dalla struttura per la mobilità. **L'impianto, che costituirà un vero e proprio parcheggio intermodale, diverrà un luogo finalizzato non solo al parcheggio delle auto ma un vero e proprio polo per il passaggio tra auto e mezzi di trasporto alternativi**, quali: bici elettriche e non, monopattini elettrici e non, mezzi del servizio pubblico (su rotaia e gomma), navette shuttle, taxi, ncc, ecc ("città sostenibile e intelligente")

Si configura, quindi, un luogo dedicato alla mobilità in senso ampio e non solamente al parcheggio dell'auto di proprietà.

La predisposizione di un elevato numero di spazi per la ricarica dei veicoli elettrici, consentirà, inoltre, di incentivare e facilitare questo tipo di mobilità e di interscambio.

Infine, in tema di "città intelligente" si cita la proposta di prevedere all'interno dell'area privata un avanzato sistema tecnologico proprio della "smart-city", con impianti dedicati di raccolta informazioni, dati e sorveglianza.

AREA PRIVATA DI INTERVENTO:

INQUADRAMENTO E PROGETTO

INQUADRAMENTO GEOGRAFICO E CATASTALE

L'area oggetto della proposta si trova al confine tra la città di San Donato Milanese e la città di Milano, nelle immediate vicinanze degli svincoli autostradali.

Precisamente, l'area è delimitata a nord e ad est dal sistema di raccordi autostradali, mentre a sud e ad ovest dalla rete ferroviaria e dall'area denominata San Francesco, ove è prevista la realizzazione di importanti impianti sportivi.

Geograficamente si trova collocata, non solo a ridosso del sistema viabilistico primario, ma anche lungo le linee ferroviarie e locali e dell'Alta Velocità.

La porzione di territorio del Comune di Milano limitrofa all'area in esame si caratterizza per la presenza del grande Parco di Porto di Mare, in relazione alla quale è stato avviato un procedimento finalizzato alla rigenerazione urbana dell'area stessa.

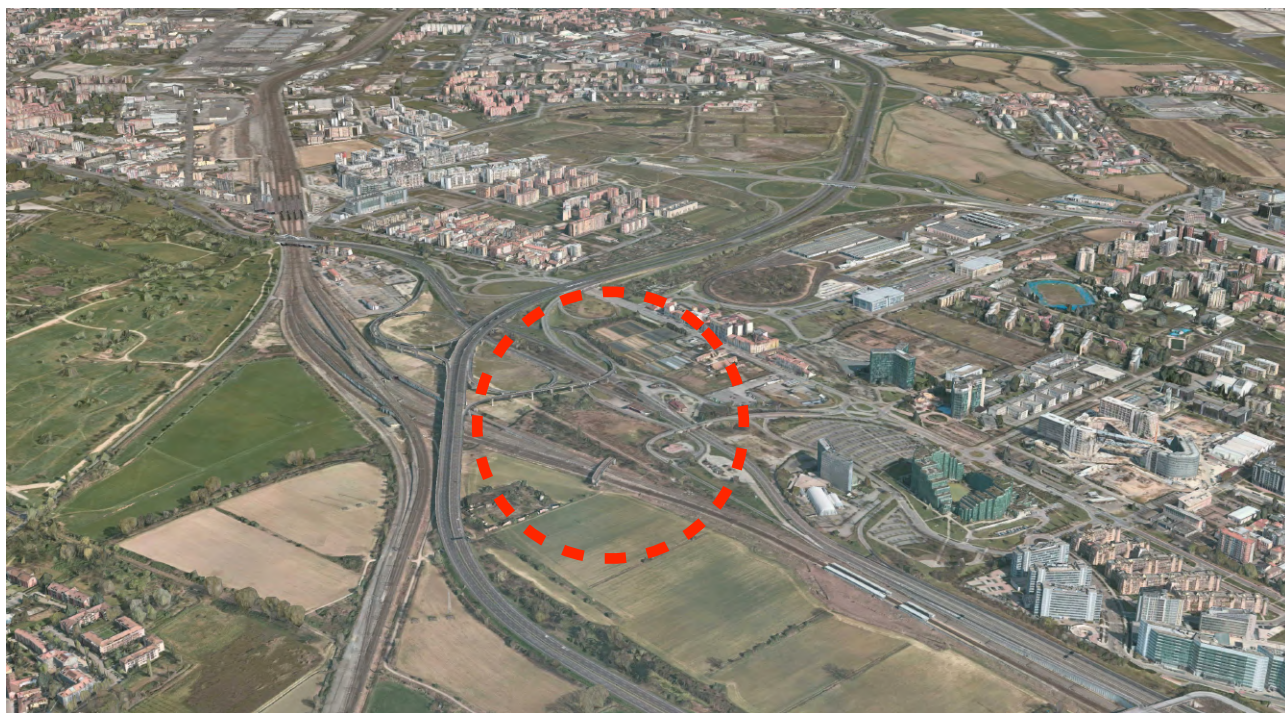
In ragione della sua ubicazione, l'area oggetto della proposta di PII in Variante si presenta di fatto isolata dal resto del territorio e difficilmente raggiungibile.

L'area, attualmente in situazione di degrado, potenzialmente si trova in posizione fortemente strategica, in quanto gode di ottima visibilità dal sistema autostradale e tangenziale e funge da porta di ingresso alla città di San Donato ed alla città di Milano.

La collocazione dell'area oggetto della proposta di PII in variante si colloca in posizione tale da renderla una dei varchi di ingresso al futuro sviluppo di San Francesco, se non il primario.

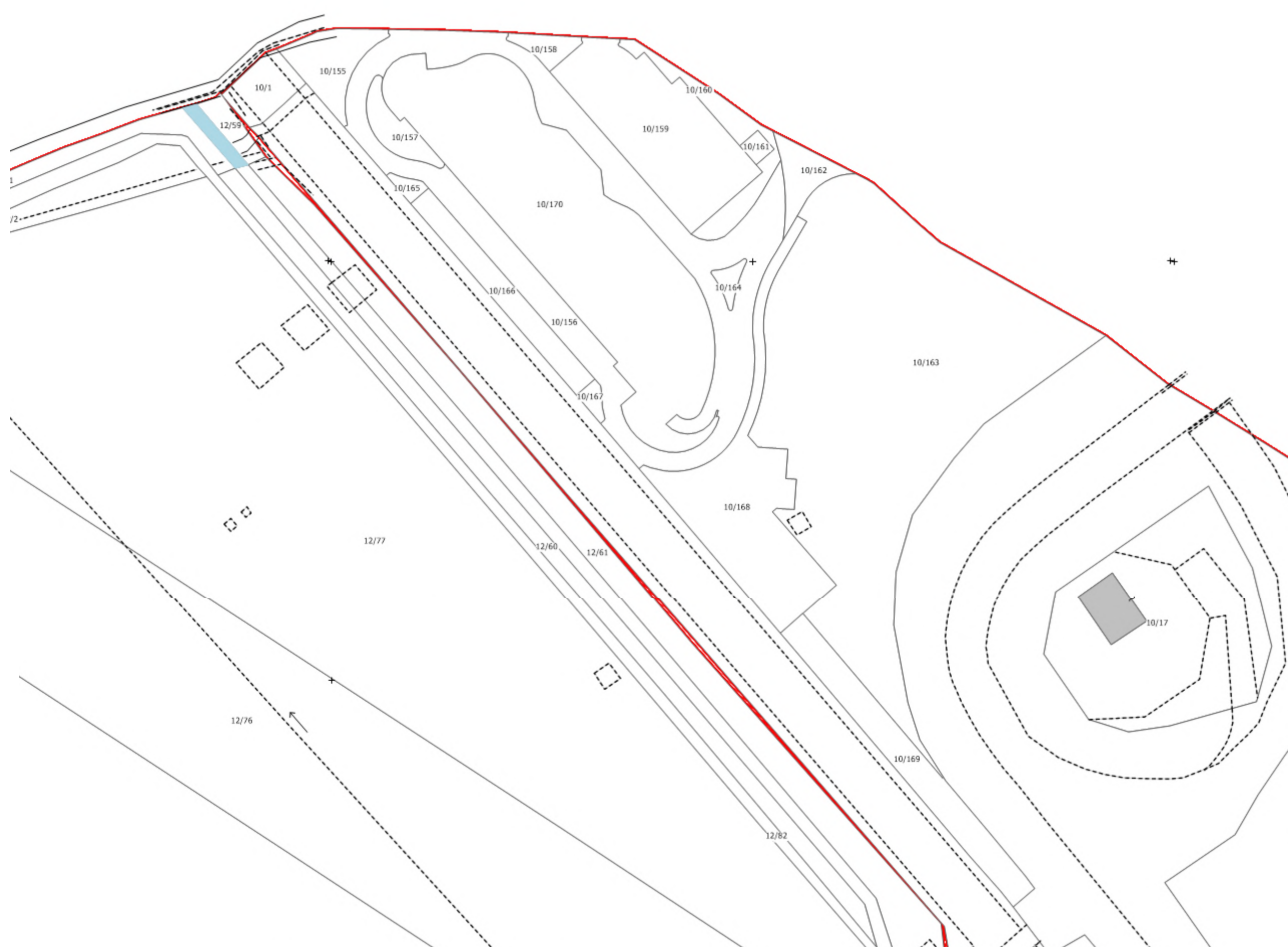


rapporto con area San Francesco



vista a volo d'uccello dell'area

L'area in oggetto è individuata al Catasto Terreni al Foglio 10 Mappali da 155 al 170, classe U.



planimetria catastale

INQUADRAMENTO NORMATIVO

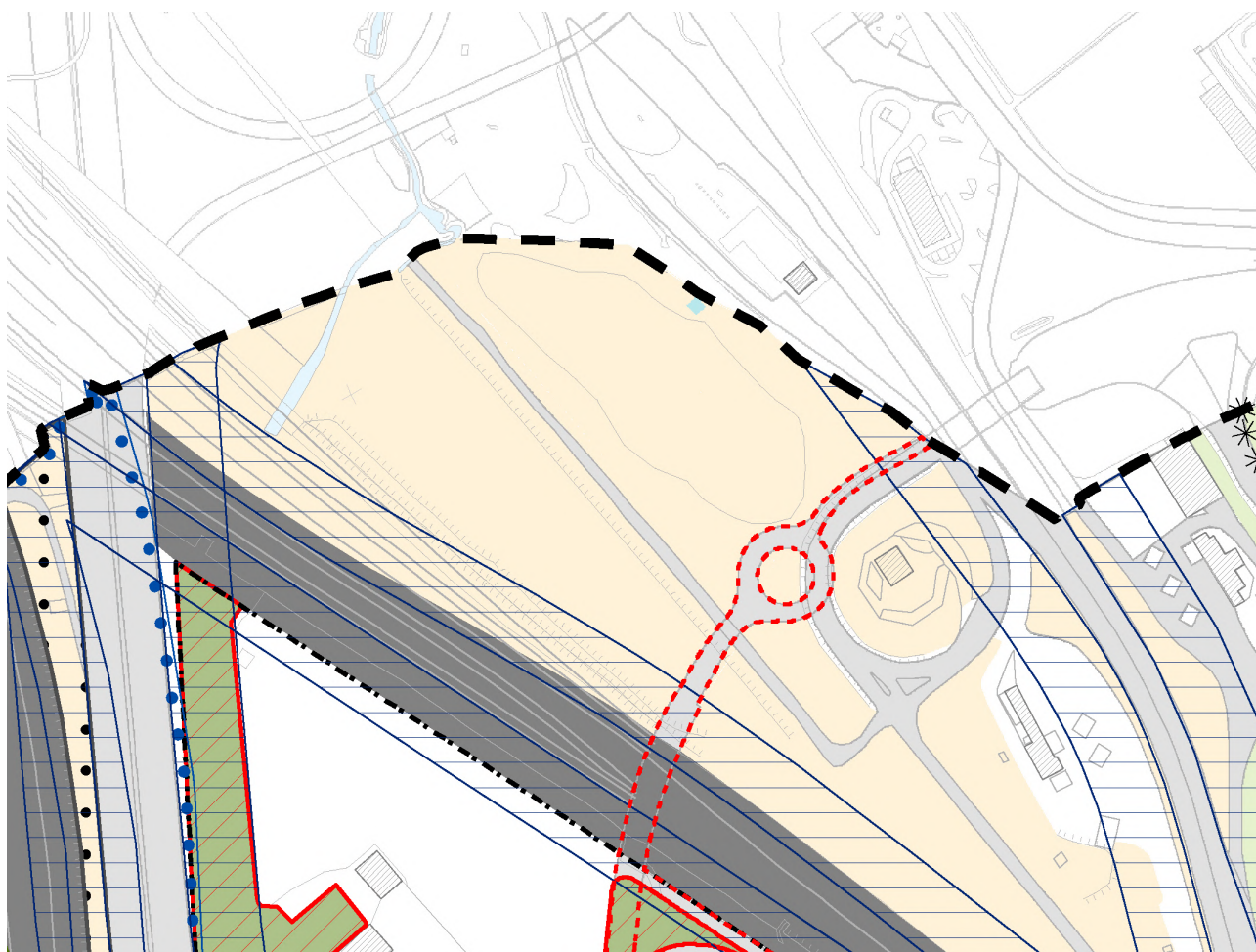
La tavola 01.a PS del Piano dei Servizi del PGT l'ambito è incluso tra le aree destinate a *“Verde di mitigazione ambientale infrastrutturale”*.

L'articolo 10 delle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano dei Servizi specifica che *“All'interno delle aree destinate a verde di mitigazione ambientale infrastrutturale (...) sono ammessi esclusivamente interventi di potenziamento delle infrastrutture della mobilità e il connesso impianto di idonee fasce arboreo-arbustive con funzioni di mitigazione ambientale”*.

L'area è inoltre inclusa nella classe di sensibilità paesaggistica *“molto bassa”* (tavola *“03 DP”*).

Con riferimento all'area, era stato rilasciato alla precedente proprietà il permesso di costruire n. 215 del 28 febbraio 2017 in variante al Piano di Governo del territorio allora vigente, ai sensi dell'articolo 8 del D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160, per la realizzazione di una struttura alberghiera.

Tuttavia, l'intervento edilizio in questione non è stato realizzato e pertanto il relativo permesso di costruire in variante al PGT risulta decaduto.



Stralcio Tav. 1a PS

CONTEGGI URBANISTICI E STIMA ONERI

La proposta di PII in Variante intende riproporre la destinazione del progetto in precedenza approvato, realizzando una struttura alberghiera a quattro stelle dal carattere fortemente innovativo, con un numero complessivo di 252 camere.

La SL totale di progetto è individuata in 9.851 mq, pari ad un indice su superficie territoriale di circa 0,7 mq/mq, pari a 2,1 mc/mq, mentre l'indice su superficie fondiaria risulta essere 0,94 mq/mq, pari a 2,8 mc/mq. Inferiore in entrambi i casi, quindi, al limite imposto dal DM 1444/68 di 5 mc/mq per i comuni fino a 50.000 abitanti.

Tale superficie viene realizzata su 11 piani fuori terra, mentre non è prevista la realizzazione di piani interrati.

La superficie fondiaria è individuata nella misura di 10.522 mq, valore dato dalla differenza tra la superficie territoriale e l'area di cessione a verde e di impronta area parcheggio.

La scelta di procedere in altezza, entro i limiti dettati dal PGT data la vicinanza all'aeroporto di Linate, permette di limitare l'impronta a terra dell'immobile ottimizzando così lo spazio libero ed a disposizione da adibire a parcheggio e a verde

Nell'ambito del progetto presenta una notevolissima rilevanza l'elemento "verde" naturale quale mitigatore climatico, oltre alla sua importanza a livello di percezione spaziale.

Si prevedono una piantumazione diffusa sull'area di proprietà e lungo il perimetro della stessa e la collocazione di piante ed alberature anche, eventualmente, nelle logge presenti a ciascun piano delle camere, così come nell'ampia terrazza del piano primo destinata a spazio esterno del ristorante.

L'idea è di realizzare un sistema di superfici a verde che possa collegarsi alle aree adiacenti, generando una **rete infrastrutturale naturale**.

È previsto che i parcheggi vengano realizzati a raso con utilizzo di pavimentazioni ad alte prestazioni drenanti, in modo tale da evitare l'utilizzo diffuso di asfalto e la creazione di isole di calore.

La quota standard di cessione dovuta risulta pari a 9.851 mq, di cui almeno 4.925,5 mq a parcheggio.

L'ammontare degli oneri di urbanizzazione è stato calcolato non soltanto sulla SL di progetto bensì anche, come da indicazioni comunali, sulla superficie lorda complessiva, quindi ricomprendendo anche i corridoi ai piani delle camere, gli spazi esterni al piano terra e al piano primo coperti da tettoia, le logge ai piani delle camere; mentre sono stati esclusi da tale conteggio: vani tecnici, balconi, vani ascensori e scale esterne di emergenza.

La superficie stimata ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione, dunque, risulta pari a 12.158 mq.

La stima individuata è pari a 334.223 € quali oneri di urbanizzazione primaria ed 797.322 € per gli oneri di urbanizzazione secondaria.

Il contributo sul costo di costruzione viene stimato in questa fase preliminare in ca. 1.100.000 €, ammontare che verrà precisamente individuato in fase di progetto definitivo mediante computo metrico estimativo.

Per un totale di ca. 2.231.545€ da corrispondere al Comune, comprendente oneri urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione.

DESCRIZIONE DEL PROGETTO

LAYOUT GENERALE

Il progetto intende mantenere l'accesso già previsto dal precedente PdC approvato, di cui parere favorevole dal Comune di Milano comunicato in data 06/02/2012.

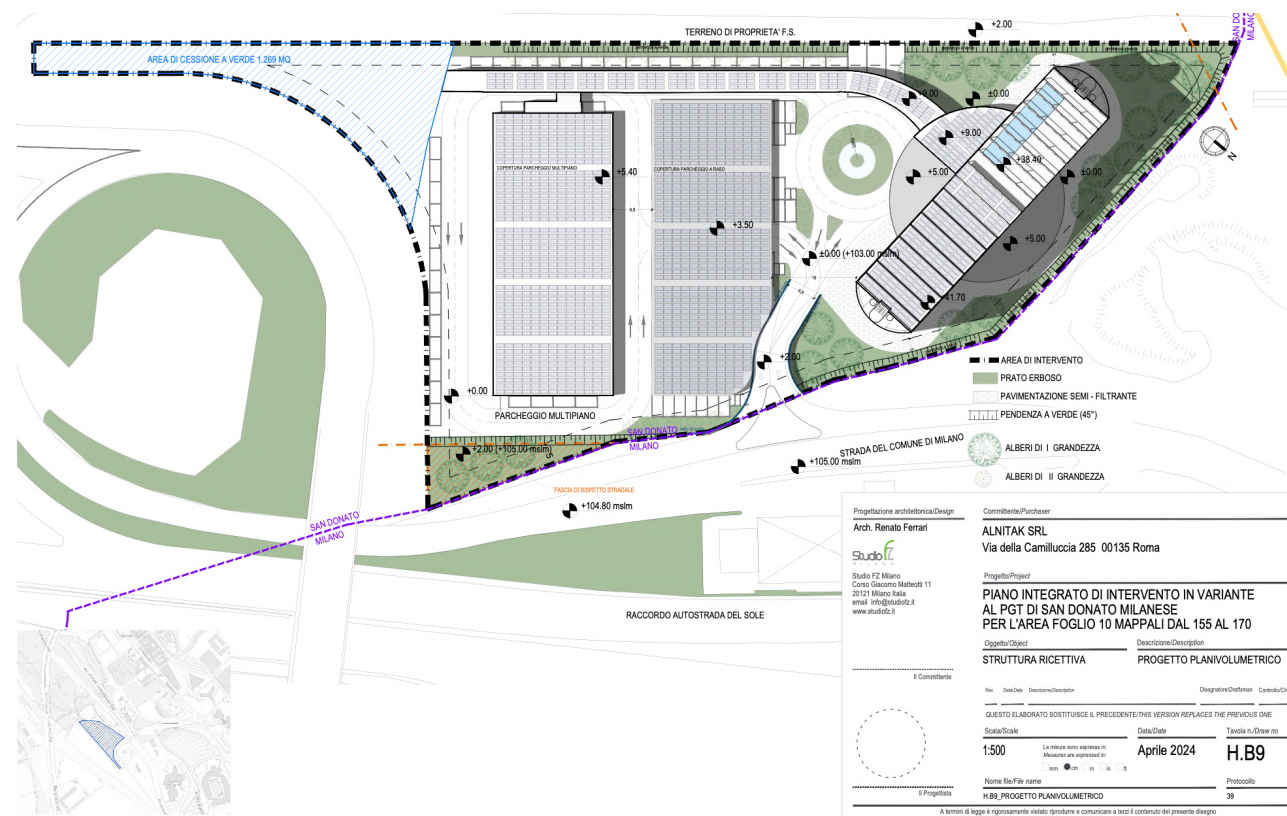
La quota stradale risulta essere a +2,30 metri rispetto alla quota zero di progetto. Viene infatti mantenuto il livello del terreno esistente, anche per ridurre l'impatto dell'intervento. L'ingresso alla proprietà risulta, comunque, in piano, garantendo quanto imposto dall'art. 100 comma 1 del Regolamento Edilizio comunale ("*(...) i manufatti devono avere le seguenti caratteristiche: (...) tratti in piano lunghi almeno 4.50 m. per il collegamento con lo spazio pubblico aperto o con altro spazio riservato ai pedoni*").

Una rampa permette il salto di quota, dopo il quale si presenta un bivio conducente da un lato all'area di carico/scarico dell'hotel e dall'altro all'area parcheggi.

Davanti all'hotel viene prevista una rotatoria a doppia corsia che permette il carico/scarico degli ospiti ed ad un rapido ed agevole ritorno per uscire dall'area.

Il lotto può essere suddiviso in 4 macro settori, da sinistra a destra:

- area di cessione di ca. 1.280 mq;
- area destinata al parcheggio, con propria viabilità ed accessibilità circostante;
- parcheggio a raso proprio dell'hotel completamente coperta da pensiline con pannelli fotovoltaici;
- area relativa all'edificio ricettivo e propri immediati esterni.



planimetria generale

SPAZI ESTERNI

Lo spazio esterno è stato progettato in modo tale da rispondere coerentemente alle esigenze funzionali sia dell'hotel sia del parcheggio multipiano.

Questo ha comportato lo studio della migliore soluzione viaria interna possibile in modo da rendere l'impianto distributivo adeguato alle differenti caratteristiche della funzione ricettiva e di parcheggio.

Parallelamente a ciò si è proceduto ad uno studio delle specie arboree da prevedersi negli ambiti dedicati al verde.

In tema di pavimentazione si sottolinea la presenza, oltre alle aree totalmente filtranti in quanto destinate al verde naturale, di aree con pavimentazione semi-filtrante, che potranno essere realizzate per le corsie viarie.

Per una più dettagliata esplicitazione delle scelte arboree e dell'organizzazione del verde naturale, si rimanda al relativo elaborato.



L'HOTEL

L'edificio pensato occupa in pianta una superficie di circa 1.650 mq e si sviluppa per 11 piani fuori terra con una superficie costruita stimata in ca. 12.158 mq esclusi vani tecnici, spazi esterni (quali terrazzi, balconi, ecc) ed anche scale di sicurezza.

Al piano terra vengono previsti, oltre la hall di ingresso, spazi di carattere pubblico quali palestra, spa e spogliatoi, oltre ai locali di servizio quali: vani tecnici, uffici amministrativi, lavanderia, spogliatoi dipendenti e depositi.

Lo spazio antistante l'ingresso principale è caratterizzato da un portico, che segna l'accesso, caratterizza formalmente l'edificio, ma funge anche da spazio esterno confortevole per il carico e scarico degli ospiti.

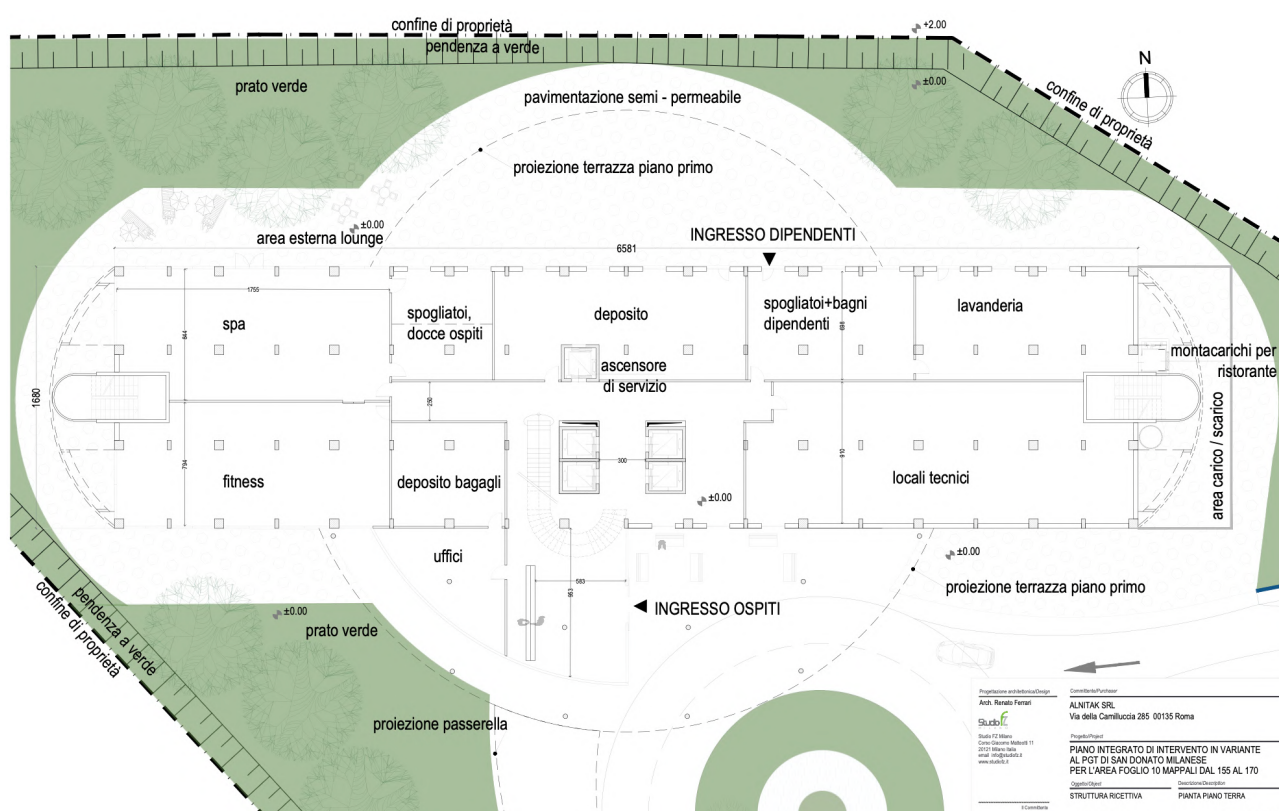
Sul lato nord dell'edificio è previsto l'ingresso riservato agli addetti o a manutentori esterni.

Si prevedono 5 ascensori, di cui 4 destinati agli ospiti dell'hotel ed uno di servizio, oltre ad un montacarichi per ristorante.

Un'ampia scala ad andamento semicircolare caratterizza lo spazio della hall e conduce in modo diretto al piano primo.

Questo piano ospita le funzioni di ristorazione dell'hotel, con una sala ristorante/colazioni interna aperta su un'ampia terrazza esterna da poter usufruire in periodo estivo.

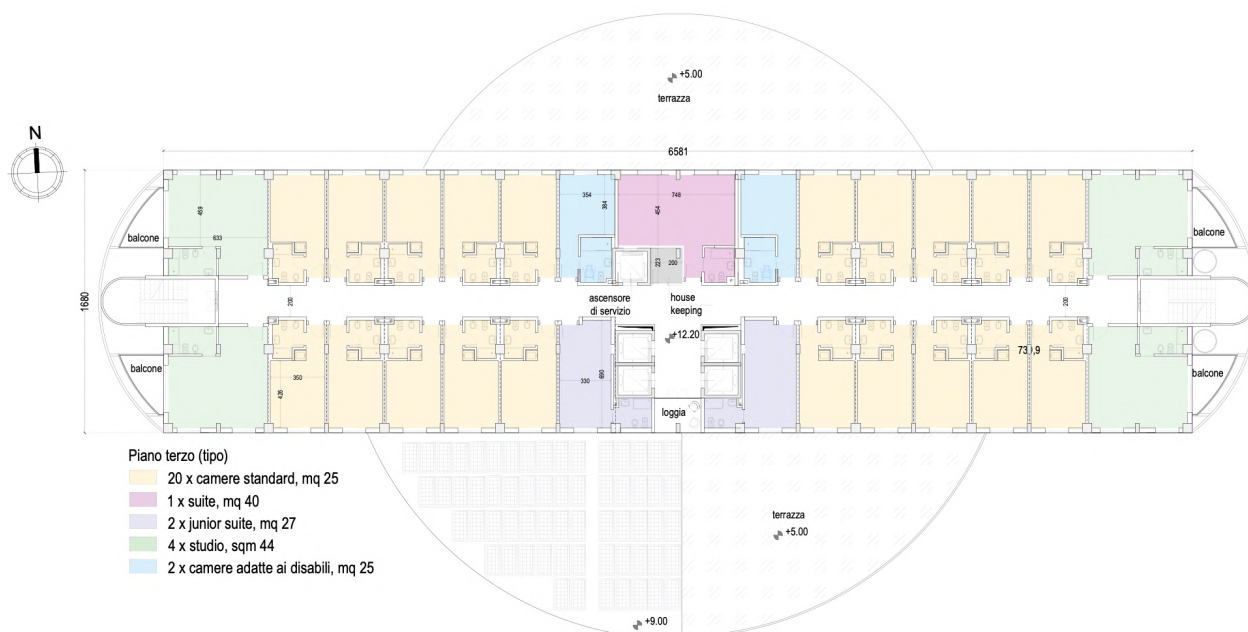
L'altra porzione di piano è destinata a spazi co-working/business center e bar di servizio.



pianta piano terra hotel

I restanti 9 piani sono tutti destinati ad ospitare le camere, hanno conformazione medesima e si caratterizzano per la presenza di una loggia direttamente accessibile dall'atrio ascensori.

Tale elemento segna il prospetto nel suo punto mediano, offre uno spazio esterno a ciascun piano in cui poter prevedere la presenza di elementi arborei.



pianta piano tipo hotel

I lati corti sono caratterizzati mediante le scale di emergenza con un segno semicircolare che sporge rispetto al filo dei balconi presenti solamente su questi fronti.

Il lato est potrà, inoltre, ospitare gli elementi verticali di areazione: due grossi cilindri in acciaio che non solo in questa posizione esterna all'edificio permettono di liberare la pianta da cavedi e spazi inutilizzati, ma caratterizzano l'estetica di questo prospetto.

La copertura è piana, raggiungibile mediante gli ascensori. Essa è caratterizzata da un sistema di elementi a trave-pilastro che formano una scansione di arcate rettangolari. Una porzione di queste arcate viene coperta mediante i pannelli fotovoltaici.

Parte della copertura sarà utilizzata per la collocazione di macchinari tecnici, la restante parte sarà invece praticabile ed aperta agli ospiti.

In questa fase si sono organizzate un totale di 252 camere. Mentre il brand che si presume darà gestione e nome all'hotel è leader internazionale dell'hotellerie con oltre 1.100 strutture in tutto il mondo e ne garantisce quindi una funzionalità e servizio per il territorio.

L'estetica esterna dell'edificio si connota per la volontà di volersi porre in continuità con le architetture sobrie ed eleganti della scuola milanese, mediante forme asciutte, lineari ed una attenzione alle proporzioni.

Il disegno del telaio esterno visibile nella copertura ed al piano primo in corrispondenza dell'ampia terrazza vuole essere un richiamo esplicito e rivisitato al Quinto Palazzo Eni dello Studio Gabetti e Isola.

Il sistema di elementi tubolari che caratterizza la facciata e le terrazze del celebre edificio distante poche centinaia di metri, viene qui reinterpretato in un sistema più materico e massivo, squadrandone gli elementi e costituendo un sistema di pseudo travi-pilastri, che non ha solamente funzione estetica caratterizzante, ma diviene anche struttura di appoggio per i pannelli fotovoltaici.

Tali pannelli costituiscono un elemento fondamentale nell'origine dello sviluppo immobiliare qui presentato, in quanto non sono collocati in modo isolato e puntiforme ma se ne è identificata una collocazione omogenea ed intensiva, finalizzata ad una elevata produzione di energia elettrica pulita, che rende l'edificio altamente prestante dal punto di vista dell'ecosostenibilità.

In tema di ecosostenibilità, si sottolinea anche come si prevede la realizzazione di impianto di geotermia per migliorare ulteriormente le caratteristiche e le prestazioni energetiche dell'immobile.



visualizzazione di progetto

TEMI PRINCIPALI DELL'INTERVENTO

UN INTERVENTO DI INTERESSE PUBBLICO

Come costantemente affermato dalla giurisprudenza amministrativa, le strutture alberghiere sono considerate a tutti gli effetti edifici di interesse pubblico, tanto che, ai fini della realizzazione delle stesse, è possibile procedere anche mediante permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, che, come è noto, può essere rilasciato *“esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico”*, secondo quanto prevede l'articolo 14, comma 1 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Ancora di recente è stato ribadito che *“già la pregressa giurisprudenza, anche di secondo grado, ha avuto modo di affermare (cfr. Cons. Stato, sez. V, n. 4518 del 5 settembre 2014) che “per ‘edificio di interesse pubblico’, proprio ai fini del rilascio del titolo edilizio in deroga, deve intendersi ogni manufatto edilizio idoneo, per caratteristiche intrinseche o per destinazione funzionale, a soddisfare interessi di rilevanza pubblica (Cons. Stato, sez. V, 20 dicembre 2013, n. 6136), potendo in tale categoria ricomprendersi anche una struttura alberghiera ed il suo ampliamento (Cons. Stato, sez. IV, 29 ottobre 2002, n. 5913; 28 ottobre 1999, n. 1641; 15 luglio 1998, n. 1044)”* (si veda anche, nella stessa direzione interpretativa, Cons. Stato, sez. IV, n. 5904 del 21 novembre 2012: *“la Sezione ha da tempo affrontato, e risolto, la più generale questione dell'applicazione della predetta deroga, affermando in particolare che **le strutture alberghiere in generale devono essere annoverate tra gli “edifici ed impianti... di interesse pubblico”** e quindi essere ricomprese nell'ambito di applicazione dell'anzidetta previsione **“trattandosi di un servizio offerto alla collettività, caratterizzato da una pubblica fruibilità, con la correlativa possibilità di concessioni in deroga alle prescrizioni degli strumenti urbanistici in vigore”** (cfr. Cons. Stato, sez. IV, 29 ottobre 2002 n. 5913; Cons. Stato, sez. IV, 28 ottobre 1999, n. 1641)”* (così TAR Campania – Salerno, Sezione II, 6 febbraio 2023, n. 312).

Dunque, la realizzazione della struttura alberghiera in questione integra ex se indubbi profili di interesse pubblico, che giustificerebbero il rilascio di un permesso di costruire in deroga al Piano di Governo del Territorio vigente.

A maggior ragione deve dunque ritenersi possibile procedere a mezzo di PII in Variante, dato che questo strumento presuppone l'assunzione in capo al soggetto attuatore di impegni a vantaggio della collettività e garantisce una piena partecipazione al procedimento di soggetti terzi.

Peraltro, la realizzazione di una struttura alberghiera risulta coerente con la previsione del Piano delle Regole, che indica l'Area quale *“Ambito disciplinato dal Piano dei Servizi. Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale (art. 9 NtA PdS)”*.

A ciò si aggiunga che la realizzazione dell'intervento non comporterà alcuna apprezzabile variazione in termini di consumo di suolo rispetto alle previsioni del Piano di Governo del Territorio, dato che l'articolo 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi prevede che all'interno delle aree destinate a verde di mitigazione ambientale

infrastrutturale possano essere realizzati *“interventi di potenziamento delle infrastrutture della mobilità e il connesso impianto di idonee fasce arboreo-arbustive con funzioni di mitigazione ambientale”*.

Pertanto, si prevede che l'area sia comunque urbanizzata, seppure con interventi che dovranno essere accompagnati dalla realizzazione di misure di mitigazione ambientale, che sono ampiamente previste anche nella proposta di PII in Variante

Dunque, la proposta risulta pienamente coerente con gli obiettivi di contenimento di consumo di suolo perseguiti dall'Amministrazione Comunale.

LA RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO SPORTIVO “A. PICCHI”

Un ulteriore profilo di interesse pubblico all'approvazione del PII in variante è connesso ai previsti interventi di riqualificazione del Centro Sportivo “Armando Picchi”.

La società proponente è disponibile a farsi carico della progettazione di tali interventi e della realizzazione degli stessi, quanto all'importo di euro 500.000 quale contributo a carico della proponente stessa, e per i restanti costi a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Il centro sportivo “Armando Picchi” si trova in via Giuseppe Di Vittorio 125.

Risulta delimitato a sud-est da aree verdi insistenti nel Comune di San Giuliano Milanese; a nord-est dal tracciato ferroviario; nord-ovest ed ovest da tessuto urbano residenziale.

L'accesso al centro avviene direttamente dalla rotatoria che conclude la via Di Vittorio e permette l'inversione di marcia.



localizzazione area

Il centro sportivo, ormai in stato di abbandono, si costituisce di un campo da calcio principale con tribune coperte da pensilina e con altezza da 4 gradonate, spogliatoi ricavati in parte in strutture edilizie tradizionali ed in parte in prefabbricati temporanei.

Oltre al campo da calcio principale si trovavano un campo secondario minore ed una struttura di accesso con bar.

Il campo principale presentava impianto di illuminazione notturna.

Dall'esame dello stato di fatto si riscontra che il centro sportivo è utilizzato da persone senza fissa dimora, il che contribuisce al generale stato di degrado ed abbandono dello stesso.



vista generale del centro



campo da gioco principale e tribune



spogliatoi/servizi in prefabbricati



edificio per spogliatoi/servizi



edificio di ingresso e bar



campo secondario e retro tribune

L'intervento riguarderà non solo la rimessa in funzione dei campi per lo svolgimento delle attività sportive, ma anche la riqualificazione delle strutture edilizie, al fine di realizzare un nuovo centro sportivo a disposizione degli abitanti del Comune di San Donato Milanese.

Al fine di riqualificare il centro sportivo Picchi, riportandolo a disposizione della comunità e rigenerando uno spazio oramai abbandonato da tempo, a seguito delle interlocuzioni intraprese con la Pubblica Amministrazione ed al sopralluogo effettuato, si individuano una serie di interventi da realizzarsi, di cui si riporta di seguito una breve descrizione per macro-voci:

- per quanto concerne il campo da gioco principale esistente e destinato nello specifico a campo da calcio, si prevede in luogo dello stesso la realizzazione di un campo per il gioco del rugby con manto sintetico;

- il campo da gioco principale presenta nello stato di fatto un impianto di illuminazione dedicato, del quale si prevede il ripristino, mediante una rimessa in funzione e prevedendo, laddove necessario, il riposizionamento dei pali al fine di ottenere un campo da rugby di dimensioni idonee e correttamente illuminato;
- si prevede il mantenimento della struttura a tribune esistente, con pensilina di copertura;
- i manufatti edilizi e temporanei presenti sul lato corto del campo da calcio principale esistente vengono demoliti e rimossi al fine di permettere il corretto dimensionamento del campo da rugby e prevedendo uno spazio libero;
- si prevede interventi di manutenzione straordinaria sull'edificio di ingresso con la predisposizione all'interno dello stesso di spazi destinati ad ospitare, oltre alla segreteria/ingresso al centro, anche uno servizio bar e relativi spazi esterni;
- realizzazione di un nuovo campo da bocce;
- realizzazione di nuova struttura destinata ad ospitare spogliatoi e servizi;
- realizzazione di un nuovo campo da beach volley con rispetto delle alberature esistenti;
- realizzazione di un giardino interno verde;
- realizzazione di un parcheggio auto a supporto del centro sportivo.



planimetria di progetto



visualizzazione di progetto giardino interno e campo beach volley



visualizzazione di progetto area bar/ristorazione

IL PARCHEGGIO PUBBLICO INTERMODALE

Quale ulteriore intervento di sicuro interesse pubblico, si prevede la realizzazione, a carico del soggetto attuatore e a titolo di standard qualitativo, di un parcheggio pubblico su area che verrà ceduta gratuitamente dal soggetto attuatore stesso al Comune.

Oltre all'edificio alberghiero, si prevede, anche, la realizzazione di una struttura destinata a parcheggi. Questo complesso, immaginato con un architettura di tipo leggero ed high-tech, svolge una duplice finalità all'interno dello sviluppo urbanistico/immobiliare.

Da un lato, grazie al rivestimento di copertura ed alla facciata rivestite di pannelli fotovoltaici, tale manufatto permette di incrementare in modo significativo i kilowatt di energia pulita prodotti dal complesso.

In secondo luogo, il parcheggio rappresenterebbe un sostanzioso punto di riferimento per la mobilità e lo scambio intermodale, in vista anche dei futuri sviluppi dell'area di San Francesco.

Si propone la cessione della superficie a parcheggio e la realizzazione dello stesso mediante scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti per la realizzazione dell'hotel.

In questa fase si stima che il parcheggio multipiano sarà in grado di ospitare ca. 150 auto.

Vi è, inoltre, l'ipotesi in corso di approfondimento dell'eventuale possibilità di insediare sopra il parcheggio in cessione, un'ulteriore struttura a parcheggio dalla morfologia e caratteristiche generali uguali a quel sottostante in cessione, ma prevedendo più livelli e di tipo tradizionale o, eventualmente, automatizzato.

In tal caso, la quota di metri quadrati (e relativi posti auto) in superamento alla quota di cessione oggi stimata, rimarrebbero di proprietà e uso privato.

Si è studiata la posizione del parcheggio e, in particolar modo, le strade di accesso e di uscita dallo stesso in modo da massimizzare la distanza dell'immissione ed emissione dalla e sulla strada pubblica, così da non arrecare disagi al traffico, distribuendo le auto sulla strada interna alla proprietà privata.

La "pelle" esterna che forma l'involucro in pannelli fotovoltaici, permette di realizzare un parcheggio altamente avanzato dal punto di vista energetico e dell'ecosostenibilità, temi chiave alla base dell'approccio del progetto in questione.

La superficie fotovoltaica rimane di proprietà privata e concorre alla produzione di energia elettrica da rinnovabili a disposizione dell'edificio ricettivo di nuova realizzazione.

Si precisa come, pur presentando in questa sede una proposta di struttura a parcheggio da ca. 150 posti auto e di tipo tradizionale, realizzata su due piani fuori terra (terra e livello 1), la relazione specialistica di viabilità e lo screening VAS sono stati realizzati prevedendo

una eventuale soluzione “worst case” che preveda un maggior numero di posti auto realizzati.

“EDIFICIO SOLARE”: UNA NUOVA FORMA DI INFRASTRUTTURA

Un ulteriore profilo di sicuro interesse pubblico è connesso alla realizzazione di un “edificio solare”.

L’immobile che si propone di realizzare possiede intrinsecamente una peculiarità che lo rende **fortemente innovativo** nel campo non solo dell’architettura/edilizia in generale, ma soprattutto in ambito di realizzazioni ecosostenibili e di **transizione energetica**.

La progettazione si è, infatti, fin dalle prime fasi interfacciata con un nuovo rapporto sinergico tra imprenditore immobiliare ed una primaria società italiana di produzione e gestione dell’energia. Questa unione di intenti ha scaturito la volontà di realizzare un edificio definito “solare” in quanto fortemente incentrato sulla generazione di energia elettrica di origine solare.

Tale produzione avviene mediante pannelli fotovoltaici innovativi ad altissime prestazioni la cui collocazione viene prevista non solo in copertura, lasciando comunque una porzione di essa liberamente accessibile, ma anche sul fronte sud, grazie all’allineamento dell’edificio sull’asse est-ovest.

In aggiunta ai pannelli previsti sull’edificio ricettivo si è previsto il sistema di pannelli fotovoltaici collocati sulla copertura e su parziale facciate del parcheggio in cessione. Tali pannelli rimangono comunque di proprietà privata ed esclusi dalla cessione di superficie a parcheggio.

Il sistema che si viene a costituire genera quindi una rete di pannelli fotovoltaici interconnessi in grado di generare un elevato quantitativo giornaliero di energia.

Infatti, le stime preliminari hanno ipotizzato in ca. 500 kW il fabbisogno dell’hotel, contro quasi i circa 1 MWp ipotizzati in fase preliminare per l’impianto fotovoltaico.

L’edificio diviene così, non più un solamente flagship architettonico di ingresso al comune di San Donato, ma anche un forte esempio di edificio ecosostenibile all’interno della città, anche nota per la propria storia in parte legata all’Eni ed al suo fondatore.

Tale progetto sarà poi adeguatamente “comunicato” a livello internazionale come esempio virtuoso.

In un ambito territoriale caratterizzato dalle infrastrutture viarie, ecco che l’“edificio solare” con il proprio innovativo sistema di produzione energetica si pone quale nuova forma di infrastruttura moderna di generazione di energia elettrica.

Esso costituisce di fatto una nuova visione di rigenerazione urbana costituita non solamente da un semplice intervento architettonico-edilizio ma dalla realizzazione di una vera e propria infrastruttura all’avanguardia e pienamente in linea con le nuove direzioni

assunte sia dalla normativa sia dall'approccio umano fondante sulla ricerca dell'impatto zero e della massima autonomia energetica.

TECNOLOGIA E SMART CITY

Di interesse pubblico è anche la prevista realizzazione di innovative soluzioni proprie della "smart city".

Lo sviluppo qui presentato ha l'intenzione di divenire protagonista non solo dal punto di vista della produzione di energie elettrica da fonte solare, ma anche quale avanguardia immobiliare dal punto di vista delle nuove soluzioni proprie della "smart city".

Si intende porsi quale capofila di una serie di progetti strategici ed iconici sia per il ruolo ed il peso funzionale sul territorio e i temi affrontati e le soluzioni tecnologiche previste.

Progetto strategico in quanto attua temi di profondo interesse nel presente e fondamentali per gli sviluppi immobiliare del futuro.

L'intervento, infatti, si confronta direttamente con le tematiche legate all'eco-sostenibilità, come ad esempio il ruolo pro-attivo nella riduzione degli agenti inquinanti, la mitigazione degli effetti del cambiamento climatico e l'adattamento agli stessi. Ciò mediante una progettazione che si basa, ad esempio, sull'efficientamento energetico fondato sull'utilizzo di energia pulita autoprodotta.

Ecosostenibilità e "smart city" quali tematiche generative non solo dell'atto progettuale preliminare ma anche quali linee guida delle scelte imprenditoriali e realizzative.

Ciò avviene, ad esempio, mediante una profonda attenzione nella scelta e realizzazione degli impianti propri dell'immobile ma anche nelle scelte tecnologiche di innovative soluzioni atte ad una vivibilità e fruibilità degli spazi sia interne che esterni migliorata ed attrattiva.

Questo si traduce in un sistema in rete di componenti ed hardware che concorrono ad un incremento anche dei livelli di sicurezza ed ad un controllo costante ambientale.

Si prevede, quindi, l'utilizzo di tecnologie quali, ad esempio:

- puntali per la video-sorveglianza con implementazione di videoanalisi ed anche monitoraggio ambientale con rilevazione di parametri legati al meteo ed alla qualità dell'aria;
- hotspot wifi diffusi per la comunicazione in rete dei dati e la connessione internet rapida;
- panchine all'aperto di tipo smart con prese usb, illuminazione a basso consumo led ed implementazione di stazioni sicure di ricarica per velocipedi elettrici (ebike);
- totem informativi interconnessi con monitor per la comunicazione e/o informazione;
- colonnine di ricarica per velocipedi elettrici comprese di attrezzature per la manutenzione leggera dei mezzi;

- colonnine di ricarica smart per autoveicoli elettrici.

Si potranno successivamente ipotizzare e proporre soluzioni che diffuse su ambiti territoriali limitrofi ed esterni all'area in oggetto, si pensi al futuro sviluppo dell'area San Francesco, con la possibilità di prevedere un sistema di monopattini elettrici apposito per spostarsi esclusivamente all'interno delle due aree.

Il parcheggio ipotizzato sull'area di proprietà, l'ampio utilizzo di pannelli fotovoltaici ed l'installazione di soluzioni altamente tecnologiche permette di realizzare un intervento che non si riduce solamente al complesso edilizio dell'hotel ma che offra una nuova realtà urbana con servizi interconnessi, interscambi di mobilità intelligente ed un sistema integrato in grado di generare un ambito all'avanguardia ed al servizio della comunità.

RELAZIONI SPECIALISTICHE ED

ELABORATI CONSEGNATI

Oltre agli elaborati grafici ed alla presente relazione di progetto, si presentano quali relazioni specialistiche:

- relazione economica generale;
- relazione contenimento dei consumi energetici preliminare;
- relazione generale introduttiva per soluzioni impiantistiche fotovoltaico e per “smart city”;
- relazione agronomica;
- relazione idraulica preliminare;
- relazione preliminare di viabilità;
- relazione geologica precedentemente predisposta in occasione di presentazione di Permesso di Costruire rilasciato per l’area in oggetto nel 2017;
- relazione acustica precedentemente predisposta in occasione di presentazione di Permesso di Costruire rilasciato per l’area in oggetto nel 2017;
- Analisi preliminare di sostenibilità ai fini della verifica di esclusione dalla procedura di VAS.

Per quanto concerne la valutazione e analisi previsionale del clima acustico si ritiene, in questa fase, adeguato il documento già prodotto e sottoposto in fase di presentazione del Permesso di Costruire per l’area privata in questione e datato 2017.

Infatti, non si rilevano mutamenti significativi nelle presenze circostanti di sorgenti sonore rispetto a quanto già prospettato nella suddetta relazione. Quindi il capitolo n. 4 “Clima acustico attuale” può ritenersi ad oggi ancora valido e coerente con lo stato attuale dei luoghi.

Riguardo il capitolo n. 5 “Clima acustico futuro”, si sottolinea come l’attività insediata nell’edificio oggetto del precedente P.d.C. e dell’attuale P.I.I. risulta essere la medesima, trattandosi sempre di struttura ricettiva con medesima categoria. Quindi la sorgente sonora di futura realizzazione mantiene pressoché le medesime caratteristiche, le quali saranno comunque esplicitate ed approfondite in un aggiornamento della valutazione previsionale acustica da realizzarsi nella successiva fase progettuale e procedurale per la richiesta di permessi edilizi.

Mentre, per quanto concerne la relazione geologica allegata alla presente proposta di PII in variante, pur non essendo ricompresa tra la documentazione richiesta dal Comune

quale allegato al Programma Integrato di Intervento, si è ritenuto opportuno produrla, in quanto offre un quadro più completo sull'area privata di intervento, evidenziando l'assenza di criticità ambientali.

Si ritiene la relazione in questione, presentata congiuntamente con la precedente richiesta di Permesso di Costruire, tuttora valida in quanto non si evidenziano mutamenti sostanziali sopraggiunti.

Per quanto concerne la produzione degli elaborati consegnati con la proposta di PII in variante, si è fatto riferimento all'Articolo 32 del Regolamento Edilizio comunale vigente, il quale è stato sostituito dall'Articolo 7 comma c punto 2 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del PGT previgente.

L'elenco riportato in quest'ultimo articolo è stato, inoltre, confrontato ed implementato con quanto previsto dal DGR 44161/1999.

Inoltre, vista la presentazione di ulteriori elaborati e documentazione oltre alla necessaria richiesta dallo strumento normativo, si è predisposto un elenco elaborati organizzato in 4 macro-colonne. La prima individua il nome del documento così come da elenco comunale (Art. 7.c.2 PdR PGT previgente) e da DGR; la seconda colonna individua il nome dell'elaborato; la terza e quarta colonna individuano la suddivisione tra elaborati relativi al centro sportivo Armando Picchi (contrassegnati con la lettera "P" dinnanzi al codice elaborato), elaborati relativi alla struttura ricettiva su area privata (contrassegnati con la lettera "H" dinnanzi al codice elaborato) ed elaborati unici e validi per entrambe gli ambiti (privi di lettera dinnanzi al codice elaborato).

Milano, 03/06/2024

Arch. Renato Ferrari
Studio FZ Milano