



**Allegato 1**  
**LINEE GUIDA DI PROGETTAZIONE**

## 1. INQUADRAMENTO NEL MASTERPLAN FOODY 2025

### 1.1. LOCALIZZAZIONE AREA D'INTERVENTO

L'area oggetto di intervento si trova nel comparto 3\_PAU, nella zona a sud rispetto a via Cesare Lombroso.

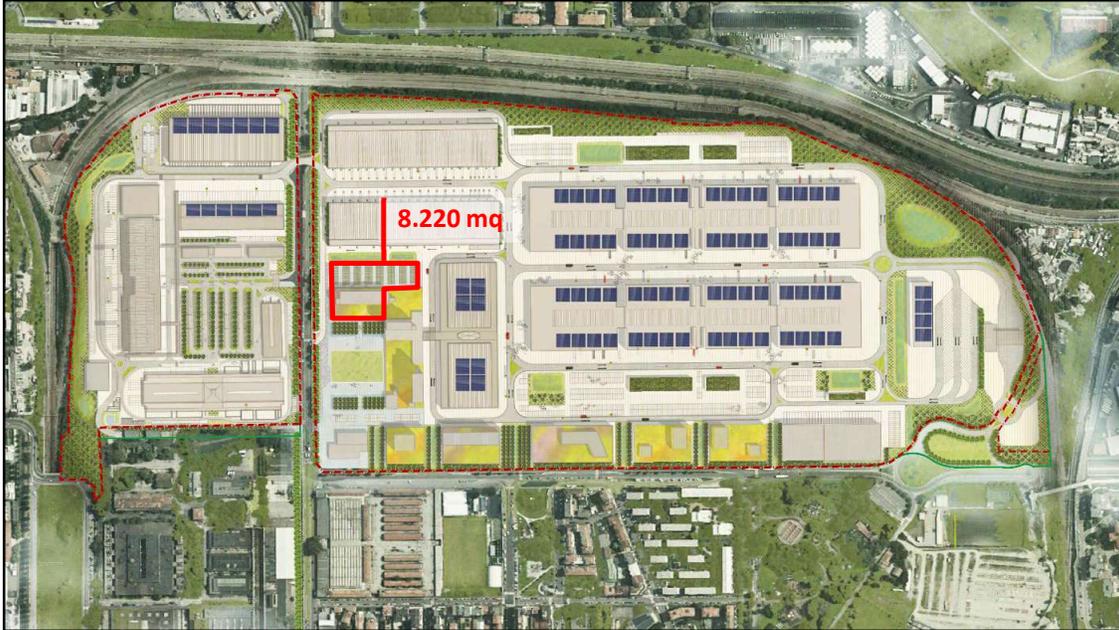


Figura 1 - Inquadramento dell'Area nel Masterplan.



Figura 2 - Vista aerea da nord-est.



Figura 3 - Vista aerea da sud-ovest.

## 1.2. STATO DI FATTO

Allo stato attuale, l'area oggetto di intervento è adibita a parcheggio con finitura in conglomerato bituminoso.



Figura 4 - Foto dell'Area.

## 2. PROGETTO DI SVILUPPO ALBERGHIERO

Di seguito si riportano le principali linee di indirizzo per poter sviluppare il concept dello sviluppo alberghiero.

### 2.1. SPECIFICHE DELL'AREA

- SUPERFICIE FONDIARIA DISPONIBILE: 8.220 m<sup>2</sup>;
- SUPERFICIE EDIFICABILE MINIMA: 3.000 m<sup>2</sup>;
- SUPERFICIE EDIFICABILE MASSIMA: 5.000 m<sup>2</sup>;
- ALTEZZA MASSIMA FABBRICATO: 36 m.

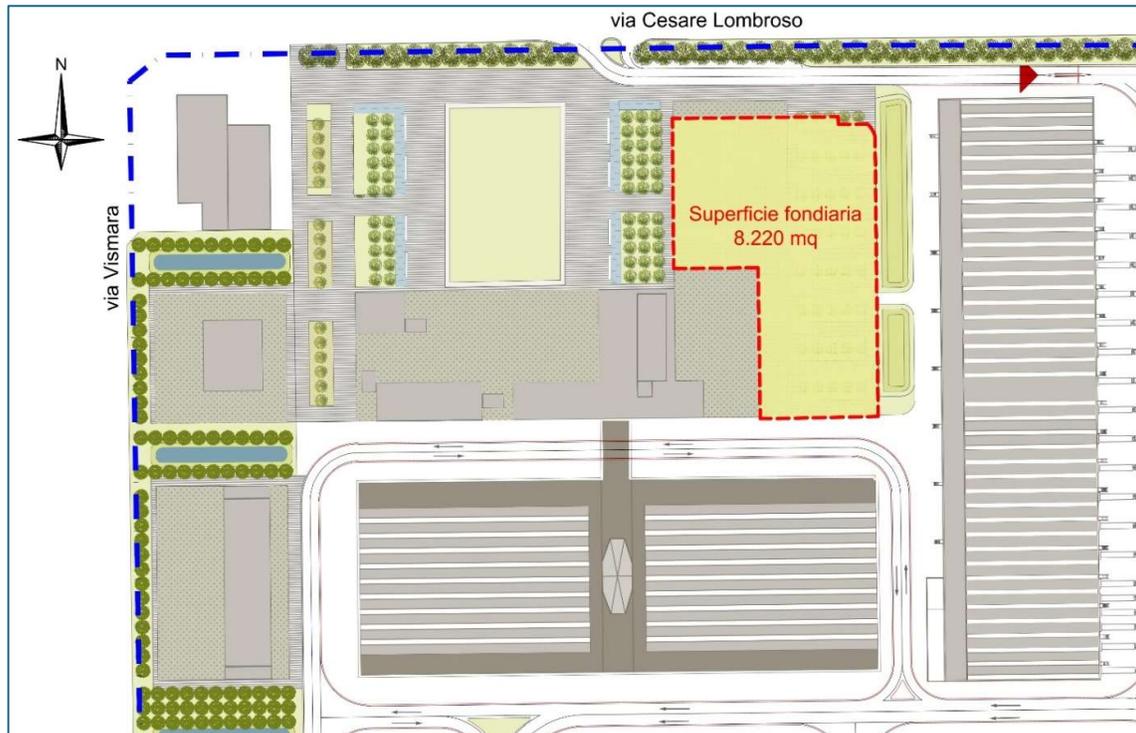


Figura 5 - Individuazione del lotto oggetto di intervento.

### 2.2. LINEE GUIDA PER LO SVILUPPO DEL CONCEPT

#### A. IL CONCEPT

La struttura ricettiva si colloca nel segmento "Midscale" e individua una clientela prevalentemente "local business" e "corporate" legata al Mercato Agroalimentare di Milano e a tutte le funzioni e i servizi che verranno insediati all'interno del Comprensorio.

A complemento potrà essere prevista una clientela "leisure" rappresentata da turisti attirati dal contesto in forte riqualificazione, e dagli eventi artistico/culturali legati alla città di Milano, vista

la vicinanza con l'aeroporto di Milano Linate e con il centro città.

A titolo indicativo si prevede un numero di camere tra 100 e 200, per cui si dovrà prevedere il giusto mix tra camere «standard», camere «deluxe», camere «Junior suite» e camere «Suite».

Il concept è tutto incentrato sull'idea di offrire un'esperienza di soggiorno accessibile e moderna per i viaggiatori che cercano qualcosa di un po' diverso dai tradizionali hotel. Ecco alcuni elementi chiave del concept.

**Integrazione e complementarità:** la struttura che entrerà a far parte del Comprensorio Agroalimentare di Milano dovrà integrarsi con il progetto Foody 2025 sia a livello architettonico che di servizi offerti.

Attualmente è in corso la riqualificazione di Palazzo Affari che prevede i seguenti interventi:

- piano terra: realizzazione di una food court e servizi alla persona a servizio sia dagli utenti del Comprensorio Agroalimentare, sia da utenti esterni;
- piano primo: realizzazione di un Business center con spazi coworking per meeting, corsi di formazione e specializzazione, eventi, e qualsiasi iniziativa legata al mondo agroalimentare;
- 2°-11° piano: 10 piani uffici destinati ad ospitare Sogemi, Milano Ristorazione e altre aziende di settore.

Particolare apprezzamento verrà riconosciuto alla capacità di integrazione dell'albergo con il progetto di riqualificazione del Palazzo Affari (Allegato n. 4).

**Design audace e vivace:** progettato per essere vivace ed accattivante, con un design contemporaneo. Gli spazi comuni sono pensati per essere sociali e invitanti, con arredi che invitano gli ospiti a rilassarsi e socializzare.

**Tecnologia all'avanguardia:** si integra la tecnologia in modo intelligente per semplificare il soggiorno degli ospiti. Questo può includere check-in self-service, chiavi digitali per accedere alle camere e connessione Wi-Fi gratuita ad alta velocità.

**Camere funzionali e di design:** le camere sono progettate per essere funzionali e confortevoli, con un design moderno e audace. Offrono tutte le comodità essenziali di cui gli ospiti hanno bisogno per un soggiorno confortevole, senza fronzoli superflui.

**Eventi e attività:** si ospitano regolarmente eventi e attività per intrattenere gli ospiti e creare un'atmosfera animata. Questi possono includere serate a tema, concerti dal vivo, sessioni di yoga o degustazioni di cibo e vino.

## **B. STRUTTURA**

La struttura alberghiera dovrà essere realizzata preferibilmente su *pilotis*, con l'obiettivo di sollevare l'edificio rispetto al suolo senza l'utilizzo di setti murari portanti e consentire quindi di mantenere il più possibile il numero di parcheggi oggi presenti sull'Area.

A livello architettonico si presenta la possibilità di creare una struttura di design per dare una forma originale e distintiva al palazzo che possa valorizzare l'area anche da un punto di vista visivo e di contesto, come nelle più grandi metropoli internazionali.

## **C. SERVIZI COMPLEMENTARI**

All'interno della struttura, potranno essere previste delle funzioni complementari tra cui (a titolo esemplificativo e non esaustivo):

- **RISTORANTE BUSINESS & LEISURE**

Realizzazione di un punto ristorazione con l'introduzione di un concept innovativo che possa

soddisfare la clientela di diversa provenienza e mercato pur mantenendo una localizzazione basata su cibi regionali e nazionali di eccellenza provenienti dal Mercato.

- **PIZZERIA**

Puntare su una trasformazione Gourmet di eccellenza degli ingredienti per il cibo italiano più famoso del mondo, è una soluzione che potrebbe dare nuova vita alla pizza ed al concetto di fast food all'italiana.

- **MIXOLOGY LOUNGE BAR**

Concetto di Mixology Bar viene espresso nel design degli ambienti ma anche sugli aspetti del personale e dei contenuti di rappresentazione del prodotto oltre che dello stile. Mixology significa creatività nella proposta che può lavorare sull'attrattività del servizio e della proposta di lavorazione dei prodotti e della loro presentazione su basi originali e contestualizzate.

- **FITNESS AREA**

Spazio al fitness con attrezzature di livello superiore e accessibilità anche dall'esterno per dare più integrazione con il quartiere e dare un elemento di aggregazione locale distintivo e per certi versi esclusivo.

- **CO-WORKING SPACES**

Sviluppo di trend legati al concetto di spazi di lavoro condivisi con servizi minimali e legati anche agli aspetti F&B con riferimento agli spazi co-working.

#### **D. VIABILITA' E ACCESSI**

La struttura ricettiva dovrà utilizzare la viabilità di comprensorio esistente: non sarà ammessa viabilità interna dell'Area, fatta eccezione per i raccordi con le aree a parcheggio e per il raggiungimento dell'ingresso della struttura ricettiva.

#### **E. AREE VERDI E PARCHEGGI**

Le nuove aree a parcheggio e le aree a verde imposte dalla normativa vigente, potranno essere realizzate all'interno del Comprensorio Foody nel rispetto di quanto previsto nel Masterplan, in aree da concordare congiuntamente a Sogemi.

- **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 CO<sub>2</sub> andando a migliorare la qualità dell'aria e il microclima degli spazi aperti.
- **Parcheeggi 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.

#### **F. PROGETTO ENERGETICO DI COMPRESORIO**

Sarà facoltà del Superficiario sviluppare un progetto impiantistico che si integri con il Progetto Energetico-Ambientale di Comprensorio, che Sogemi ha appaltato ad A2A. Il progetto prevede la realizzazione di un impianto fotovoltaico cittadino per la produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile e di un impianto di produzione-raffreddamento dell'acqua di condensazione (mediante l'acqua di falda e torri evaporative) che verrà distribuita mediante una rete idraulica (gruppi frigoriferi acqua-acqua).

#### **G. SOSTENIBILITA' AMBIENTALE**

Il Superficiario dovrà sviluppare un progetto ad elevata sostenibilità ambientale, con particolare

riferimento alle tecniche costruttive, ai materiali impiegati, all'arredamento, agli impianti, al tema dell'approvvigionamento dei materiali e alla gestione rifiuti.

Il Superficiario dovrà impegnarsi a garantire la riduzione dell'impatto ambientale definendo un progetto energetico che rispetti le prescrizioni del Piano Aria e Clima (PAC) del Comune di Milano (approvato in via definitiva con Delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 21.02.2022), che si pone il raggiungimento di tre obiettivi principali:

- rientrare nei valori limite delle concentrazioni degli inquinanti atmosferici quali polveri sottili e ossidi di azoto, fissati dalla Direttiva 2008/50/EC (recepita dal D.Lgs 155/2010 e s.m.i.) a tutela della salute pubblica;
- ridurre le emissioni di anidride carbonica del 45% al 2030 e diventare una Città Carbon Neutral al 2050;
- contribuire a contenere l'aumento locale della temperatura al 2050 entro i 2°C, mediante azioni di raffrescamento urbano e riduzione del fenomeno dell'isola di calore in città.

#### **H. INVARIANZA IDRAULICA**

Il progetto dovrà prevedere la quota d'invarianza idraulica raggiunta con sistemi di drenaggio sostenibili, così come meglio precisato all'interno del Masterplan Foody 2025.

Sarà indispensabile proporre un sistema integrato che consenta di favorire la laminazione locale delle portate meteoriche a monte delle reti di drenaggio e l'infiltrazione sfruttando le capacità ritenive del suolo, riducendo significativamente i volumi di acqua da immagazzinare.

#### **I. VANI TECNICI**

I vani tecnici a servizio dell'immobile (a titolo esemplificativo e non esaustivo vasche di laminazione, serbatoi antincendio, vasche di accumulo acque nere, ...) dovranno essere realizzati prevalentemente interrati. Qualora ciò non fosse possibile, qualsiasi locale tecnico da realizzarsi in superficie dovrà essere preventivamente autorizzato da Sogemi, che potrà prescrivere interventi di mitigazione, da realizzare a cura e onere del Superficiario.

### 3. MASTERPLAN FOODY 2025

Il Masterplan Foody 2025 è un documento d'indirizzo flessibile che definisce gli sviluppi futuri di tutto il Comprensorio Agroalimentare della città di Milano.

Tale documento fornisce un layout concettuale, che guida la crescita, lo sviluppo e la rigenerazione dell'area al fine di promuoverne il rilancio sia 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.

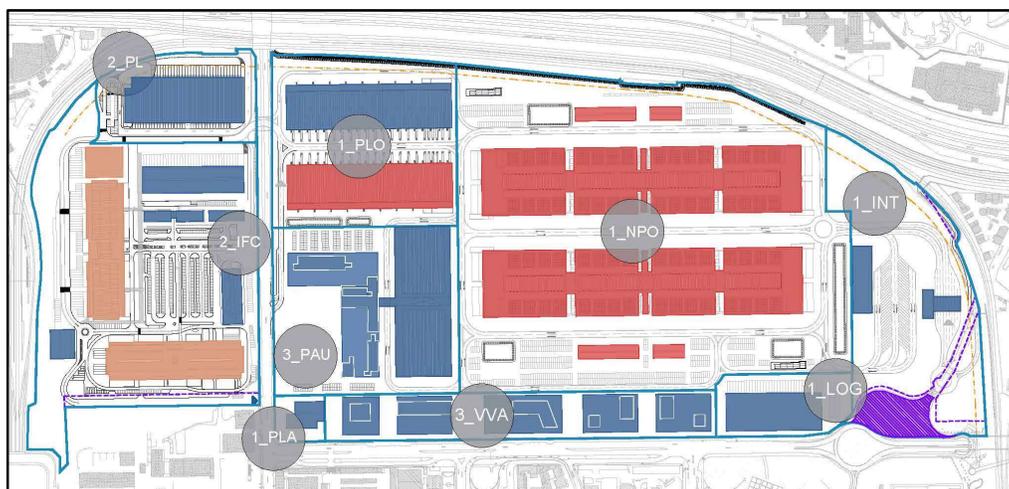


Figura 6 - Identificazione dei comparti all'interno del Comprensorio.

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"
<b>DIREZIONALE</b>	
3_PAU	COMPARTO "PALAZZI UFFICI"
ASSE VARSAVIA	
3_VVA	COMPARTO " VIA VARSAVIA"

L'area oggetto di intervento si trova nel **comparto 3\_PAU**. Per tale comparto il **Masterplan prevede:**

- **Superficie Lorda Convenzionale (S.L.C.):** **70.591m<sup>2</sup>**
  - Esistenti da ristrutturare 31.657 m<sup>2</sup>
  - Disponibili da realizzare 38.934 m<sup>2</sup>
  
- **Fabbisogno di parcheggi ex art. 12 N.A. Piano delle Regole Milano 2030:** **16.429 m<sup>2</sup>**
  
- **Tipologie superfici verdi:**
  - Superficie permeabile a terra: 7.921 m<sup>2</sup>
  - Superficie semipermeabile a terra inverdite: 2.962 m<sup>2</sup>
  - Superfici semipermeabili pavimentate a terra: 5.615 m<sup>2</sup>
  - Tetti verdi architettonicamente integrati negli edifici: 8.106 m<sup>2</sup>

## 4. INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'Area oggetto di intervento è inserita nel "comparto 3\_PAU" del Masterplan Foody ed è compresa fra via Cesare Lombroso e il nuovo Mercato Ortofrutticolo.



Figura 7 - 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.

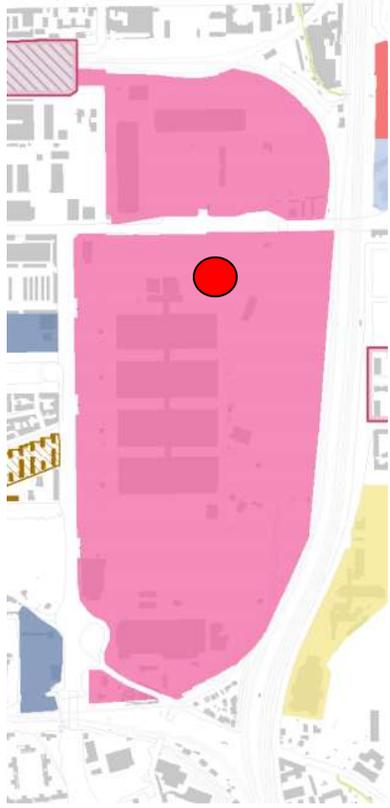
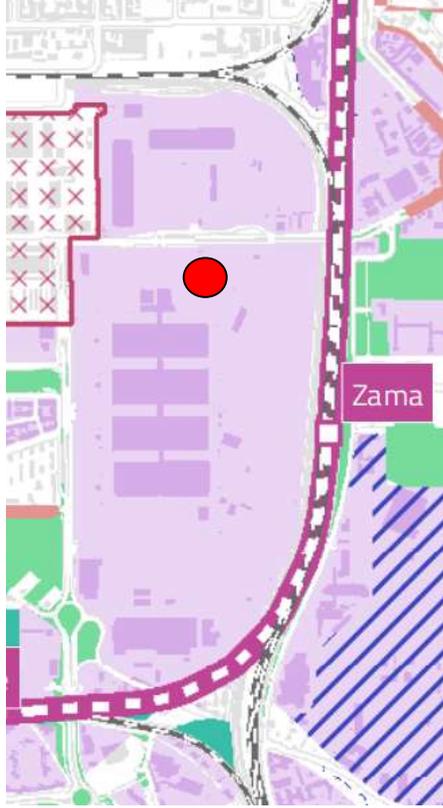
Il **piano delle regole**, nelle indicazioni urbanistiche (tav. R02/3\_Indicazioni Urbanistiche) inserisce l'area negli ambiti di rinnovamento urbano (A.R.U.).

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"> <li> Amministrativo</li> <li> Commercio e attività produttive</li> </ul>	<p><b>Una città che si rigenera</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Ambiti di Rinnovamento urbano (Art. 22 NA PdR)</li> </ul>
<p> Localizzazione Area</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>	