

Milano



Comune
di Milano

DIREZIONE CENTRALE SVILUPPO DEL TERRITORIO
SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA E STRATEGICA
SERVIZIO AMBITI DI TRASFORMAZIONE E PIANIFICAZIONE ATTUATIVA 2

ALLEGATO 1

**PIANO DI RECUPERO AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 11.3.2005
N. 12 E S.M.I. RELATIVO ALL'AMBITO N. 2 DELLA ZONA DI
RECUPERO 8.11 E RIGUARDANTE LE AREE TRA VIA GALLARATE E
VIA CEFALÙ**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E ISTRUTTORIA

Data – 9 febbraio 2015

COPIA SETTORE
DIREZIONE CENTRALE
SVILUPPO DEL TERRITORIO



ALLEGATO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
IN ATTO: 254 del 9.2.2015
SI ATTESTA CHE IL PRESENTE DOCUMENTO
E' COMPOSTO DI N° 14 PAGINE.
MILANO, 9.2.2015

IL DIRETTORE DI SETTORE
Arch. Bianco Tancredi

INDICE

Premessa	p. 3
<u>PARTE PRIMA</u> – CONTENUTI DEL PIANO DI RECUPERO	p. 3
1. Individuazione del Piano di Recupero	p. 3
2. Inquadramento urbanistico – Previsioni P.G.T. e vincoli	p. 4
3. Contenuti urbanistici	p. 6
3.1 Dati urbanistici	p. 6
3.2 Obiettivi della trasformazione	p. 7
3.3 Oneri di urbanizzazione e opere pubbliche	p. 8
<u>PARTE SECONDA</u> – PROCEDIMENTO DEL PIANO DI RECUPERO	p. 9
1. Valutazione Ambientale Strategica (VAS)	p. 9
2. Verifiche ed adempimenti tecnico-istruttori	p. 10
2.1 Consiglio di Zona	p. 10
2.2 Commissione per il Paesaggio	p. 12
2.3 Conferenza dei Servizi, verifica opere pubbliche e pareri per riduzione fascia cimiteriale	p. 12
2.4 Diffida e avvio procedura espropriativa ex art. 12.4 L.R. 12/05 e 27.5 L. 166/02	p. 13
2.5 Attestazione di conformità e coerenza tra documentazione	p. 14

PREMESSA

La proposta di Piano di Recupero – conforme al vigente P.G.T. - è stata presentata all'Amministrazione Comunale con istanza del 28.7.2009, in atti P.G. n. 579964/2009, integrata e modificata con istanza del 13.10.2011, atti P.G. n. 736854/2011, da ultimo complessivamente riformulata con istanza del 20.11.2012, atti P.G. n. 748166/2012, da parte del Consorzio Ecodistrict costituito - ai sensi dell'art. 27, comma quinto, della L. 166/2002 - in data 19.5.2009 tra le società IM.GA s.r.l. e Sgaravatti Garden s.r.l.

La presentazione è intervenuta ai sensi dell'art. 12 comma 4 della L.R. 12/05 e s.m.i., in quanto il Consorzio Ecodistrict, al momento di detta presentazione, era titolare, attraverso le proprietà delle due società consorziate, della maggioranza assoluta (pari al 57,05% come riportato nell'atto costitutivo citato) del valore degli immobili - compresi all'interno del perimetro del Piano di Recupero propriamente detto - in base all'imponibile catastale.

PARTE PRIMA – CONTENUTI DEL PIANO DI RECUPERO

1. INDIVIDUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO

L'Ambito del Piano di Recupero, localizzato in zona di decentramento n. 8 tra il primo tratto della via Gallarate a nord e Piazzale Kennedy a sud-est lungo l'asse via Rizzo-viale De Gasperi, comprende:

- a) il Piano di Recupero propriamente detto, avente una superficie catastale pari a mq. 38.088, inserito – come Ambito n. 2 della Zona di Recupero 8.11 - dal Piano delle Regole del P.G.T. vigente tra gli “Ambiti interessati da provvedimenti in itinere approvati e adottati” (Art. 31); la maggior parte dell'area di proprietà delle società consorziate è attualmente libera da edifici ed in stato di dismissione, le residue porzioni di proprietà dei soggetti non consorziati risultano marginalmente interessate da attività artigianali e commerciali ed in parte già libere da edifici e dismesse;
- b) aree già di ragione pubblica, per una superficie di mq. 54.631 circa, corrispondenti all'attuale sede stradale di viale De Gasperi, ad alcune aree verdi da riqualificare in adiacenza al Piano di Recupero propriamente detto e ad un'area sulla quale insiste la struttura abbandonata di un edificio scolastico.

Zona di decentramento:		8
Via, n. civico:	Piano di Recupero propriamente detto	via Gallarate 263/3, 263/5, 265, 269, 271, 273, 273/2, 273/4 (proprietà di società aderenti al Consorzio Ecodistrict proponente e di soggetti terzi)

	Ambito aree comunali	viale Alcide De Gasperi, via Rizzo, strada vicinale, aree verdi non attestate su strada (proprietà comunale)
Superficie catastale:	Piano di Recupero propriamente detto	mq. 38.088
	Ambito aree comunali	mq 54.631 circa
Estremi catastali:	Piano di Recupero propriamente detto	
	Consorzio Ecodistrict	Fgl. 121: mappali 17, 24, 26, 27, 28, 38, 70, 71, 72, 73, 78, 79, 163 e 165
	Proprietà non consorziate	Fgl. 121: mappali 23, 29, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 49, 53, 68, 87, 135, 168, 169
	Ambito aree comunali	Fgl. 121: mappali 25, 45, 51, 55, 58 (p), 108, 109 (p), 126 (p), 134, 147 (p); parte delle aree incensite denominate "strada vicinale", "via Luigi Rizzo" e "viale Alcide De Gasperi"; Fgl. 122: 24 (p) e 29 (p) Fgl. 177: 2 (p)

2. INQUADRAMENTO URBANISTICO - PREVISIONI P.G.T. E VINCOLI

P.R. propriamente detto (Ambito n. 2 della Zona di Recupero 8.11)	
PdR	- tav. R.01 (1B - 1C) – Ambiti territoriali: Norme transitorie e finali (Titolo V) – “Ambiti interessati da provvedimenti in itinere approvati e adottati (Art. 31)”; - Classi di fattibilità geologica – “F2 – Fattibilità con modeste limitazioni (art. 20.6.A)”; - tav. R.02 (1B -1C) – Indicazioni morfologiche: Norme transitorie e finali (Titolo V) – “Ambiti interessati da provvedimenti in itinere approvati e adottati (art. 31)”; - tav. R.05 (1B -1C) – Vincoli amministrativi – suolo: Elettrodotti (L. 22-02-2001 n. 36, DPCM 8-07-2003 e DM 29-05-2008) – “220 kv Terna – linea aerea”; - Cimiteri (RD 27-07-1934 n. 1265, L. 166/1922, Reg. RL 9-11-2004 n. 6) – “Fasce di rispetto (200 m.)”.
PdS	- tav. S.01 (1B – 1C) – I servizi pubblici di interesse pubblico o generale esistenti: Altri elementi – “Ambiti interessati da provvedimenti in itinere approvati e adottati (PdR – Artt. 31)”; - tav. S.02 (1B – 1C) – Il sistema del verde urbano, delle infrastrutture per la mobilità e dell'ERS: Altri elementi – “Ambiti interessati da provvedimenti in itinere approvati e adottati (PdR – Artt. 31)”; - tav. All.04/1 – La struttura della “Città Pubblica”:

	Altri elementi – “Ambiti interessati da provvedimenti in itinere approvati e adottati (PdR – Artt. 31)”.
DdP	- tav. D.02/1 – Carta di sensibilità del paesaggio: Ambiti di prevalenza del paesaggio urbano – Ambiti di ridefinizione del paesaggio urbano – “Ambiti di ridefinizione del paesaggio urbano”.
Aree comunali comprese nell’Ambito del Piano di Recupero	
PdR	- tav. R.01 (1B – 1C) – Ambiti territoriali: TUC - Tessuto urbano consolidato (Art. 2.1.a) – “TRF Tessuto di Recente Formazione (Art. 2.1.a.ii)”; Ambiti disciplinati dal Piano dei Servizi – Verde Urbano – “Verde urbano esistente”; Ambiti disciplinati dal Piano dei Servizi – Verde Urbano – “Aree per il verde urbano di nuova previsione (pertinenze indirette)”; Ambiti disciplinati dal Piano dei Servizi – Infrastrutture per la mobilità e il trasporto pubblico – “Infrastrutture viarie esistenti”; Classi di fattibilità geologica – “F2 – Fattibilità con modeste limitazioni (Art. 20.6.A)” e “F3 – Fattibilità con consistenti limitazioni (art. 20.6.B)”; Acque superficiali – “Reticolo idrografico tombinato (Art. 22)”; - tav. R.02 (1B -1C) – Indicazioni morfologiche: ADR – Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (Titolo II – Capo II) – “Tessuti urbani a impianto aperto (Art. 15.3)”; “Insiemi urbani unitari (Art. 15.6)”; Ambiti disciplinati dal Piano dei Servizi – Verde Urbano – “Verde urbano esistente”; Ambiti disciplinati dal Piano dei Servizi – Verde Urbano – “Aree per il verde urbano di nuova previsione (pertinenze indirette)”; Ambiti disciplinati dal Piano dei Servizi – Infrastrutture per la mobilità e il trasporto pubblico – “Infrastrutture viarie esistenti”; - tav. R.05 (1B -1C) – Vincoli amministrativi – suolo: Rete stradale (DLgs 30-04-1992 n. 285, DPR 16-12-1992 n. 495 e Delibera GC n. 1128 del 30-04-2002) – “Classificazione stradale – E – Strade urbane di quartiere”; Pozzi (DLgs 3-04-2006 n. 152 e DGR 7/12693) – “Fasce di rispetto (200 m.)”; Attività estrattive – “Cave cessate”; - tav. R.06 (2D) – Vincoli di tutela e salvaguardia: Beni Paesaggistici (DLgs 22-01-2004 n. 42, Parte III – Titolo I, e s.m.i.) - “Fiumi, torrenti e corsi d’acqua (Art. 142.1.c, DGR n.4/12028 del 25-07-1986, DGR n. 4/14809 del 25-11-1986 e DGR n.4/32665 del 17-05-1988)”.
PdS	- tav. S.02 (1B – 1C) – Il sistema del verde urbano, delle infrastrutture per la mobilità e dell’ERS: Verde urbano, infrastrutture per la mobilità ed edilizia residenziale sociale – Verde urbano - “Verde urbano esistente”; Verde urbano, infrastrutture per la mobilità ed edilizia residenziale sociale – Verde urbano - “Aree per il verde urbano di nuova previsione (pertinenze indirette)”; Verde urbano, infrastrutture per la mobilità ed edilizia residenziale sociale – Infrastrutture per la mobilità e il trasporto pubblico – “Infrastrutture viarie esistenti”; Accessibilità e trasporto pubblico – Trasporto individuale – “Strada urbana di quartiere in esercizio”; - tav. S.03 (1B – 1C) – Accessibilità alla reti di trasporto: Accessibilità e trasporto pubblico – Trasporto individuale – “Strada urbana di quartiere in esercizio”; - tav. All.04/1 – La struttura della “Città Pubblica”: Rete ecologica e sistema del verde urbano e degli spazi aperti – Elementi costitutivi della rete ecologica di livello comunale – “Boschetti tematici ecologici (Art. 6.6.c.i)”; Rete ecologica e sistema del verde urbano e degli spazi aperti – Elementi del sistema del verde urbano e degli spazi aperti – “Verde urbano esistente”;

	Rete ecologica e sistema del verde urbano e degli spazi aperti – Elementi del sistema del verde urbano e degli spazi aperti – “Verde urbano di nuova previsione”; Sistema dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale – “Infrastrutture viarie esistenti”; Altri elementi – “Corsi d’acqua del reticolo idrografico scoperti e tombinati (PdR – Art. 21)”.
DdP	- tav. D.01/1 – Ambiti di trasformazione: Accessibilità e trasporto pubblico – Trasporto individuale – “Strada urbana di quartiere in esercizio”; - tav. D.02/1 – Carta di sensibilità del paesaggio: Ambiti di prevalenza del paesaggio urbano – Ambiti di ridefinizione del paesaggio urbano – “Ambiti di ridefinizione del paesaggio urbano”; Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile – “Insiemi urbani unitari – Quartieri di valore insediativo”.

3. CONTENUTI URBANISTICI

3.1 Dati urbanistici

Dati quantitativi Piano di Recupero		
<i>Capacità edificatoria e articolazione della s.l.p. del P.R.</i>		
Superficie territoriale del P.R.	mq.	38.088
S.l.p. massima di progetto	mq.	31.714
S.l.p. di residenza convenzionata “agevolata”*	min. mq.	2.537
S.l.p. di residenza libera	max. mq.	29.177
di cui:		
ricettivo	max. mq.	10.000
servizi privati e commerciale (nella sola tipologia della unità di vicinato)	max.	25% s.l.p. totale
terziario (compreso nella quota di altre funzioni urbane)	max.	10% s.l.p. totale
* Ai sensi degli artt. 17 e 18 del D.P.R. 380/2001 e del par. 1.2 della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 42/2010 in data 11.10.2010		

<i>Verifica delle superfici da destinare a dotazioni territoriali (standard) ai sensi delle disposizioni della Zona di Recupero 8.11</i>		
Totale standard dovuto		mq. 20.800
<i>Dotazioni territoriali (standard) di progetto</i>		
Aree oggetto di cessione	min. mq.	14.900
Attrezzatura pubblica (asilo nido)	Euro	1.719.500*
	min. mq. equiv.	> 5.900**
*Importo corrispondente al computo di massima allegato al progetto preliminare; al momento della stipula della convenzione attuativa, in ragione dell'ultimo aggiornamento disponibile del valore di monetizzazione, l'importo minimo dell'opera dovrà essere comunque maggiore del prodotto tra detto valore aggiornato e la misura minima dei mq. di standard dovuto (mq. 5.900) non oggetto di cessione.		
**Dato da verificare in sede di asseverazione del progetto definitivo quale rapporto tra l'importo del computo metrico estimativo della struttura (decurtato del 12%) e il valore di monetizzazione per la zona n. 63 “Quartiere Gallarate - Trenno” aggiornato al momento della stipula della convenzione attuativa.		

3.2 Obiettivi della trasformazione

Il Piano di Recupero si inserisce in un tessuto morfologico-funzionale misto, in parte strutturato (Quartiere Gallarate a sud), in parte degradato e senza un impianto riconoscibile (ambito a destinazione artigianale-industriale con rara presenza di residenza ad est) e si pone quale occasione di recupero e riorganizzazione del comparto sia dal punto di vista edilizio e funzionale (in prevalenza verso la residenza) sia dal punto di vista della riqualificazione degli spazi aperti e del sistema della mobilità.

Il progetto edilizio, attraverso una s.l.p. massima, di mq. 31.714 prevede **interventi edilizi di nuova edificazione**, articolati in due comparti con differenti tipologie edilizie (a corte con altezze variabili a decrescere nei due bracci rivolti a sud, nel comparto Nord, a torre di 23-24 piani e con impianto ad "L" tra i 4 e gli 8 piani, nel comparto Sud).

Il Piano contempla altresì: a) un nuovo **sistema di verde attrezzato** con percorsi ciclo-pedonali e aree per il gioco e lo sport, connesso con le aree verdi esistenti in adiacenza, oggetto di riqualificazione anche ambientale; b) un completo riassetto del **sistema della mobilità** attraverso la riduzione del calibro di viale De Gasperi (da 4 a 2 corsie) con relativo ampliamento del parco lineare esistente attraversato da nuova pista ciclabile e filare alberato, la riorganizzazione dei sistemi di incrocio tra il Viale e le vie Pizzoni, Grosio e Rizzo, la realizzazione di nuovo tratto di strada locale in entrata/uscita su via Rizzo, l'allargamento (con alberature e posti auto) della prima traversa della via Gallarate, oltre all'ampliamento del parcheggio esistente all'innesto di via Rizzo su viale De Gasperi nonché alla realizzazione di due nuovi parcheggi a nord e a sud del primo tratto di quest'ultimo in prossimità di Piazzale Kennedy e delle vie Ande e Venezuela.

Alcune delle sistemazioni sopra richiamate, con particolare riferimento a quelle comprese nell'Ambito più esteso del Piano di Recupero, comportano una revisione delle attuali previsioni del **Piano dei Servizi**; più specificamente si prevedono modifiche, interessanti una superficie complessiva di oltre mq. 15.200, di: a) aree destinate a "infrastrutture viarie esistenti" in aree destinate a "verde urbano esistente", b) aree destinate a "verde urbano esistente" in aree destinate a "infrastrutture viarie esistenti", c) aree destinate a "verde urbano esistente" in aree destinate a "spazi per la sosta (parcheggi a raso)", d) aree destinate a "infrastrutture viarie esistenti" in aree destinate a "spazi per la sosta (parcheggi a raso)". Tali modifiche dovranno essere autorizzate con provvedimento del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 9 comma 15 L.R. 12/05 e s.m.i., preliminarmente rispetto all'intervenuta efficacia del provvedimento di definitiva approvazione del Piano di Recupero.

Si precisa, altresì, che una porzione delle aree oggetto di sistemazione a verde (pari a mq. 2.850 circa), già di proprietà comunale, localizzata in adiacenza all'intersezione tra via Rizzo e via Gallarate, è inserita nel Piano dei Servizi tra le "aree per il verde urbano di nuova previsione (**pertinenze indirette**)"; l'attuazione di tale porzione, comporta che – previa istruttoria e verifica dell'esatta dimensione delle aree interessate e dell'eventuale intervenuta bonifica – i corrispondenti diritti edificatori vengano annotati su apposito registro dei diritti edificatori di aree comunali di prossima denominazione e predisposizione.

La **dotazione territoriale** dovuta (min. mq. 20.800) viene garantita attraverso la cessione di aree destinate a verde attrezzato per un minimo di 14.900 mq. e attraverso la realizzazione di un'attrezzatura pubblica (asilo nido), su area già di proprietà comunale e previa demolizione di struttura esistente, già destinata a servizio scolastico, e oggi dismessa e in profondo degrado.

Il Piano prevede inoltre la cessione di aree per **urbanizzazione primaria** (mq. 3.365) nonché l'ampliamento e la riorganizzazione dei sottoservizi esistenti.

In ragione di quanto stabilito al par. 1.4 lett. b), ultimo capoverso, della deliberazione del Consiglio Comunale n. 42/2010 in data 11.10.2010, per la mancata realizzazione e cessione al Comune di Milano di una quota pari al 10% della s.l.p. complessiva prevista dal presente Piano di Recupero, è inoltre previsto un **contributo compensativo** di € 7.770.416,31 (calcolato come da parere del competente Settore in atti P.G. 757899/2013 in data 22.11.2013), da aggiornarsi al momento della stipula della convenzione attuativa con riferimento all'incidenza del costo di costruzione (come da parere del medesimo Settore in atti P.G. 412149/2014 in data 25.6.2014); tale contributo, previa detrazione dell'eventuale quota del valore delle opere di urbanizzazione eccedente l'importo degli oneri dovuti, verrà destinato dall'Amministrazione comunale per interventi di nuova costruzione e/o ristrutturazione e recupero di edilizia residenziale pubblica.

L'inclusione di una porzione, pari a circa 33.000 mq., dell'Ambito del Piano di Recupero all'interno della **fascia di rispetto** di 200 metri **del Cimitero Maggiore** (cfr. precedente par. 2 della presente Parte I), comporta infine la necessità che detta fascia venga ridotta – ai sensi dell'art. 338 comma 5 del Regio Decreto 27.7.1934, n. 1265 e, quindi, “previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale” (cfr. Parte II, par. 2.3) e con provvedimento del Consiglio Comunale – prima dell'efficacia del provvedimento di definitiva approvazione del Piano di Recupero.

3.3 Oneri di urbanizzazione e opere pubbliche

Gli **oneri di urbanizzazione** complessivamente dovuti per l'intervento edilizio proposto – secondo le specificazioni contenute nella Relazione economica allegata al Piano (in particolare con la riduzione del 50% per l'edilizia convenzionata agevolata e senza considerare la riduzione forfetaria del 20% per risparmio energetico ivi ipotizzata) - sono ad oggi stimabili in € 5.661.938,47 di cui € 2.189.331,59 per urbanizzazioni primarie ed € 3.472.606,88 per urbanizzazioni secondarie.

L'importo dei suddetti oneri di urbanizzazione sarà quantificato al momento del rilascio dei titoli abilitativi edilizi e secondo i criteri di riduzione previsti dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 73/07 approvata il 21.12.2007, ma avendo a riguardo i parametri di determinazione vigenti al momento dell'approvazione del Piano di Recupero in coerenza e ai sensi di quanto previsto dall'art. 38 comma 7 bis della LR n. 12/2005 e s.m.i.

Il soggetto attuatore si obbliga nei confronti del Comune di Milano a progettare a propria cura e spese ed a eseguire a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/05 e s.m.i. – nel rispetto della disciplina normativa in tema di lavori pubblici (D.Lgs. 12.4.2006, n. 163 e s.m.i. e D.P.R. 5.10.2010 n. 207 e s.m.i.) ed in coerenza con le “Linee guida per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi pubblici e di interesse pubblico o

generale nell'ambito dei procedimenti urbanistici ed edilizi", approvate con delibera della Giunta comunale n. 1117 del 10.6.2013 - opere di urbanizzazione primaria funzionali (riqualificazione della traversa di via Gallarate e realizzazione di bretella di viabilità in entrata/uscita da via Rizzo con relativi sottoservizi) per un importo complessivo stimato, in via parametrica nel progetto preliminare allegato al Piano, in € 1.444.632,91, *opere di urbanizzazione primaria complementari* (riqualificazione viale De Gasperi e razionalizzazione del parcheggio di via Rizzo, con relativi sottoservizi) per un importo complessivo stimato, in via parametrica nel progetto preliminare allegato al Piano, in € 1.758.509,63 nonché *opere di urbanizzazione secondaria* (realizzazione verde attrezzato su aree in cessione e su aree già di proprietà comunale, realizzazione del "parco lineare" con pista ciclabile e filare alberato, bonifica, ove necessaria, di aree comunali oggetto di sistemazione) per un importo di € 2.384.468,68.

Con riferimento invece alle **dotazioni territoriali**, sempre nel rispetto della disciplina normativa citata, a fronte di una dotazione minima dovuta pari a mq. 5.900 equivalenti (pari, in termini di monetizzazione, ad € 1.134.511 ottenuti a partire dal valore fissato per la Zona n. 63 "Quartiere Gallarate - Trenno" dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 9/97 aggiornato al novembre 2014), il soggetto attuatore si obbliga nei confronti del Comune di Milano a progettare a propria cura e spese ed a eseguire l'attrezzatura di servizio citata per un importo complessivo stimato, in via parametrica nel progetto preliminare allegato al Piano, in € 1.719.500.

PARTE SECONDA – PROCEDIMENTO DEL PIANO DI RECUPERO

1. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)

Ai sensi della Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo del Consiglio del 27.6.2001, del D.Lgs. 3.4.2006 n. 152 e s.m.i. e della L.R. 11.3.2005 n. 12 che prevedono la valutazione ambientale di piani, programmi e progetti che possono avere un impatto significativo sull'ambiente, al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile e assicurare un elevato livello di protezione dell'ambiente, in data 11.11.2011 con Deliberazione di Giunta Comunale n. 2569/2011, è stata avviata la procedura di **verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS)** ed il relativo avviso di avvio del procedimento è stato pubblicato sull'Albo Pretorio, sul sito web del comune di Milano e sul sito web regionale SIVAS.

Con Determina Dirigenziale n. 2/2013 del 27.5.2013 del Direttore di Settore Pianificazione Urbanistica Attuativa e Strategica (Autorità Procedente), è stato individuato il Settore Politiche Ambientali ed Energetiche quale Autorità Competente.

Con Determinazione dell'Autorità Procedente n. 3/2013 del 29.5.2013, d'intesa con l'Autorità Competente, sono stati individuati:

- a) i soggetti competenti in materia ambientale;
- b) gli enti territorialmente interessati;
- c) gli ulteriori soggetti funzionalmente interessati, da invitare alla Conferenza di Verifica;
- d) i singoli soggetti del pubblico interessati all'iter decisionale;

e sono state definite le modalità di convocazione della Conferenza, le modalità di informazione e di partecipazione del pubblico, nonché di diffusione e pubblicizzazione delle informazioni.

Dal 30.5.2013 all'1.7.2013 si è proceduto alla pubblicazione e messa a disposizione del Rapporto Preliminare; in data 18.6.2013, si è svolta la conferenza di verifica.

A conclusione della procedura di verifica di assoggettabilità, in data 7.8.2013, l'Autorità competente per la VAS, tenuto conto dei contributi pervenuti e delle risultanze della Conferenza di Verifica, ha emesso decreto di **assoggettamento a procedura di VAS** (P.G. 527854/2013).

Si è pertanto provveduto a pubblicare e a mettere a disposizione il Rapporto Ambientale (dal 4.12.2013 all'1.2.2014) nonché a convocare la Conferenza di Verifica finale in data 10.1.2014.

L'Autorità competente ha emesso, anche a seguito dei pareri pervenuti, in data 7.4.2014 (atti P.G. 236381/2014) parere favorevole circa la compatibilità ambientale del Piano di Recupero a condizione che siano recepite le indicazioni e si ottemperi alle prescrizioni, modifiche ed integrazioni ivi precisate.

Come meglio specificato nella Dichiarazione di sintesi allegata al Piano, con riferimento alle prescrizioni in tema di ciclo delle acque (drenaggio acque meteoriche), interrimento dell'elettrodotto (sistemazioni in soprasuolo), biodiversità (essenze autoctone), rumore (integrazione clima acustico), si sono appositamente integrati e conformati, in tal senso, gli artt. 11, 13, 14 e 17 della Normativa di Attuazione del Piano; con riferimento invece alle prescrizioni in tema di inquinamento atmosferico (aggiornamento dati), il Rapporto Ambientale allegato alla delibera di adozione del Piano (Dicembre 2014), è stato opportunamente integrato; con riferimento infine alle prescrizioni in tema di viabilità ciclabile, il disegno finale dei progetti delle urbanizzazioni primarie concordato con i Settori comunali competenti ha comportato il superamento delle prescrizioni medesime.

2. VERIFICHE ED ADEMPIMENTI TECNICO-ISTRUTTORI

2.1 Consiglio di Zona

Il Consiglio di Zona 8 territorialmente competente – coinvolto nel procedimento approvativo del Piano in oggetto sia in fase preliminare, sia quale ulteriore soggetto interessato nell'ambito della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, sia infine ai sensi dell'art. 29 del Reg. Dec. – a seguito di disamina degli atti e dei documenti coerenti con quelli costituenti il Piano di cui si propone l'adozione, ha espresso, un primo parere di indirizzo con la deliberazione n. 125 del 14.6.2012. In tale provvedimento sono stati evidenziati aspetti critici e avanzate proposte, con particolare riferimento all'assetto del sistema di viabilità, alle connessioni ciclopedonali, al trasporto pubblico locale e alle dotazioni di servizi.

Con successiva delibera n. 272 del 18.12.2014, a seguito di richiesta ex art. 29 Reg. Dec., il Consiglio di Zona 8 ha espresso nuovamente parere favorevole alla proposta di Piano di Recupero in questi termini: *“richiamate le proposte espresse nella precedente delibera n. 125 del 14.6.2012, e, valutato che dette proposte sono state in gran parte recepite nella fase di progettazione preliminare del Piano di Recupero, delibera di approvare il parere favorevole al Piano di Recupero Gallarate con le seguenti prescrizioni vincolanti:*

- *il piano di sviluppo del TPL deve essere contestuale alla nascita degli insediamenti previsti e di conseguenza presentato per tempo per eventuali proposte integrative;*

- le informazioni relative all'attività di bonifica prevista devono essere trasmesse al Consiglio di Zona per opportuna conoscenza;
- gli importi relativi a monetizzazioni dovranno essere investiti in progetti attraverso il coinvolgimento diretto del Consiglio di Zona.

Si chiede inoltre di:

- verificare l'effettivo interesse dell'Istituto Alberghiero Carlo Porta rispetto alla struttura abbandonata "ex asilo Uruguay". In caso di risposta positiva si suggerisce di rimodulare la presenza scolastica prevista così come indicato nel punto 7) della già citata delibera;
- effettuare ulteriori verifiche per aumentare la quantità di edilizia convenzionata;
- verificare con il Settore verde e agricoltura eventuali interferenze con il progetto di cui alla delibera n. 271 del 18/12/2014;
- verificare la possibilità di aumentare i parcheggi a raso nei pressi delle residenze".

Con riferimento alle prescrizioni poste e alle verifiche richieste, si precisa che:

- pur non esistendo uno specifico "piano di sviluppo del TPL", il Settore dell'Amministrazione competente, Settore Trasporto Pubblico e Supporto Economico e Finanziario, ha attivato un confronto continuo con le Zone di decentramento per la raccolta di osservazioni e suggerimenti; in particolare fino ad oggi, viste anche le risorse disponibili, non è emersa la necessità di una linea di trasporto pubblico su ferro sulla via Gallarate, come richiesto dalla Zona; il confronto con la Zona rimarrà comunque aperto fino alla realizzazione degli interventi previsti dal P.R.;
- il Settore Bonifiche è stato informato della richiesta del Consiglio di Zona e provvederà ad un'informativa diretta in ordine agli avanzamenti dei procedimenti di bonifica relativi alle aree del P.R.;
- il Piano di Recupero, oltre alle risorse già destinate alla realizzazione diretta di infrastruttura scolastica (asilo nido), non contempla monetizzazione dello standard;
- premesso che, nel marzo 2011, l'area dell'ex asilo fu inserita nel "Bando per l'assegnazione in concessione d'uso di 8 immobili comunali a organismi senza scopo di lucro – lotto 7 via Uruguay 26", l'istituto Carlo Porta comunicò, a suo tempo, al Comune di Milano l'interesse affinché gli venisse assegnato l'immobile per un ampliamento dell'istituto, con conseguente richiesta - da parte della Provincia competente all'accorpamento patrimoniale - di stralcio dell'area dal bando per la destinazione ad ampliamento della scuola; pur non essendo intervenuto – per ragioni procedurali - lo stralcio dell'area dal bando e pur non essendo stata avanzata, ad esito del bando, alcuna richiesta per tale immobile, la Provincia non ha più manifestato interesse all'accorpamento di tale immobile nel proprio patrimonio; la successiva ipotesi di destinazione dell'area ad asilo nido, emersa nel corso dell'istruttoria del P.R., è stata peraltro condivisa dal Settore comunale competente alla eventuale destinazione alternativa dell'area;
- la quota di edilizia convenzionata agevolata prevista dal P.R. rientra, quantitativamente, nelle quote alternative previste dalla delibera di C.C. n. 42/10; il consistente contributo compensativo per la mancata realizzazione e cessione diretta al Comune di detta quota, consente peraltro all'Amministrazione di disporre delle risorse economiche utili ad orientare con maggiore flessibilità le più opportune scelte in termini localizzativi, edilizi e gestionali della dotazione di *housing* sociale;

- il progetto di cui alla delibera n. 271 citata (e relativo alla sistemazione del parterre verde esistente lungo il lato sud dell'attuale viale De Gasperi) è stato verificato con il competente Settore che sta procedendo ad eliminare le interferenze (in termini di sovrapposizione dei perimetri) con il progetto preliminare delle aree adiacenti proposto con il presente Piano;
- la dotazione e la localizzazione dei parcheggi pubblici previsti dal Piano è stata verificata sia in sede di VAS, sia in sede di Conferenza dei Servizi, alla luce di specifici studi sulla domanda/offerta di sosta pubblica esistente e indotta, verificati favorevolmente dal competente Settore comunale.

2.2 Commissione per il Paesaggio

La Commissione del Paesaggio, integrata dall'esperto in materia paesaggistico-ambientale e alla presenza del rappresentante del Consiglio di Zona 8, nella seduta n. 13 del 14.04.2011, ha espresso il seguente parere preventivo:

“Ai sensi dell'art. 112 del Regolamento Edilizio, la Commissione per il Paesaggio rileva che l'intervento ben si colloca nella morfologia del sito rispettando nell'assetto planivolumetrico suggestioni e varietà morfologiche legate al luogo. Si raccomanda per i successivi avanzamenti del progetto un'accurata attenzione nella progettazione del carattere e del valore architettonico dei singoli edifici rispetto ad affacci e tracciati”.

Rispetto alla ipotesi planivolumetrica esaminata dalla Commissione del Paesaggio, la soluzione allegata alla proposta di adozione del Piano in oggetto – pur confermato l'impianto complessivo e le scelte tipologico-edilizie – si differenzia, in particolare, per i seguenti aspetti:

- compattamento dello sviluppo degli organismi edilizi nel comparto Nord con mantenimento delle altezze massime, revisione dell'orientamento delle gradonature, arretramento dagli assi stradali a nord e a sud;
- riduzione delle altezze massime dei due corpi edilizi a “L” nel comparto Sud, e relativo “scarico” su corpo basso (1-2 piani) lungo il lato sud dell'edificio a torre;
- eliminazione dell'asse stradale di collegamento pubblico tra i due comparti.

2.3 Conferenza dei servizi, verifica opere pubbliche e pareri per riduzione fascia cimiteriale

A seguito di un primo esame favorevole, in data 20.5.2014, delle soluzioni tecniche proposte per il riassetto del sistema della mobilità (sopra descritto) da parte del Comitato Intersettoriale per i Trasporti e la Mobilità (formalmente poi riattivato con la determinazione dirigenziale n. 13/2014 del 19.6.2014), con alcune richieste di integrazione e modifica ai progetti preliminari, in data 19.6.2014 si è svolta la Conferenza dei Servizi intersettoriale. A seguito di esame dei pareri pervenuti in quella sede e dei rilievi espressi e a seguito di successivo passaggio (in data 28.10.2014) al citato Comitato per l'individuazione di soluzioni condivise necessarie per risolvere la contraddittorietà tra pareri espressi da differenti Settori nei confronti precedenti, in data 28.11.2014, verificato in particolare l'adeguamento, l'aggiornamento e l'integrazione (rispetto alle richieste formulate dai Settori competenti) della documentazione costituente il progetto preliminare delle opere pubbliche, oggi allegata al Piano di cui si propone l'adozione, il Responsabile del Procedimento Urbanistico ha comunicato la positiva chiusura della Conferenza dei Servizi e la messa a disposizione della stessa documentazione come integrata e corretta.

Con riferimento agli adempimenti prevista dalla normativa sui lavori pubblici prima citata (D.Lgs. 12.4.2006, n. 163 e s.m.i. e D.P.R. 5.10.2010 n. 207 e s.m.i. oltre che cap. 13 delle "Linee guida"), in data 26.11.2014 il RUP per le opere pubbliche, nominato dal proponente del Piano in qualità di stazione appaltante, ha presentato (atti P.G. 719775/2014) il verbale di verifica dei progetti preliminari da parte del verificatore (interno alla stazione appaltante) approvato in data 18.11.2014 e le prime indicazioni per il Piano di Sicurezza e Coordinamento.

Con riferimento inoltre agli interventi di ripristino ambientale delle aree già di proprietà comunale, si precisa che l'approvazione del Piano di Recupero è subordinata alla presentazione del piano della caratterizzazione per le aree indicate all'art. 8.1 lett. c) dello schema di convenzione sottoscritto per accettazione dal legale rappresentante del Consorzio proponente, (come anche previsto nella Dichiarazione di sintesi in esito al procedimento di VAS) e che entro la stipula della convenzione attuativa del Piano dovrà essere presentato il progetto di bonifica/messa in sicurezza delle aree suddette.

Come richiamato infine al precedente par. 3.2 della Parte Prima della presente Relazione, l'inclusione di una porzione, pari a circa 33.000 mq. circa, dell'Ambito del Piano di Recupero all'interno della fascia di rispetto di 200 metri del Cimitero Maggiore (cfr. par. 2), comporterà l'attivazione della procedura di riduzione della fascia, ai sensi dell'art. 338 comma 5 del Regio Decreto 27.7.1934, n. 1265; in tal senso sono già stati acquisiti i pareri favorevoli degli Enti competenti; è stato in particolare acquisito il parere dell'ASL Milano in data 20.8.2010 (prot. n. 17697), che riprende precedente nota del 23.11.2004, prot. n. 8910, entrambi seguiti da note di ARPA, rispettivamente del 23.12.2004, prot. 170196 e del 30.8.2010, prot. 120435.

2.4 Diffida e avvio procedura espropriativa ex art. 12.4 L.R. 12/05 e 27.5 L. 166/02

In ragione del fatto che il previgente P.R.G. ha previsto la riqualificazione dell'Ambito n. 2 della Zona B di Recupero 8.11 (ex B2 20.11) in oggetto attraverso l'unitario strumento del Piano di Recupero e che il vigente P.G.T., sussumendone ad ogni effetto la previsione, vi ha apposto - ai sensi dell'art. 12 comma 1 D.P.R. 327/2001 - il vincolo preordinato all'esproprio, il Piano di Recupero è stato presentato, ai sensi dell'art. 12 comma 4 della L.R. 12/05 e s.m.i., da parte del Consorzio Ecodistrict titolare, attraverso le proprietà delle due società consorziate, della maggioranza assoluta del valore degli immobili in base all'imponibile catastale; ai sensi di quanto previsto dagli artt. 12 comma 4 della L.R. 12/05 e 27 comma 5 della L. 166/2002, il Sindaco di Milano, in data 21.12.2012, ha diffidato i seguenti proprietari della parte minoritaria delle aree inserite nel perimetro del P.R. (tutte incluse nel foglio 121 del Catasto Terreni) e non aderenti al Consorzio:

Bestetti Mara, Fabbri Virna Elda Nedda, Lucchini Annamaria, Lucchini Celeste Andrea, Lucchini Daniela, Lucchini Giuseppe, Mantica Mariella - intestatari del mappale 23, Pendolino Germano - intestatario del mappale 29, Bestetti Mara (cit.) - intestataria del mappale 39, Labadini Giulia e Tomagnini Orio - intestatari dei mappali 40, 41, 42, 87, Giudici Milena - intestataria dei mappali 43, 53, Grillo Carlo e Grillo Salvatore Gerardo - intestatari del mappale 44, Carugo Francesco - intestatario dei mappali 49, 68, Bergamini Alberto e Bergamini Luciano - intestatari del mappale 135, Cribiù Mirella - intestataria dei mappali 168, 169. Nella diffida si avvertiva che, decorso infruttuosamente il termine di 90 giorni dalla notifica della stessa, il

Consorzio Ecodistrict era abilitato a promuovere l'avvio della procedura espropriativa a proprio favore delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti.

Intervenute tutte le notifiche della diffida ai soggetti sopra citati tra il 28.12.2012 e il 3.1.2013, entro il suddetto termine, nessuno dei soggetti proprietari diffidati ha aderito al Consorzio; il citato titolare dei mappali 168 e 169 ha, peraltro, ritenuto opportuno precisare (con lettera in data 11.2.2013) che, a seguito di stipula di contratto preliminare con una delle società già consorziate e di conferimento di sua delega, a quest'ultima società, alla stipula della convenzione attuativa del P.R., non era necessaria una sua formale adesione alla proposta di Piano di Recupero.

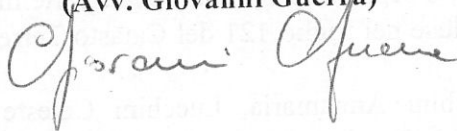
Conclusa la fase propedeutica all'avvio della procedura espropriativa – consistente nella conferma data dal PGT alla previsione del Piano di Recupero nella ex Zona B2 di appartenenza e nel decorso infruttuoso dei 90 giorni dalla diffida – con la definitiva approvazione del Piano interverrà la dichiarazione di pubblica utilità e, al fine della stipula della convenzione attuativa, il Consorzio dovrà preventivamente raccogliere la totalità delle proprietà inserite nel P.R. attraverso la trascrizione dell'ultimo atto di cessione volontaria e/o del decreto di esproprio dei soggetti ad oggi non aderenti.

2.5 Attestazione di conformità e coerenza tra documentazione

Con la presente relazione si attesta che gli elaborati tecnici a corredo della proposta di deliberazione in oggetto, sviluppo di quelli acquisiti al Protocollo del Comune di Milano in data 20.11.2012, atti P.G. n. 748166/2012 – così come integrati e/o sostituiti in data 26.3.2013 (atti P.G. 221347/2013), in data 14.5.2013 (atti P.G. 326472/2013), in data 29.11.2013 (atti P.G. 772386/2013), in data 30.12.2013 (atti P.G. 842091/2013), in data 2.4.2014 (atti P.G. 222996/2014), in data 1.8.2014 (atti P.G. 497904/2014), in data 21.10.2014 (atti P.G. 639453/2014), in data 26.11.2014 (atti P.G. 719775/2014) e, da ultimo, in data 2.2.2015 (atti P.G. 64348/2015) – corrispondono o sono coerenti, nei contenuti tecnici, con quelli esaminati dalla Commissione per il Paesaggio nelle sedute n. 13 del 14.4.2011 (salvo quanto specificato al precedente par. 2.2), dal Consiglio di Zona n. 8 nella seduta del 18.12.2014, e con quelli allegati alla chiusura della Conferenza dei servizi intersettoriale, tutti integrati e corretti in coerenza con i rilievi e le richieste posti in ciascuna di quelli sedi.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

(Avv. Giovanni Guerra)



IL DIRETTORE DEL SETTORE

(Arch. Giancarlo Tancredi)

