

Milano

Comune
di Milano

Direzione Centrale Sviluppo del Territorio

Settore Pianificazione Urbanistica Generale

Servizio Gestione Pianificazione Generale e Organizzazione Dati Urbani
FLS/fls**COPIA SETTORE****DIREZIONE CENTRALE SVILUPPO DEL TERRITORIO
SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE**Allegato alla proposta di deliberazione P.G. n. 918531 del 1/17/Si attesta che il presente documento è composto di n. 11 fogliIL DIRETTORE DEL SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE
Arch. Giovanni Oggioni

ATTO DI CORREZIONE DELL'ERRORE MATERIALE DEL P.R.G. VIGENTE RELATIVO ALL'AREA DI
400 MQ. CIRCA POSTA IN VIA WATT, N. 15 E RETTIFICA DEL FOGLIO CARTOGRAFICO (I.L.
5.6) DI P.R.G., AI SENSI DELL'ART. 25, COMMA 8 QUINQUES DELLA LEGGE REGIONALE
11/3/2005 N. 12.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

(Zona di decentramento 6 rif. Dis. n. 2060/01/A/09/11)

Redazione della rettifica
Arch. Fiorella La Sala

Novembre 2009

INDICE

1. PREMESSA
2. VICENDA URBANISTICA
3. IDENTIFICAZIONE DELL'AMBITO DI INTERVENTO OGGETTO DI RETTIFICA. STATO DI FATTO. COMPATIBILITA' CON I VINCOLI URBANISTICI SOVRAORDINATI
4. PROPOSTA DI ATTO DI CORREZIONE DELL'ERRORE MATERIALE.

Direttore di Settore	Arch.	Giovanni Oggioni
Redazione della rettifica	Arch. Geom.	Fiorella La Sala Fabio Visintin
Aspetti procedurali-amministrativi	Dott. Dott. ssa	Maurizio Fabbrica Fabiola Frontini
Elaborazioni grafiche Segreteria	Arch. Sig.ra Sig.ra Sig.ra	Giuseppe Braga Giuseppina Sammatrice Lorella Pola Elena Lunghi

1. PREMESSA

La presente proposta di atto di correzione dell'errore materiale del P.R.G., approvato il 26.02.1980, ai sensi dell'art. 25, comma 8 quinquies, della legge regionale 11.03.2005, n. 12 e s.m.i., riguarda un'area della superficie di mq. 400 circa su cui insiste un manufatto edilizio della superficie lorda di pavimento di mq. 400 circa. La proposta di cui trattasi è conseguente all'esito di un'istruttoria urbanistica avviata in seguito all'esito di un contenzioso tra il Comune di Milano e la società S.I.T. Immobiliare S.p.A. relativo alla richiesta di azionamento di un'area di mq. 3.450, individuata nel Catasto Terreni al foglio 543, mappali 172 - 176, di proprietà della stessa società, la cui destinazione impressa dal predetto P.R.G. a VC - aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport di livello comunale - era venuta meno per l'intervenuta decadenza del termine quinquennale di cui all'art. 9 del D.P.R. 327/2007.

Si espone qui di seguito una sintesi del contenzioso tra le parti rinviando per gli ulteriori approfondimenti alla relazione istruttoria.

Il T.A.R. Lombardia, con sentenza in data 26.01.2006 n. 581/2006 (dep. il 06.03.2006) ha imposto l'obbligo al comune di provvedere all'azionamento dell'area di cui trattasi e in seguito al mancato azionamento il T.A.R., con sentenza in data 02.07.2008 n. 286472008 (dep. Il 03.07.2008), ha nominato il Direttore Generale del Territorio Urbanistica della Regione Lombardia, Commissario ad Acta che ha adottato un provvedimento, in data 05.03.2009 (P. n. 21.2009.0004538) di adozione della variante relativa all'area come sopra indicata, prevedendo per la stessa una destinazione funzionale a I (industria) con una specifica disciplina urbanistica.

Il provvedimento del commissario ad Acta di adozione della variante in parola, protocollato dall'Amministrazione Comunale con il numero progressivo di registro n. 1/2009 PG 207540/2009 del 16.03.2009 è stato depositato per trenta (30) giorni consecutivi dal 14.04.2009 al 14.05.2009 presso il Settore Pianificazione Urbanistica Generale - Ufficio Informazioni Urbanistiche per la raccolta delle osservazioni.

Di detto deposito è stata data notizia con avviso affisso all'Albo Pretorio, pubblicato su "Il giorno" del 14.04.2009 e sul sito WEB del Settore Pianificazione Urbanistica Generale, nonché mediante l'affissione di manifesti murali. Entro il termine per la presentazione delle osservazioni (15.06.2009) la S.I.T. Immobiliare S.p.A. ha presentato un'osservazione con cui ha chiesto la correzione dell'errore materiale del P.R.G. vigente relativo all'area di mq. 400 contigua all'area oggetto di riazionamento da parte del commissario ad Acta, anch'essa interessata dalla destinazione funzionale a VC - aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport di livello comunale - decaduta, sulla quale insiste un manufatto di carattere industriale realizzato in un periodo temporale precedente al P.R.G. vigente.

Successivamente, oltre il termine del 15.06.2009, sono state presentate osservazioni in data 09.11.2009 (P.G. 849977/2009 del 10.11.2009).

Nel successivo paragrafo si espongono la vicenda urbanistica delle aree che costituiscono il complesso immobiliare della S.I.T. Immobiliare S.p.A. nonché le verifiche e gli approfondimenti istruttori che hanno condotto alla proposta di rettifica di cui trattasi.

2. VICENDA URBANISTICA

Dall'esame degli atti di fabbrica, si è potuto verificare che l'edificazione di tutto il complesso industriale risale agli inizi degli anni settanta e comprende gli edifici che insistono su un'area di più grandi dimensioni individuata nel Catasto Terreni di Milano, ai mappali 20, 21, 172, 173, 174, 175, 176, 179 e 180 del foglio 543, individuati graficamente con le lettere A e B, realizzato in conformità allo strumento urbanistico allora vigente: il P.R.G. del 1953.

All'epoca dell'edificazione, l'area sopra descritta era di proprietà della Società Giuseppe e Fratello Redaelli S.p.A. e aveva una superficie complessiva di 18.046 mq. circa.

Il P.R.G. 1953 assegnava all'area (A+B) le seguenti destinazioni:

- 12.053,50 mq., corrispondenti ai mappali 20, 21 parte, 175 e 180 parte, a "grandi industrie";
- 3.092 mq., corrispondenti ai mappali 21 parte, 172 parte, 176 parte, 179 e 180 parte, a "verde privato";
- 1.092,50, corrispondenti ai mappali 173 e 174, a "allineamenti stradali" (l'allargamento della via Watt);
- 1.808 mq., corrispondenti ai mappali 172 parte e 176 parte a "residenza estensiva", con un'edificazione fino a 15.000 mc/ha.

La porzione di area della superficie di 12.053,50 mq., destinata dal P.R.G. del 1953 a "grandi industrie", è stata interessata dalla convenzione n. 247390/3266 di esecuzione del Piano Regolatore Generale stipulata tra la Società Giuseppe e Fratello Redaelli S.p.A. e il Comune di Milano.

In data 24 marzo 1972, il Comune di Milano ha rilasciato la licenza edilizia n. 575 relativa alla costruzione da realizzare sull'area in questione di un complesso di fabbricati industriali, aventi una cubatura complessiva di mc. 44.827.

Con la successiva licenza edilizia n. 2508 del 20.12.73, è stata completata l'edificazione con la realizzazione di una tettoia aperta per il ricovero delle auto su una superficie di 174,80 mq. (mappale 179).

Successivamente, con atto di compravendita in data 26/9/1973 e registrato in data 8/10/1973, la Società Giuseppe e Fratello Redaelli SPA cede alla Società SIT Società Italiana Trasmissioni S.p.A. gli immobili di cui ai mappali 20, 21, 175, 179 e 180.

I mappali 172 e 176 rimangono, invece, di proprietà della Società Redaelli con conseguente frazionamento catastale.

I mappali 173 e 174, della profondità di 11,50 mt. non vengono ceduti in quanto destinati a sede stradale in attuazione della citata convenzione 247390/3266/PR1971 stipulata tra la Società Redaelli e il Comune di Milano.

Con la Variante al P.R.G. del 1980, tutta l'area viene inserita in zona omogenea B3 e l'ambito della superficie di 18.046 mq. viene così azionato:

- 6.220 mq. (mappali 20 parte, 21 parte, 172 e 176) sono destinati a "VC" (art.38 NTA – Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport di livello comunale); anche una parte del mappale 20, nonostante fosse già edificata per una superficie di 400 mq. pari ad una superficie lorda di pavimento di 400 mq. circa, viene assoggettata al vincolo espropriativo;
- 11.826 mq. (mappali 20 parte, 21 parte, 173, 174 e 175) sono destinati a "I" (art. 32 NTA Zone industriali e artigianali).

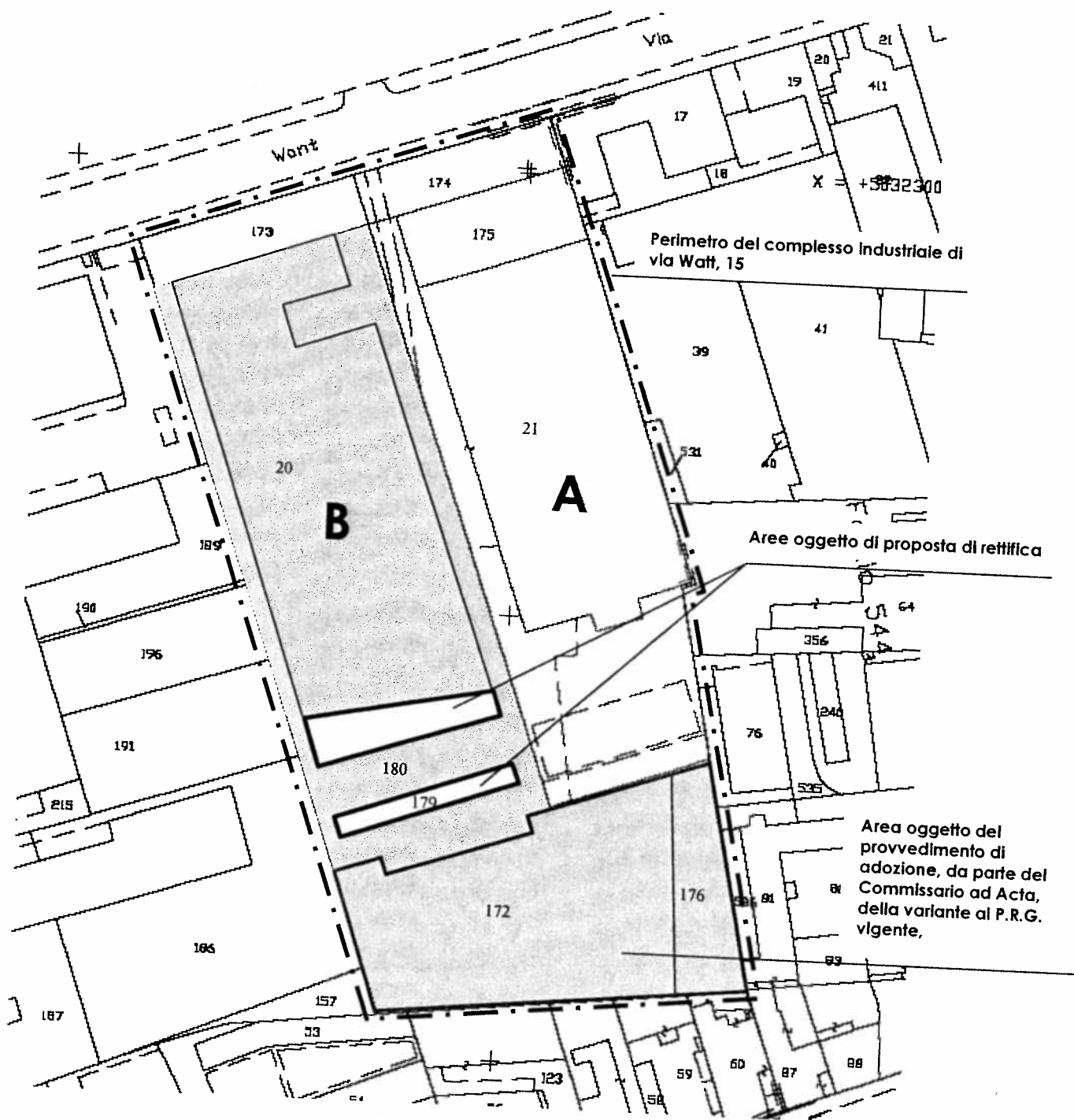
In data 20/1/1992, con atto a rogito notaio Barengi, anche gli immobili di cui ai mappali 172 e 176 vengono ceduti dalla Società Redaelli alla Società SIT S.p.A.; gli immobili corrispondenti ai mappali 172 e 176 sono quelli interessati dal vincolo espropriativo.

Nel 1995, la SIT S.p.A. ha realizzato un ampliamento, pari a circa mq. 559,70 di slp. con destinazione industriale, al piano terra del corpo di fabbrica indicato sul tipo catastale al mappale 20 e interessante il mappale 180, determinando la soppressione dello stesso mappale 180 ma anche del mappale 179.

Si costituisce il nuovo mappale 20, di più vaste dimensioni, che comprende i soppressi mappali 179 e 180.

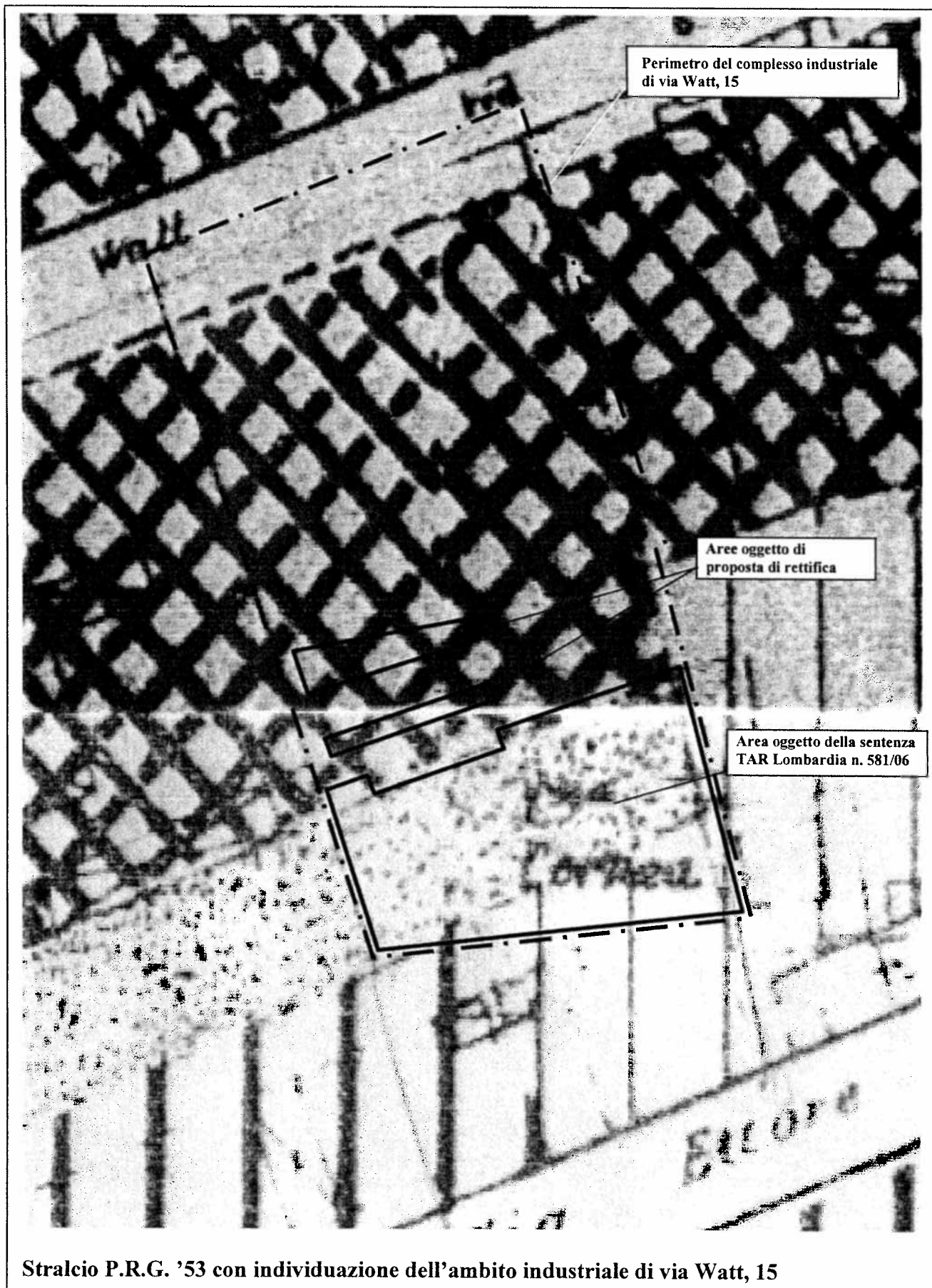
L'ampliamento edilizio è stato oggetto di domanda di condono presentata dalla proprietà in data 16.02.1995 e per la quale è stata rilasciata concessione in sanatoria n. 5000 in data 03.01.2001 e la relativa certificazione di abitabilità/agibilità (atti 1250.171/1995).

In data 29/3/2004, è stato stipulato l'atto di scissione con il quale la SIT SPA conferisce alla costituenda società per azioni SIT Immobiliare SPA gli immobili di cui ai mappali 20, 172 e 176, per una superficie complessiva di 10300 mq. e su cui insiste una superficie lorda di pavimento complessiva pari a 5260,80 mq., di cui 4701,10 mq. realizzati tra il 1973 e il 1974 e 559,70 mq. realizzati nel 1995.
La SIT SPA ha mantenuto i mappali 21 e 175.



Estratto catastale antecedente il 1995

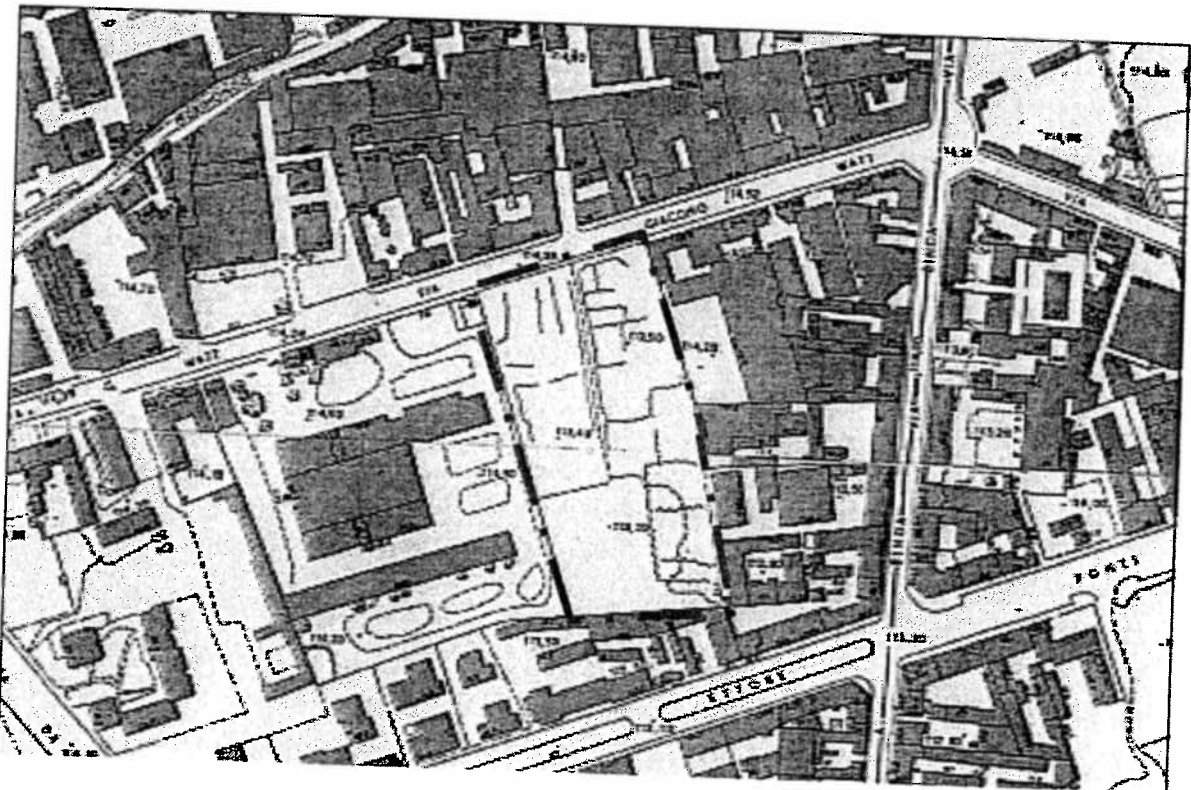
5
Catasto
di Milano



3. IDENTIFICAZIONE DELL'AMBITO DI INTERVENTO OGGETTO DI RETTIFICA. STATO DI FATTO. COMPATIBILITA' CON I VINCOLI URBANISTICI SOVRAORDINATI

Lo studio dell'ambito e della relativa vicenda urbanistica hanno consentito di accertare, come detto, che la superficie interessata da un'edificazione di circa 400 mq. di slp, di cui alle licenze n. 572/72 e n. 2508/73, destinata nel P.R.G. del 1953 a "grandi industrie", risulta azzonata dalla Variante Generale al P.R.G. del 1980 a "VC" (art.38 N.T.A.- Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport a livello comunale), il cui vincolo preordinato all'esproprio è decaduto per decorrenza del termine quinquennale.

Detto azzonamento a "VC", relativo all'edificato esistente, è da ritenersi, quindi, un errore materiale, in quanto la sua edificazione risale al 1974, in una fase cioè anteriore all'adozione del Piano Regolatore Generale vigente, elaborato su un supporto cartografico desunto da fotografie aeree eseguite nel maggio 1965 e aggiornato nel luglio 1972. Lo strumento urbanistico generale non ha, quindi, recepito un'edificazione già esistente, anzi ha azzonato tale superficie a "verde comunale" includendo, di fatto, un'area per la quale già era stata rilasciata una licenza edilizia.



I.R.T.A. - MILANO

Perimetro del complesso industriale di via Watt,15 su estratto della situazione topografica desunta da fotografie aeree eseguite nel maggio 1965. Aggiornamento desunto da volo al luglio 1972.

L' area oggetto della proposta di rettifica, della superficie di 400 mq. circa, è localizzata in zona di decentramento n. 6 ed è ubicata nella parte sud-ovest della città ed è interessata da edificazione non oggetto di abuso edilizio.

L' area è compresa all'interno del perimetro del centro edificato, come perimetrato ai sensi dell'art. 18 della L. 865/71 e non risulta interessata da vincoli culturali e di paesaggio, così come disciplinati dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 22.1.2004 n. 12 e successive integrazioni).

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, approvato con delibera del Consiglio Provinciale n. 55 del 14.10.2003, non prevede, per l'area oggetto di rettifica, nella sua articolazione dei sistemi territoriali, particolari indicazioni, né in merito alla difesa del suolo (tav. 2/g), né del sistema paesistico ambientale (tav. 3/g); detta area non rientra, peraltro, in ambiti interessati da parchi regionali.

Zona di decentramento	6
Via	Watt, 15
N. Foglio catastale	543
N. Mappali	20 parte
Foglio di P.R.G.	I.L - 5.6

4. PROPOSTA DI ATTO DI CORREZIONE DI ERRORE MATERIALE E DI RETTIFICA

La redazione della presente proposta di rettifica è da ritenersi, quindi, un provvedimento dovuto per la porzione di area già descritta, della superficie di 400 mq. circa, individuata a parte del mappale 20 (ex 20 parte e 179) del foglio 543, motivato dalla necessità di correggere un errore riscontrato nella cartografia I.L. 5.6 del vigente Piano Regolatore Generale, con l'obiettivo di attribuire coerente destinazione funzionale all'area sita in via Watt, 15, di proprietà della Società S.I.T. IMMOBILIARE S.P.A.

L'area è compresa dal vigente P.R.G. in zona omogenea B3 con destinazione funzionale "VC" – (art. 38 N.T.A. - Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport a livello comunale), sebbene su di essa sia esistente un'edificazione, in buono stato di conservazione, in cui si svolge un'attività di stoccaggio e commercio dei componenti meccanici per la trasmissione del moto.

Essa è stata sempre parte integrante dell'insediamento produttivo, esistente fin dal 1974, ora di proprietà della Società "SIT IMMOBILIARE S.P.A.", che occupa una superficie complessiva di mq. 6.850,00 circa (corrispondente all'intero mappale 20 del foglio 543 del N.C.T. di Milano).

Si evidenzia, inoltre, che l'edificazione è avvenuta in zona destinata dal P.R.G. 1953, a "grandi industrie", conformemente sia alle disposizioni legislative in materia urbanistica che alle N.T.A ed alle previsioni del regolamento edilizio in vigore all'epoca dell'edificazione.

La presente proposta di rettifica intende, quindi, definire un corretto assetto urbanistico all'area della superficie di 400 mq. circa e, in considerazione della situazione di fatto e di diritto che si è consolidata in una fase antecedente all'adozione del P.R.G. vigente, recepire l'effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi.

Pertanto, si propone di attribuire alla suddetta area la destinazione funzionale a "I" – (art. 32 N.T.A. - Zone industriali e artigianali), in coerenza e conformità alla analoga destinazione funzionale attribuita alla restante parte del mappale 20 del foglio 543.

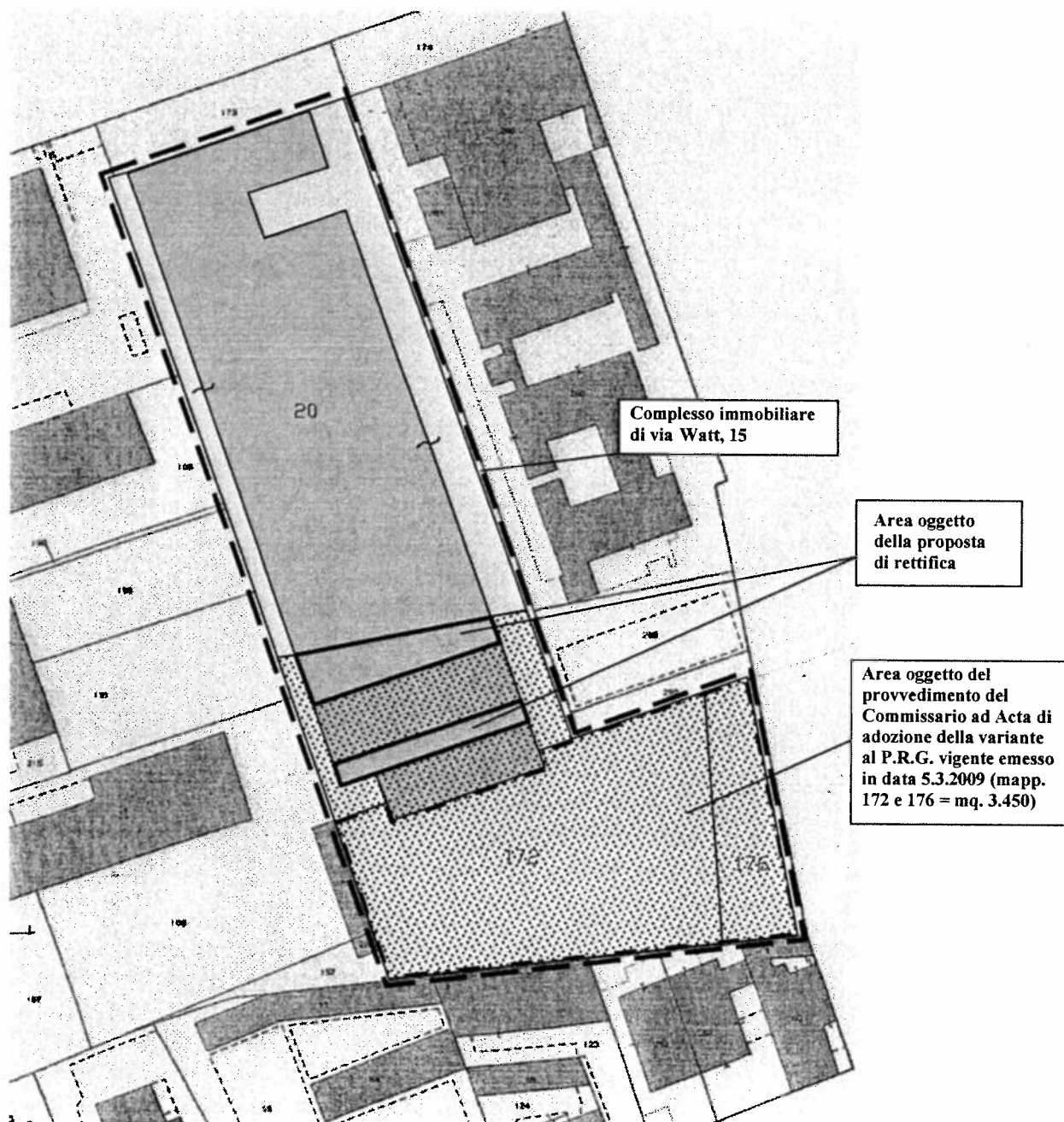
Il provvedimento è volto alla correzione dell'errore materiale e la conseguente rettifica della cartografia di P.R.G., ai sensi dell'art. 25 comma 8 quinquies della L.R. 11/3/2005 n.12 e smi modificando l'attuale destinazione da "VC" a "I".

Si precisa che, trattandosi di atto di correzione e rettifica che non costituisce Variante al P.R.G. vigente, l'area oggetto della presente proposta non richiede la verifica della dotazione di aree a standard, in quanto detta area nel PRG del 1953 era già destinata a "zona industriale" e risultava già

edificata.

Le destinazioni funzionali del vigente PRG risultano modificate come illustrato nella seguente tabella.

Zona omogenea e destinazione funzionale	Aumenta di mq.	Diminuisce di mq.	Differenza in mq.
B3/VC		400	-400
B3/I	400		+400
TOTALE	400	400	0



Estratto catastale aggiornato al 2008

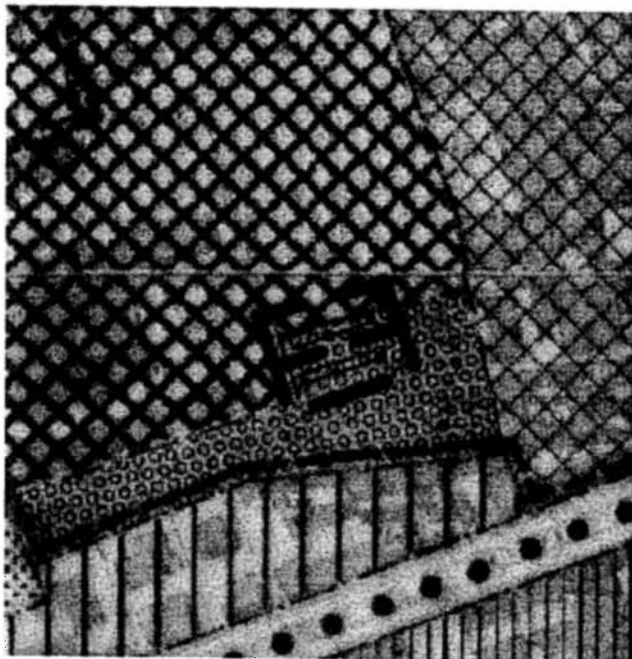
Le superfici campite corrispondono alla destinazione di P.R.G. vigente a Verde Comunale



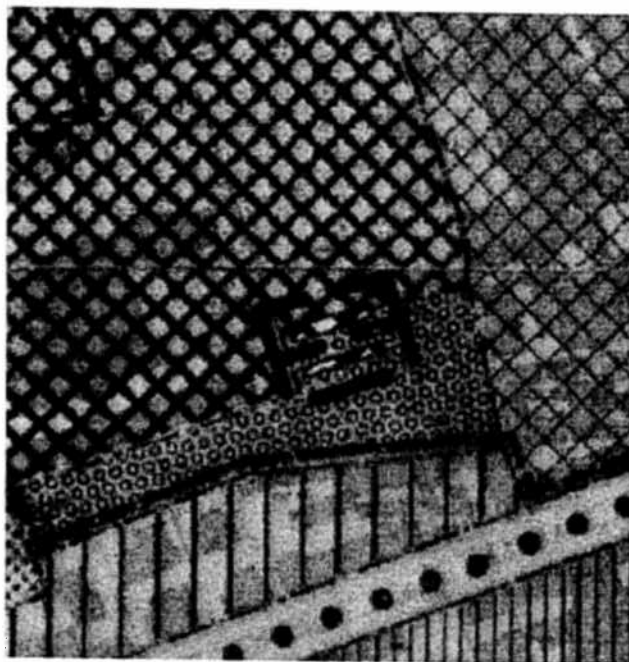
Foto aerea del complesso industriale di via Watt,15



Rilievo aerofotogrammetrico N.C.T. 2004 con indicazione delle aree oggetto di rettifica.



Stralcio di P.R.G. vigente



**Rettifica e correzione materiale
al P.R.G. vigente**

Infrastruttura

SERVIZIO CENTRALE
DELLA P. S. COAZIO M. CENTRALE
E ORGANIZZAZIONE URBANI
IL RESPONSABILE
Geom. Paolo Vignola

[Handwritten signature]

IL DIRETTORE DI SETTORE
Arch. *[Handwritten signature]* Coglianti

Milano
Comune
di Milano