

Milano



Comune
di Milano

Direzione Centrale Sviluppo del Territorio
Settore Progetti Strategici

ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA VALORIZZAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DI VIA ADRIANO, 60 - MILANO

(art. 34 del D.LGS. n. 267/2000 e art. 6 della L.R. n. 2/2003)

Zona di Decentramento n. 2

Rif. Dis. codice n. 2124/01/A/10/11

VARIANTE AL PRG VIGENTE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Milano, novembre 2010

0) PREMESSA

La Regione Lombardia ha attivato da diversi anni un'azione di razionalizzazione del proprio patrimonio immobiliare, con l'intento di mantenere in capo all'ente quelle sole proprietà immobiliari interessate dallo svolgimento delle attività proprie ed istituzionalmente assegnate alla Regione, rispondendo in tal modo all'esigenza di contenimento della spesa pubblica, di evitare situazioni di degrado od uso improprio degli immobili e di reperimento di risorse da destinare ad altri fini istituzionali.

A tal fine la Regione Lombardia:

- con atti prot. n. A1.2007.0101116 del 16 ottobre 2007, ha formulato istanza al Comune di Milano tesa a verificare la possibilità di cambiare la destinazione urbanistica per il predetto compendio immobiliare;
- ha inserito, con deliberazione di Giunta n. 6769 del 12 marzo 2008, il compendio immobiliare di via Adriano 60 tra i beni del patrimonio disponibile e, conseguentemente, nel piano di dismissione regionale in quanto non più utilizzato e, pertanto, non più necessario all'esercizio delle funzioni istituzionali.

Il Comune di Milano e la Regione Lombardia hanno sottoscritto in data 29 luglio 2008 un Protocollo d'Intesa, approvato con deliberazione della Giunta comunale n. 1609 del 20 giugno 2008, per la valorizzazione del complesso immobiliare di via Adriano 60.

Con il Protocollo d'Intesa il Comune si è impegnato a valutare la modifica della disciplina urbanistica al compendio immobiliare di via Adriano 60 verificando la possibilità di prevedere, anche nell'ambito della predisposizione del Piano di Governo del Territorio, funzioni tipiche del mix urbano, quali residenza, terziario e commercio, nonché indici di utilizzazione territoriale coerenti con le regole ed i criteri definiti per aree di analoghe caratteristiche.

Gli uffici del Comune di Milano, rispetto al prospettato cambio di destinazione funzionale per l'ambito in oggetto hanno proceduto, come si evince dalla Relazione Tecnica allegata al predetto protocollo d'intesa, a svolgere preliminari indagini e verifiche sullo stato di fatto e sul quadro programmatico relativamente alle trasformazioni urbane, alla dotazione esistente di servizi e alle risorse territoriali di possibile disponibilità.

In esito a tali approfondimenti, si è evidenziato come l'area di indagine presenta una discreta dotazione di servizi zonali e di verde pubblico a livello generale, nonché interessanti opportunità nell'offerta di servizi e di verde pubblico, prospettate dalle nuove realizzazioni legate in particolar modo agli interventi urbanistici in attuazione (Zona C via Adriano, PII Marelli).

La Regione ha approvato, con deliberazione di Giunta n. 8349 del 5 novembre 2008, il Piano delle alienazioni e/o valorizzazioni immobiliari ai sensi dell'articolo 58 del Decreto Legge n. 112 del 25 giugno 2008, convertito con modificazioni nella Legge n. 133 del 6 agosto 2008 recante «Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria» inserendovi il complesso immobiliare di via Adriano.

La Giunta della Regione Lombardia con deliberazione n. VIII/10302 del 13 ottobre 2009, ha promosso un Accordo di Programma, tra il Comune di Milano e la Provincia di Milano, finalizzato alla valorizzazione del complesso immobiliare di Via Adriano n. 60.

Con tale deliberazione si è provveduto anche a dare avvio di procedimento alla verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica relativa all'area di via Adriano, 60.

L'Aler Milano con comunicazione in data 25 novembre 2009 ha manifestato la propria adesione all'Accordo di Programma in oggetto ed il proprio interesse ad acquistare il compendio immobiliare di via Adriano n.60, ai fini della sua valorizzazione e riconversione in particolare attraverso, l'insediamento di residenza sociale e convenzionata.

In data 22 marzo 2010 con atto Rep. n.55520 Racc. n. 9017, Aler Milano ha acquistato il compendio immobiliare di via Adriano,60.

Con deliberazione di Giunta del 18/12/2009 n. 3489/2009 il Comune di Milano ha aderito alla proposta di Accordo di Programma promosso dalla Regione Lombardia e finalizzato alla valorizzazione del complesso immobiliare di via Adriano, 60.

Il Comune di Milano ha provveduto a pubblicare, dal 14 aprile al 14 maggio 2010, nei modi di rito, avviso di avvio del procedimento preordinato a Variante urbanistica, ed in esito a tale pubblicazione non sono pervenute osservazioni..

La Segreteria Tecnica dell'Accordo di Programma, nel prosieguo istruttorio della Variante urbanistica, ha preso in esame il parere e le osservazioni formulati dal Consiglio di Zona 2 - atti P.G. 531222/2010 del 01/07/2010 - e ha condiviso una proposta di controdeduzioni (Allegato B), che in particolare, accoglie la richiesta di realizzazione di una scuola elementare sull'area di via Adriano 60.

Nel corso della seduta del 25/10/2010 il Comitato dei Rappresentanti ha approvato la medesima proposta di controdeduzioni.

Nell'ambito della procedura, la presente variante è stata sottoposta a verifica di assoggettabilità alla VAS (art. 4 Lr. 12/2005).

1) IDENTIFICAZIONE DELL'AMBITO DI INTERVENTO

L'area di via Adriano, pari a circa mq 20.853, si colloca nell'ambito nord/est del Comune di Milano e sulla stessa sono presenti degli immobili attualmente dismessi a seguito del trasferimento di tutte le funzioni precedentemente insediate, in particolare:

- a) edifici destinati a Centro di formazione professionale "Achille Grandi", della Provincia di Milano, rilasciati nel settembre 2008 per trasferimento dell'attività didattica presso nuova sede, e ad Archivio regionale;
- b) un edificio attualmente libero, precedentemente utilizzato fino ad aprile 2007, come foresteria della Guardia di finanza;
- c) aree libere inedificate, corrispondenti a circa il 70 % dell'intero compendio.

Dati identificativi dell'area

Zona di decentramento	2
Via – n° civico	Via E. Adriano n.60
Superficie dell'area	mq 20.853 (dato reperito dall'Atto di compravendita citato in premessa)

Proprietà	Aler Milano
Foglio catastale	n. 86
Mappali	n. 3, 26, 35, 37, 38, 39, 40, 54
Foglio di P.R.G.	CD 9.10 – CD 11.12

2) STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

P.R.G. vigente

Il compendio immobiliare risulta compreso nelle seguenti destinazioni del Piano Regolatore Generale vigente:

- parte in zona omogenea F – destinazione funzionale SI, art. 39 delle N.T.A. (zona per attrezzature pubbliche di interesse generale a livello intercomunale, in particolare CS - Centri Scolastici);
- parte in zona omogenea B1, art. 19 delle NTA e destinazione funzionale SR, art. 47 delle NTA (aree di rispetto stradale);
- una minima parte in zona omogenea C 10.2, art. 22 delle NTA e destinazione funzionale SC, art. 37 delle NTA (aree per spazi pubblici o riservati alle attività collettive a livello comunale).

Servitù

L'intero ambito risulta inoltre interessato da servitù aeroportuale, Aeroporto di Bresso, di cui al D.Lgs. 96/2005 e s.m.i.

3) STATO DI FATTO DELL'AREA

Analisi del contesto urbano

Il complesso di via Adriano si colloca in un ambito caratterizzato da un tessuto urbano costituito da:

- gli edifici residenziali in via P. Nenni di recente realizzazione;
- il cantiere del PII Marelli;
- alcuni edifici ad uso pubblico, in via G. Saragat;
- la presenza di attività artigianali/industriali;
- la presenza di cospicue aree a verde pubblico.

L'area risulta accessibile viabilisticamente dalla tangenziale est di Milano, e accessibile mediante il trasporto pubblico - MM2 e linea 56.

Stato di fatto e nuove previsioni di servizi

L'ambito di cui trattasi presenta una discreta dotazione di servizi zonali e di verde pubblico a livello generale e interessanti opportunità di nuove realizzazioni legate in particolar modo agli interventi urbanistici in attuazione (Zona C di via Adriano, PII Marelli).

La dotazione di scuole per l'infanzia (asilo nido e scuole materne) può essere considerata soddisfacente e nel PII Marelli è inoltre prevista la realizzazione di un ulteriore asilo nido e di una scuola materna.

Relativamente alla dotazione di scuole primarie, vista la richiesta del Consiglio di Zona 2, gli Uffici competenti del Comune di Milano hanno condotto le debite verifiche ed approfondimenti del caso, da cui è emersa la necessità di prevedere una nuova scuola primaria; pertanto sull'area di via Adriano 60 è prevista la realizzazione di una scuola primaria (scuola elementare).

Nell'Accordo di Programma Adriano/Marelli - C.na S.Giuseppe è prevista la realizzazione di una struttura destinata a Residenza Sanitaria Assistenziale e un centro diurno integrato.

Nell'ambito della revisione del suddetto accordo verrà prevista la realizzazione di una scuola media su specifica richiesta del Consiglio di Zona, nonché dei residenti del quartiere.

Descrizione del complesso, tipologia degli edifici e consistenza edilizia

L'area in oggetto ha una superficie complessiva pari a circa mq 20.853, e risulta attualmente occupata da alcuni immobili attualmente dismessi a seguito del trasferimento di tutte le funzioni precedentemente insediate, in particolare:

- due edifici di 3 piani, lungo il lato nord/est del lotto, originariamente destinati a Centro di Formazione Professionale "Achille Grandi";
- un edificio di 2 piani, sul lato est del lotto, originariamente destinato ad archivio regionale;
- un edificio di 7 piani, originariamente dato in locazione alla Guardia di Finanza;
- un edificio di 2 piani, lungo la via Adriano, originariamente destinato a Centro di Formazione Professionale "Achille Grandi";

Il volume totale costruito risulta pari a mc 46.800 circa, come da visura catastale.

4) PROPOSTA DI VARIANTE

La proposta di variante consentirà la valorizzazione del complesso immobiliare di via Adriano, che contribuirà alla riqualificazione dell'ambito urbano di riferimento già interessato da processi di trasformazione urbanistica.

Per la valorizzazione dell'area di proprietà Aler, quale obiettivo dell'ADP, la proposta di variante al PRG vigente prevede di destinare l'area a edilizia residenziale anche con riferimento alle tipologie previste dalla L.R. 27/2009, e a funzioni compatibili.

Infine la variante andrà a rettificare, sul lato Nord/Est dell'area, una dividente di zona funzionale del Piano Regolatore, al fine di renderla coerente con il limite effettivo dell'area di proprietà Aler.

Obiettivi della variante

Gli obiettivi urbanistici della proposta di variante risultano:

- la valorizzazione del comparto anche attraverso l'insediamento di edifici residenziali realizzati e gestiti da ALER;

- l'incremento della dotazione di residenza sociale e convenzionata nel comune di Milano;
- la valorizzazione del comparto attraverso l'insediamento di attività compatibili (commercio, terziario, ricettivo) con la residenza;
- l'individuazione di un sistema di aree a verde, parcheggi e percorsi di uso pubblico nell'area di pertinenza;
- la riorganizzazione degli spazi non edificati per garantire una buona permeabilità dell'area a livello pedonale, e connetterla con il contesto urbano, in particolare con il verde circostante;
- la realizzazione di parcheggi, sia pertinenziali, delle diverse attività previste, che pubblici, nel rispetto delle normative vigenti;
- l'individuazione di alloggi da destinare a forze dell'ordine, anche al fine di far fronte alle esigenze di presidio sociale dei territori circostanti caratterizzati da problematiche di sicurezza;
- la realizzazione di una scuola elementare.

5) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

art. 1 – Aree interessate dalla variante

Le presenti norme regolano gli interventi di trasformazione da eseguirsi nelle aree interessate dall'Accordo di programma di via Adriano 60, e specificatamente individuate nell'elaborato grafico di variante.

All'interno dell'elaborato grafico di variante sono delineati:

- l'ambito della proposta di variante;
- il perimetro dell'Accordo di Programma.

La variante urbanistica è volta alla definizione di un nuovo azzonamento disciplinato dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

art. 2 - Indici urbanistici

Viene consentito il mantenimento della superficie esistente, come da Atto di compravendita a firma del Notaio Umberto Ajello - Rep. 55520, Rac. n. 9017 - prodotto da Aler (mc 46.800:3) pari a mq. 15.600.

L'area è connotata dai seguenti parametri:

a) superficie territoriale (ST)	mq 20.853 circa
b) superficie lorda di pavimento (slp)	mq 15.600 (superficie esistente)

art. 3 - Destinazioni d'uso

La slp complessiva pari a mq 15.600 viene così ripartita:

Residenza	max	mq 12.100
di cui		
edilizia convenzionata	min	mq 3.630 (pari al 30%)
edilizia libera		mq 8.470 (pari al 70%)

Commercio

max mq 3.500 di cui mq 2.500 max di superficie commerciale di vendita

Potranno essere previste funzioni compatibili (commercio, terziario, ricettivo), nella misura max del 10% nella quota di slp per residenza.

Viene esclusa dalla funzione commerciale la previsione di una grande struttura di vendita.

art. 4 – Modalità di intervento

Fermo restando il rispetto delle previsioni degli indici urbanistici di cui al precedente art.2, sono consentite tutte le tipologie di interventi edilizi, definiti ai sensi dell'art. 27 della legge regionale 11 marzo 2005 n.12 e ss.mm.ii., esclusa la ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera "f" del medesimo articolo.

Gli interventi potranno essere attuati con Permessi di Costruire Convenzionati o altre idonee modalità di intervento.

Potranno essere rilasciati più titoli abilitativi a condizione che:

- il titolo afferente la residenza sociale dovrà essere rilasciato anticipatamente o contestualmente agli altri titoli;
- il primo titolo abilitativo dovrà essere rilasciato previa approvazione di un planivolumetrico complessivo dell'intero ambito, a cui i successivi titoli dovranno riferirsi.

art. 5 – Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale

Le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da reperire risultano pari ad un minimo di mq 15.600 (100% della slp complessiva = mq 15.600), di cui:

Aree a verde e servizi, parcheggi e percorsi di uso pubblico min 30% mq 4.680

Nel caso di quote residuali non reperite in aree, sarà possibile l'equivalente corresponsione di monetizzazione e/o la realizzazione di una quota di edilizia residenziale pubblica ai sensi della legislazione vigente in materia.

Per la realizzazione della prevista scuola elementare si valuterà la fattibilità di ristrutturare e adeguare tecnologicamente l'immobile ricadente nell' "Area a verde, servizi, parcheggi e percorsi di uso pubblico" individuata nell'allegato A "Tavola indicativa" alla presente relazione.

art. 6 – Linee guida per la progettazione edilizia

Dovranno essere applicate le migliori soluzioni disponibili per l'abbattimento dei consumi energetici degli edifici.

Come da allegato A – “Tavola indicativa” alle presenti norme, la trasformazione urbanistica dovrà rispettare le seguenti indicazioni:

- un arretramento delle nuove edificazioni previste di almeno 15 m dalla via Adriano, per aree da destinare a verde e parcheggi di uso pubblico.
- l'individuazione di un sistema di connessione tra gli spazi a servizi e di uso pubblico interni all'area, dalla via Adriano ai giardini pubblici confinanti sul lato est della pertinenza.

art. 7 - Parcheggi

Tutte le nuove funzioni dovranno essere dotate di una quota per parcheggi previsti per legge, sia pertinenziali che pubblici.

art. 8 – Verifiche ambientali

L'intero ambito d'intervento è assoggettato a valutazione previsionale di clima acustico, verifica di compatibilità idrogeologica.

**IL DIRETTORE DEL SETTORE
PROGETTI STRATEGICI**

Arch. Giancarlo Tancredi