

Milano



Comune
di Milano

DIREZIONE CENTRALE PIANIFICAZIONE URBANA E ATTUAZIONE P.R.
SETTORE PIANIFICAZIONE E PROGETTAZIONE URBANA

CODICE 1861/00...17/A/03/03
STESURA ORIGINALE DICEMBRE 2001

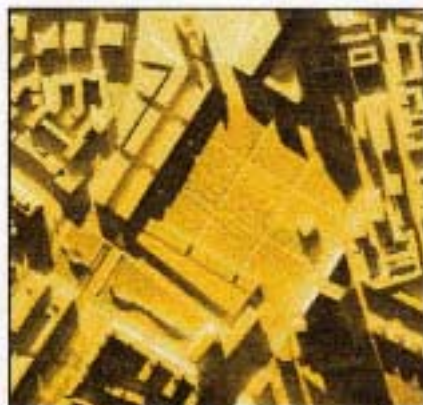
ZONA DEC. 9

ACCORDO DI PROGRAMMA "PROGETTO GARIBALDI - REPUBBLICA"

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

AI SENSI DELLA L.R. 12 APRILE 1999, N. 9

RELAZIONE TECNICA E NORMATIVA DI ATTUAZIONE



GIUGNO 2003

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

PROGETTO GARIBALDI - REPUBBLICA

ai sensi dell'art. 34 del Testo unico di cui al D.LGS. 18 agosto 2000, n. 267 e dell'art. 9 della L.R. 12 aprile 1999 n. 9

IN VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE APPROVATO CON DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE LOMBARDIA N. 29471 IN DATA 26.2.1980 RELATIVO ALLE AREE COMPRESSE TRA VIA STURZO, CORSO COMO, VIA DE CRISTOFORIS, VIA VIGANÒ, VIA DELLA LIBERAZIONE, VIA GALILEI, VIA VIVIANI, PIAZZA EINAUDI, VIA DEL GRILLO BORROMEO, VIA SASSETTI, VIA BELLANI, VIA GIOIA, VIA ALGAROTTI, VIA POLA, VIA RESTELLI E PIAZZA FREUD.

- *Redazione del Programma Integrato di Intervento:*
arch. Giancarlo TANCREDI
- *Consulenza alla progettazione:*
prof. arch. Pierluigi NICOLIN
con arch. Giuseppe MARINONI
- *Profili procedurali-amministrativi:*
dott. Emilio CAZZANI
Consulenza: STUDIO LEGALE BRAMBILLA PISONI, SCIUMÈ & ASSOCIATI STUDI LEGALI E TRIBUTARI
- *Aspetti infrastrutturali e tecnologici:*
SOCIETA' ALPINA S.p.A. - ing. Carlo VALAGUSSA, ing. Guido PERI, ing. Andrea CAPRA
(per la Società Sviluppo Garibaldi Repubblica)
- *Valutazioni economiche e procedure espropriative:*

per il Comune di Milano:
arch. Ferdinando BERTUZZI, ing. Maurizio MISCIALI

per la Società Sviluppo Garibaldi Repubblica:
ing. Mario BARACCHINI, ing. Carlo VALAGUSSA, ing. Guido PERI
- *Mobilità e trasporti:*

per il Comune di Milano:
arch. Giuseppe REDAELLI, ing. arch. Pietro LUPIERI,
ing. Lucilio COGATO (Settore Viabilità) ing. Roberto STEFANI (Settore Viabilità)

per l'Agenzia Milanese Mobilità e Ambiente
prof. ing. Savino RINELLI, ing. Lorenzo BADALACCO

si ringraziano per il prezioso contributo: l'ing. MARCO BROGLIA della Metropolitana Milanese,
l'ing. Roberto DEGANI e il geom. PATERI dell'A.T.M.;
l'arch. Eugenio IERO per i rapporti con Ferrovie dello Stato
- *Studio d'impatto ambientale*

per la Società di Sviluppo Garibaldi-Repubblica:
SOCIETA' 3E CONSULTING S.r.l. - ing. Luciano BRUSAFERRO

per il Comune di Milano:
dott.ssa Annalisa GUSSONI
- *Contributi tecnici ed amministrativi:*
geom. Grazia BRUSAMOLINO e sig.ra Rosita di PAOLO

INDICE

0. Elaborati del Programma Integrato di Intervento	pag. 4
1. Premessa	pag. 5
2. Adesione al Programma Integrato di Intervento	pag. 6
3. Obiettivi	pag. 7
4. Antefatti e procedure collegate	pag. 8
5. Identificazione dell'area ed attuale consistenza edilizia	pag. 9
6. Condizioni dell'area	pag. 10
7. Quadro della mobilità	pag. 10
8. Le osservazioni alla Variante “Zona Garibaldi Repubblica”: sintesi dei contenuti e osservazioni accolte	pag. 12
9. Modifiche di ufficio e dimostrazione della superficie territoriale	pag. 16
10. Contenuti progettuali del P.I.I.	pag. 17
10.1 Le linee guida morfologiche	pag. 17
10.2 Il sistema delle reti tecnologiche	pag. 20
10.3 Aspetti dimensionali e funzioni	pag. 20
11. Procedure di valutazione di impatto ambientale previste dal D.P.R. 12.4.96	pag. 23
12. Norme tecniche di attuazione del P.I.I.	pag. 24

0. ELABORATI DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

- Relazione tecnica e Normativa di attuazione
- Elaborati grafici
 - tav. 0 Strumenti urbanistici
 - tav. 1 Inquadramento urbanistico
 - tav. 2 Estratto catastale
 - tav. 3 Stato di fatto - Consistenza edilizia/demolizioni
 - tav. 4 Dimostrazione superficie territoriale
 - tav. 5 Stato di fatto servizi e verde pubblico
 - tav. 6 Linee guida morfologiche: Prima ipotesi
 - tav. 7 Linee guida morfologiche: Seconda ipotesi
 - tav. 8 Linee guida morfologiche: Terza ipotesi
 - tav. 9 Planivolumetria e profili
 - tav. 10 Indirizzi normativi per la progettazione
 - tav. 11 Azionamento funzionale
 - tav. 12 Vedute assonometriche
 - tav. 13 Schema delle reti tecnologiche in sottosuolo esistenti e di progetto
 - tav. 14 Quadro della mobilità
 - tav. 15 Abaco delle tipologie stradali
 - tav. 16 Interventi infrastrutturali programmati (P.I.I. e altri programmi)
 - tav. 17 Cronoprogramma degli interventi
- Relazione Economico-Finanziaria
- Studio di impatto ambientale

Elaborati inerenti i contenuti di variante urbanistica

- Normativa di attuazione
- Elaborato grafico

Allegato a1: Formulazione art. 6 N.T.A. del P.I.I. a seguito di richiesta della Regione Lombardia

Allegato a2: Indicazioni per la definizione degli spazi museali e per la formazione

Allegato: Documento preliminare alla progettazione e Bando di Concorso per i “Giardini di Porta Nuova – Area Garibaldi Repubblica”

1. PREMESSA

Il presente Programma Integrato d'Intervento si innesta in un percorso procedurale avviato con nota del 29 febbraio 2000 con la quale il Sindaco di Milano ha promosso – ai sensi dell'articolo 27 della legge 142/90, oggi art. 34 del D.L.G.S. 267/2000, e degli articoli 2 e 7 della legge regionale 15.5.1993 n. 14 - un Accordo di Programma (A. di P.) con la Regione Lombardia, “per la riqualificazione ed il recupero di aree situate nella zona Garibaldi Repubblica”.

A questa iniziativa ha fatto seguito in data 9 marzo 2001 il provvedimento n. 645 con il quale la Giunta comunale ha definito gli elementi di Variante al Piano Regolatore inerente le aree interessate dal suddetto Accordo di Programma.

Detta proposta di Variante è stata sottoposta a pubblicazione a far tempo dal 14.03.2001 al fine di raccogliere le osservazioni dei cittadini entro il termine ultimo del 14.05.2001.

Nella promozione dell'Accordo di Programma è stata già prevista la successiva integrazione con le disposizioni di cui alla legge 12 aprile 1999, n. 9, in materia di P.I.I.

In data 20.12.2001 la Giunta comunale, con delibera n 5103/01 ha attivato una proposta iniziale di Programma Integrato d'Intervento per l'area interessata dalla suddetta procedura di Accordo di Programma. La proposta è stata oggetto di esame da parte del Nucleo di Valutazione P.I.I., espresso in data 12.12.2001. Nel parere si è evidenziata la necessità di ulteriori approfondimenti in ordine ad aspetti economico-finanziari e di “progetto funzionale” concludendo testualmente che “Con le precisazioni di cui sopra, che dovranno essere trasfuse nella proposta definitiva, allo stato attuale di approfondimento della proposta preliminare, si ritiene che la proposta stessa sia coerente con gli indirizzi e gli obiettivi del Documento di Inquadramento”.

Il presente P.I.I., costituente la proposta definitiva di pianificazione per l'area, rappresenta lo strumento urbanistico attuativo dell'Accordo di Programma promosso in data 29.2.2000.

Il P.I.I. tiene conto delle osservazioni alla Variante deliberata dalla Giunta comunale ritenute accoglibili, fermo restando che si darà compiutamente atto di tutte le osservazioni in sede di ratifica dell'Accordo di Programma da parte del Consiglio Comunale. Il P.I.I. inoltre tiene conto delle proposte di adesione all'Accordo di Programma pervenute da parte di proprietari privati contermini al perimetro dell'area ricadente nell'Accordo stesso, nel corso della fase di predisposizione dello strumento urbanistico.

Il P.I.I. disciplina un settore urbano esteso a nord fino alla via Pola, ad ovest fino alla Stazione FS Garibaldi, a sud fino alla via De Cristoforis, e ad ovest fino alla via Galilei; in particolare il perimetro dell'area è tracciato lungo via Sturzo, corso Como, via De Cristoforis, via Viganò, via della Liberazione, via Galilei, via Viviani, piazza Einaudi, via del Grillo Borromeo, via De Castillia, via Sassetti, via Bellani, via Gioia, via Algarotti, via Pola, via Restelli e piazza Freud.

Al fine di promuovere la partecipazione al procedimento, ai sensi e per gli effetti dell'art. 6, comma 2, della legge 142/90, nonché dell'art. 3 comma 14 della legge regionale 5/1/2000, in data 14 aprile 2000 è stato dato avvio al procedimento, secondo la proposta di A. di P. anzidetta.

In data 19 maggio 2000 sono state presentate due istanze ai fini della determinazione delle scelte urbanistiche assunte alla base dell'anzidetto avvio del procedimento dell'A. di P.: le istanze sono state avanzate rispettivamente dal prof. arch. Emilio Battisti e dal prof. ing. Dario Vanetti, docenti presso il Politecnico di Milano e, congiuntamente, dalle Società Domus S.p.A., ILIM S.p.A., Immobiliare De Cristoforis S.r.l., Isola Otto S.r.l. Residenza Francesca S.r.l., Terredi S.r.l.

Di dette istanze si è tenuto conto nella presente proposta di pianificazione dell'area.

In data 5 giugno 2000, con delibera n. 48, il Consiglio Comunale ha approvato il «Documento di Inquadramento delle politiche urbanistiche comunali - Ricostruire la Grande Milano» nel quale l'area Garibaldi - Repubblica è inserita nell'elenco delle aree strategiche da riqualificare attraverso le procedure urbanistiche introdotte dalla L.R. 9/99.

In data 4 Ottobre 2000 è stata istituita la "Fondazione Milano Città della Moda, del Design e Polo Istituzionale" costituita da Comune di Milano, Regione Lombardia, Provincia di Milano, Camera Nazionale della Moda Italiana, Fondazione Nicola Trussardi, Fondazione Ente Fiera, Fondazione Cariplo.

La Fondazione ha in particolare il compito di promuovere i valori della cultura, della comunicazione, e della formazione professionale e universitaria, nonché di promuovere la raccolta di fondi e finanziamenti per la realizzazione e il sostegno di tali iniziative.

Sotto il profilo più squisitamente progettuale il P.I.I. ha recepito e sviluppato il progetto di *Linee guida morfologiche – Proposta esemplificativa* allegato alla Variante deliberata dalla G.C. il 9.03.2001

Si tratta di una proposta progettuale maturata a partire dalla seconda metà del 1999, su incarico dell'Amministrazione comunale al prof. arch. Pierluigi Nicolini, in coordinamento con gli uffici del Settore Pianificazione e Progettazione Urbana.

Si dà altresì atto che in data 28.01.2002 si è riunita la Segreteria Tecnica dell'Accordo di Programma, nell'ambito della quale si sono delineati accordi tra Regione Lombardia e Comune di Milano – quest'ultimo per conto di tutte le proprietà interessate dal P.I.I. che hanno sottoscritto intese preliminari o proposte di adesione – volti a definire il prezzo di vendita delle aree e dei diritti volumetrici destinati alla realizzazione della nuova sede della Regione.

Sotto il profilo dell'istruttoria tecnica da parte degli uffici comunali si dà conto del fatto che si è tenuta in data 3.05.2002 una conferenza intersettoriale, nel corso della quale sono state raccolte osservazioni e valutazioni da parte degli uffici presenti, alcuni dei quali hanno successivamente prodotto pareri scritti. Gli elementi emersi sono stati oggetto di debita attenzione nella elaborazione del Programma Integrato.

2. ADESIONE AL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

Il 25 luglio 2000 è stato stipulato un Protocollo d'intesa tra il Comune di Milano e la Società Sviluppo Garibaldi Repubblica S.p.A., costituita da proprietari privati delle aree, allo scopo individuata quale soggetto a cui affidare, tra l'altro, il ruolo di promozione del progetto, il coordinamento delle attività connesse alla individuazione ed al reperimento degli strumenti finanziari, la creazione e il mantenimento delle condizioni per il collegamento tra il settore profit e quello non profit, oltre alla redazione di alcune parti del P.I.I.

In data 15 Ottobre 2001 è stata prorogata l'efficacia del Protocollo d'intesa fino al 30 settembre 2002.

Con la creazione della Società Sviluppo Garibaldi Repubblica si è altresì conseguito l'obiettivo di ricomporre il complesso mosaico patrimoniale esistente sull'area, ove il Comune possiede la maggior parte delle aree, ma intercalate dalla presenza di proprietà private, chiamate dall'Amministrazione ad una collaborazione costruttiva per lo sviluppo dell'iniziativa.

Le parti hanno aderito al P.I.I. secondo un principio di consorzio paritetico e perequativo in proporzione alla superficie di proprietà, volto ad operare con assoluta equivalenza sia nell'attribuzione dei diritti che nell'assunzione degli oneri, commisurati nel complesso all'entità dei costi delle opere urbanizzative e pubbliche.

Il P.I.I. ricomprende anche aree private incluse a seguito di specifiche osservazioni e comunicazioni formali con le quali le parti hanno manifestato la propria disponibilità a conseguire accordi con il Comune; in particolare si tratta di un'area di circa 2.174 mq. posta lungo la via De Castilia (proprietà Del Nero-Zecca, e di un'area di circa 1.213 mq., posta anch'essa lungo la via De Castilia (proprietà Baj Macario).

Per il lotto identificato al foglio catastale n. 225, mappali 168, 383, 385, 388, di proprietà della Società Immobiliare Romagnina S.r.l., amministratore unico ing. Augusto Villa, sito in via De Castilia, 30, si è comunicato in data 3 dicembre 2001 l'avvio del procedimento di formazione del P.I.I. ai sensi e per gli effetti delle disposizioni di cui agli artt. 7 ed 8 della legge 7.8.1990 n. 241.

A seguito di detta comunicazione la Società in parola ha trasmesso in data 7.1.2002 una osservazione nella quale si chiedeva di riconsiderare le previsioni della proposta preliminare di P.I.I. per quanto atteneva all'immobile di sua proprietà, prevedendo che venisse esclusa ogni disposizione che potesse implicare l'espropriazione e la demolizione del complesso immobiliare, e che venissero valutate, di concerto con la Società, tutte le diverse soluzioni che potessero escludere od ovviare al pregiudizio che la stessa avrebbe dovuto sopportare in conseguenza dell'attuazione del P.I.I.

Al fine di dare seguito alle previsioni del P.I.I., nel quale è individuata fra gli obiettivi primari di interesse pubblico la razionalizzazione e riqualificazione della viabilità e dello spazio pubblico, e tenuto conto che l'immobile della Società in questione ricade in parte nel giardino pubblico centrale, ed in parte è interessato da un tracciato di nuova viabilità, gli uffici hanno promosso una serie di confronti con la parte al fine di comunicare i criteri di pianificazione del P.I.I., che prevedono l'attribuzione di edificabilità anche all'area in questione, e proponendo la definizione di un accordo consensuale volto alla ricollocazione, all'interno del perimetro del P.I.I., delle attività in essere (discoteca, uffici e residenze).

Allo scopo sono state indicate diverse soluzioni localizzative, sulle quali la parte non ha a tutt'oggi espresso la propria adesione formale.

Il Comune si riserva pertanto di porre in essere i provvedimenti in applicazione dell'art. 9 della L.R.12.04.1999 n. 9 ai fini della costituzione del P.I.I. quale comparto edificabile, così da dare esito alle procedure espropriative che consentano la compiuta realizzazione del Programma.

3. OBIETTIVI

Il P.I.I. assume l'insieme di obiettivi già prefigurati nella proposta di Variante "Zona Garibaldi Repubblica": si tratta in primo luogo di cogliere compiutamente l'occasione a tutt'oggi offerta dalla disponibilità di un'area estesa, dotata di straordinaria accessibilità, estremamente prossima al cuore cittadino, già parte integrante della geografia urbana e regionale delle funzioni eccellenti con la presenza incompiuta del "centro direzionale".

L'interesse mostrato con il presente provvedimento da parte della Regione Lombardia, per insediarvi una nuova prestigiosa sede, e dei settori della moda e del design, espressioni del prestigio imprenditoriale e culturale della città, avvalorano le tesi già espresse nel Documento di inquadramento del giugno 2000, sulle elevate potenzialità strategiche dell'area.

Gli obiettivi primari che il P.I.I. intende conseguire sono così riassumibili:

- riqualificare con interventi di elevato profilo una vasta area irrisolta;
- realizzare un luogo di grande prestigio per la città e per l'intera regione, nel quale assumeranno carattere di particolare eccellenza: i "Giardini di Porta Nuova", moderno giardino urbano concepito sul modello dei più qualificati esempi della città; la *nuova sede della Regione*

Lombardia; la “Città della moda, del design e della comunicazione” espressione del consolidamento e dello sviluppo di realtà che rappresentano ricchezze imprenditoriali, culturali e di immagine della città nel mondo;

- portare a compimento i programmi di ulteriore potenziamento del trasporto pubblico;
- riorganizzare e rilanciare le istituzioni di livello locale insediando oltre alla nuova grande sede della Regione anche nuovi spazi per il Comune, la Provincia o eventuali altri enti pubblici;
- migliorare e razionalizzare la rete stradale attraverso una sua sostanziale riorganizzazione;
- dotare l'area di grandi superfici a parco e verde fruibile di qualità, nonché di attrezzature pubbliche al servizio sia dei quartieri limitrofi sia di una più ampia utenza cittadina.

Nel “Documento di Inquadramento delle politiche urbanistiche comunali” l'area Garibaldi-Repubblica è indicata per la “centralità, il livello di infrastrutturazione, e la consistente quantità di aree pubbliche” che “consentono di prefigurare lo sviluppo di questa area come un'operazione di grande respiro che offre la possibilità di sviluppare alcuni temi strategici per lo sviluppo e la visibilità della città, non solo a livello europeo”.

Moda e design daranno luogo ad un articolato complesso di attività integrate e sinergiche prossimo alle zone tradizionalmente dedicate a questi settori nella città.

La Regione Lombardia avrà in quest'area la sua nuova grande sede nell'obiettivo di unificare le numerose sedi minori in affitto distribuite con scarsa razionalità nella città.

4. ANTEFATTI E PROCEDURE COLLEGATE

Una ricostruzione di sintesi delle vicende urbanistiche dell'area, a partire dagli anni '50, è già contenuta nella relazione tecnica della proposta di Variante “Zona Garibaldi Repubblica”.

E' opportuno tuttavia richiamare gli episodi più recenti e le iniziative che, in piena coerenza al presente P.I.I., l'Amministrazione sta conducendo e sviluppando in aree limitrofe all'ambito Garibaldi-Repubblica.

Il Comune di Milano ha riavviato dal 1999 un nuovo processo di pianificazione per la riqualificazione dell'area, cogliendo anche l'impulso dato dal mondo della moda, interessato a creare nell'area una nuova polarità, e successivamente dalla Regione Lombardia, le cui sedi separate gravitano intorno all'area Garibaldi da tempo, e qui possono trovare una soluzione unificante e rappresentativa.

Questa nuova fase di pianificazione, di cui il presente P.I.I. rappresenta l'esito progettuale urbanistico, segue un lungo susseguirsi di tentativi incompiuti e fallimentari di pianificazione per l'area; la variante istitutiva della zona speciale Z2, concepita nella meta degli anni '80 ed arrivata ad approvazione nel 1991, trova una pesante battuta d'arresto nel 1992, ad opera del TAR Lombardia, dopo che era stato espletato e concluso un Concorso di architettura vinto da Pierluigi Nicolin.

Il contenzioso conseguente alla sentenza TAR si chiude con la definitiva sentenza del Consiglio di Stato di annullamento della variante Z2, nell'aprile 1997.

Parallelamente all'Accordo di Programma Garibaldi Repubblica, promosso dal Sindaco nel febbraio 2000, dal 1998 si ingenera un contenzioso tra Comune di Milano e proprietà dell'area ex-Varesine, che preclude al Comune di inglobare quest'area nel perimetro soggetto all'Accordo di Programma.

Dopo un alterno e controverso svolgersi della vertenza, il 13 marzo 2001 il Consiglio di Stato affida al Comune di Milano il compito di individuare una disciplina per l'area, in contraddittorio con la proprietà, entro un termine di trecento giorni.

Il Comune propone per l'area una nuova disciplina, configurando un necessario provvedimento di variante adottato dal Consiglio comunale il 26 novembre 2001, nel quale sono stabilite regole di intervento equivalenti a quelle dell'Accordo di Programma Garibaldi-Repubblica.

L'auspicata risoluzione della vertenza ex-Varesine assume senz'altro il peso ed il significato che richiedono la dimensione e collocazione dell'area, ma soprattutto permettono di prefigurare un disegno unificante e coerente per l'intero comparto urbano.

Questo obiettivo è peraltro già conseguito sulle aree poste tra il quartiere Isola e l'area Garibaldi, grazie al confronto positivo tra gli Uffici, il consulente prof. Nicolin, e i proponenti degli interventi urbanistici già previsti sull'area dal 1987, ma mai giunti ad attuazione.

Anche su queste aree un complesso contenzioso sembrava condurre ad una soluzione negativa e soccombente per il Comune; viceversa i nuovi progetti, per i quali è assicurata una dotazione di standard sensibilmente maggiore di quella prevista nel 1987, ed una riduzione delle volumetrie, si uniformano alle linee guida del progetto Garibaldi-Repubblica, sia nella disposizione dell'edificio, sia nel ridisegno della viabilità e nella configurazione delle aree a verde, che costituiscono una porzione del previsto "*campus*".

5. IDENTIFICAZIONE DELL'AREA E ATTUALE CONSISTENZA EDILIZIA

Catastalmente l'area è identificata dai seguenti fogli e mappali:

Proprietà Comune di Milano pari a complessivi 173.111 mq.:

Foglio 225	mappali	389, 390, 407, 418, 419
Foglio 226	mappali	351, 433, 435p, 436p, 441p, 456p, 457p, 458p, 517, sedi stradali
Foglio 265	mappali	300p, 304p, sedi stradali
Foglio 266	mappali	3, 4, 5, 8, 11, 12p, 13, 14, 15, 17, 24, 30, 42, 63p, 69, 80, 96, 98p, 100p, 126, 127, 130, 132, 134, 136, 138, 140p, 141, 143, 145, 146, 149, 150, sedi stradali
Foglio 267	mappali	41, 60, 149p, 181p, 182p, 183p, 206p, 215, 217, sedi stradali
Foglio 268	mappali	126p, 210, 220, 222, 223p, sedi stradali

Proprietà private e di altri enti pari a complessivi 57.227 mq.:

Foglio 225	mappali	168, 348, 360p, 364p, 366p, 367p, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 385, 386, 388, 402p, 406
Foglio 266	mappali	1p, 19, 94, 95, 98p, 100p, 102, 103, 104, 105, 106, 129, 131, 133, 135, 137, 142, 144
Foglio 267	mappali	10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 28, 30, 31, 33, 34, 35, 36, 37, 39, 40, 42, 43, 74, 76, 221

La misurazione catastale analitica complessiva, integrata da rilievi grafici per i mappali parziali, corrisponde in linea di massima a quella calcolata con rilievo su computer pari a 230.338 mq. Nello specifico, suddividendo l'ambito per destinazioni di P.R.G., si ha la seguente composizione (valori rilevati con computer su aerofotogrammetrico):

1. Zona SC (*) (con in parte sovrapposto pallino viabilità):	74.020 mq.
2. Zona VC (*):	78.640 mq.
3. Zona MS 2.1 (con in parte sovrapposto pallino viabilità):	21.600 mq.
4. Zona B2 2.2/P.I.R. L.R. 22/86 "Isola-De Castilla"	5.390 mq.
5. Zona B2 2.2.	5.878 mq.
6. Zona B2 2.4	12.430 mq.
7. Zona B2 2.5	840 mq.
8. Zona C 2.1	9.700 mq.
9. Viabilità urbana primaria e secondaria	14.610 mq.
10. Zona TA	7.230 mq.
Totale	230.338 mq.

6. CONDIZIONI DELL'AREA

Lo stato di lunga attesa in cui questo settore di città versa da alcuni decenni ne ha segnato la sua configurazione, quale "frontiera urbana" insolitamente prossima al cuore della città, un non-luogo, scena di intendimenti incompiuti.

Questo stato è accentuato dalla viabilità esistente, che attraversa l'area con modalità e conformazioni extra-urbane.

Le origini di questa condizione risalgono alla dismissione dello scalo ferroviario Varesine negli anni '50, a cui è seguito il perdurante abbandono di gran parte delle aree, solo episodicamente occupate da nuovi insediamenti in attuazione del vecchio centro direzionale o di altre sporadiche iniziative più recenti, quali la realizzazione delle due torri FS alle spalle della Stazione Garibaldi.

Gli isolati e i tessuti che circoscrivono e contornano l'area denunciano la sovrapposizione irrisolta di regole e giaciture diverse, tracciati preesistenti, disegni interrotti di piano.

Il trattamento dell'edilizia che costituisce oggi il bordo perimetrale è alquanto disomogeneo e discontinuo, frutto di iniziative slegate nel tempo e nei modi insediativi che mostrano, se non per rare eccezioni, la mancanza di una visione o di una volontà unificante.

Il dissesto urbano, con presenza di attività improprie e discariche a cielo aperto, discorda peraltro con i valori immobiliari nelle zone di intorno, che risultano comunque elevati.

7. QUADRO DELLA MOBILITA'

Lo snodo Garibaldi è andato progressivamente accrescendo la sua capacità infrastrutturale fino ad assumere, con gli ulteriori interventi previsti, il rango di uno degli approdi privilegiati alla città dall'esterno.

Alla stazione ferroviaria, alla linea 2 metropolitana e al Passante ferroviario, di recente attivazione da Bovisa a Porta Venezia, si aggiungerà a breve termine il primo terminale FS di collegamento con Malpensa e la nuova Linea metropolitana 5, di collegamento con l'asse Zara-Testi e in seguito con la direttrice Cinisello-Monza, opere che implementeranno il ruolo di interscambio intermodale dell'area, dal sistema aeroportuale, dal Servizio ferroviario regionale, dalla rete urbana delle linee metropolitane.

Allo studio è inoltre una tranvia di collegamento con la Fiera, S.Siro e Settimo Milanese.

Sotto il profilo viabilistico l'area Garibaldi è attraversata da due assi di scorrimento - l'asse trasversale est-ovest Sturzo-Ferrari e l'asse radiale Melchiorre Gioia – che si intersecano in corrispondenza del versante ovest dell'area Varesine.

Già attualmente i due assi presentano sensibili livelli di traffico, pertanto, sebbene assicurino un elevato livello di accessibilità veicolare, il riassetto dell'intero ambito con l'insediamento di nuove funzioni comporterà anche la necessità di una profonda riorganizzazione della viabilità.

Tale riorganizzazione dovrà essere estesa anche ad un quadro più ampio operando valutazioni anche sulle connessioni esterne alle aree di intervento, ed in particolare verso nord la prevista connessione con Viale Zara/P.le Lagosta in corrispondenza delle aree Lunetta-Isola (prolungamento via Volturmo), e verso ovest con la previsione dell'asse Palizzi-Monumentale, con il riassetto dello snodo e del Piazzale Cimitero Monumentale, e con la riorganizzazione del cavalcavia Farini, quest'ultima anche in relazione alla eventualità di un nuovo itinerario lungo l'attuale scalo Farini.

Il collegamento Volturmo-Zara sarà concepito come raccordo di carattere locale tra i quartieri Isola e Garibaldi, una connessione sia veicolare che pedonale oggi mancante e motivo dell'incomunicabilità tra le due parti di città. La soluzione progettuale da realizzarsi contestualmente al P.I.I. prevede una carreggiata stradale con una corsia per senso di marcia ed ampliamento dello spazio destinato ai marciapiedi e alle alberature, da ripristinare successivamente al completamento dei lavori della nuova linea metropolitana 5, il cui tracciato corre in galleria lungo la via Volturmo ed attesta una stazione in corrispondenza dell'incrocio Volturmo-Confalonieri.

La sezione stradale così concepita, con accorgimenti di moderazione del traffico, quali semaforizzazioni a regolazione controllata, opere di arredo urbano e alberature laterali, obbliga ad una capacità limitata di veicoli il transito della strada, privilegiando i flussi destinati agli insediamenti del P.I.I. anziché quelli diretti ad altre zone della città.

La riqualificazione dell'area Garibaldi non può essere viceversa intesa come occasione di sbocco più diretto per le penetrazioni da nord al centro città e alla stessa zona, essendo nei programmi di riordino generale della viabilità, piuttosto, la disincentivazione all'afflusso veicolare privato alle aree centrali.

Il Comune prevede a questo scopo, quale scenario definitivo di intervento, la realizzazione di un collegamento viario in galleria di raccordo tra viale Zara e viale Liberazione, con lo scopo di bypassare il quartiere Isola e l'area Garibaldi, secondo un principio di riqualificazione e regolazione dei nodi cittadini interessati da processi di sviluppo urbanistico.

Il ridisegno della viabilità dell'area verte quindi sulla razionalizzazione dell'accessibilità locale, sia ai nuovi insediamenti, sia a quelli esistenti, oggi gravati da traffici di attraversamento privi di una connotazione e regolazione di profilo urbano.

Il riassetto dell'area è anche occasione per la riqualificazione dell'asse di via Melchiorre Gioia, un viale anonimo penalizzato anche dalla scadente qualità e dalla discontinuità dei fronti, per il quale irrisorio è apparso il “valore aggiunto” dalla realizzazione della recente pista ciclabile; è auspicabile, come soluzione viceversa più strutturale, la realizzazione di un doppio filare alberato, nella migliore tradizione dei viali milanesi, e la riorganizzazione della sezione stradale e dei marciapiedi.

La dotazione di parcheggi, già significativa quantitativamente con alcuni autosili e alcune aree di superficie, risulta tuttavia frammentaria e qualitativamente scadente, in particolare per le aree in superficie, e inoltre poco funzionale ad un riordino organico dell'intero ambito.

Obiettivo della riprogettazione dell'area è pertanto riqualificare anche l'offerta dei parcheggi, razionalizzandone la distribuzione e la tipologia e potenziandola laddove le funzioni insediabili lo richiedano, evitando tuttavia la concentrazione massiccia e attrattiva di parcheggi, ma privilegiando viceversa l'offerta di trasporto pubblico.

8. LE OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE “ZONA GARIBALDI REPUBBLICA”: SINTESI DEI CONTENUTI E OSSERVAZIONI ACCOLTE

Nel presente P.I.I. si dà conto di alcune osservazioni formulate avverso la proposta di Variante “Zona Garibaldi Repubblica”, deliberata dalla Giunta Comunale il 9.03.2001 e pubblicata a far tempo dal 14.03.2001 fino al 13.05.2001, che ha costituito il provvedimento di riferimento per la nuova disciplina urbanistica dell'area.

Le osservazioni pervenute nei termini di rito risultano nel numero di 20; le relative controdeduzioni saranno sottoposte all'approvazione dei competenti organi nelle successive fasi della procedura di Accordo di Programma.

In questa sede si dà conto delle osservazioni accolte che incidono sui contenuti tecnici del P.I.I. e si illustrano in sintesi i principali argomenti oggetto di osservazione.

Partendo da quest'ultimo punto in una parte cospicua delle osservazioni si sono espresse alcune obiezioni in ordine ai criteri di determinazione delle scelte progettuali, insediative e funzionali, che sono state talora considerate non rispondenti alle esigenze della collettività.

Particolare attenzione hanno richiamato inoltre i temi ambientali, vista la rilevanza degli interventi previsti dalla Variante, soprattutto in termini di dotazione degli standard urbanistici – verde pubblico in particolare - e di scelte sulla infrastrutturazione di trasporto pubblico e privato per l'area.

In particolare queste obiezioni provengono da cittadini residenti nella zona, e in prevalenza nel quartiere Isola.

In talune osservazioni si sono messi in discussione alcuni profili di ordine procedurale.

La scelta di insediare funzioni eccellenti è stata generalmente apprezzata, ma forti perplessità sono state avanzate, da alcuni osservanti, sulla scelta di allocare sull'area il polo istituzionale e il polo della moda e del design, sostenendo peraltro posizioni sensibilmente differenziate nelle alternative proposte – o funzioni più legate al tessuto locale, o funzioni più strategiche.

Alcune osservazioni sono pervenute dalle società proprietarie dell'area ex-Varesine ed attengono più direttamente al contenzioso in corso tra Comune e dette società. Tuttavia di queste osservazioni si è tenuto debito conto nella provvedimento di variante proposto dal Comune per la specifica area.

In alcuni casi si sono messe in discussione le scelte di politica urbanistica generale per Milano, a monte della pianificazione sull'area Garibaldi.

Sono peraltro pervenute proposte di adesione al programma dell'Amministrazione, quali quelle di Ferrovie dello Stato e dei sig.ri Del Nero e Zecca, proprietari del lotto identificato con i mappali 381, 382, 386, 406, Foglio 225; di queste osservazioni, ritenute accoglibili, si dà conto nel seguito.

Non sono inoltre mancate proposte alternative di riassetto progettuale dell'area.

L'Azienda A.S.L. ha segnalato la necessità di operare verifiche su aree in precedenza occupate da insediamenti industriali, peraltro esterne al perimetro di Variante, con particolare riferimento allo stato dei suoli e del sottosuolo.

- **OSSERVAZIONI ACCOLTE**

Nel presente P.I.I. sono state accolte con riserva le osservazioni presentate dai sig.ri Del Nero e Zecca, dalla Società Metropolis S.p.A. per conto di Ferrovie dello Stato e, parzialmente, dal Sindacato Inquilini Case e Territorio e dalle società Immobiliare Quartiere Direzionale S.r.l., ed I.L.I.M. S.r.l.

- **sig.ri Del Nero e Zecca**

Gli osservanti sono proprietari dell'immobile identificato catastalmente al Foglio 225 mappali 381, 382, 386, 406, esterno al perimetro della variante.

La superficie del lotto è pari a 2.174 mq. (dato catastale), la s.l.p. esistente ammonta a 1.730 mq. circa (dato dichiarato dalla parte); l'immobile è destinato a zona omogenea B2 "2.2" con relativo Piano di inquadramento che prevede modalità di intervento a Piano particolareggiato in un ambito di intervento più esteso della specifica area in esame.

L'area, pur non essendo compresa nel perimetro di variante, è interessata dallo studio progettuale complessivo, ricadendo in parte nel previsto 'campus' e in parte nella prevista viabilità di raccordo tra via Volturmo e via Melchiorre Gioia.

I proprietari si dichiarano disponibili a prendere in esame la possibilità di una loro eventuale adesione bonaria all'Accordo di Programma a condizione che vengano riconosciute le condizioni nel seguito esposte, premesso che:

- venga riconosciuto che l'area, oltre ad essere già in parte edificata, risulta avere una capacità edificatoria assegnata proporzionalmente al lotto dal P.I.O. pari a complessivi 1.808 mq. di s.l.p. di cui 1.360 mq. per funzioni residenziali e 458 mq. per funzioni commerciali (dati dichiarati dalla Parte);
- dall'applicazione degli indici dell'Accordo di Programma Garibaldi Repubblica l'edificabilità dell'area corrisponderebbe a complessivi 3.720 mq. di s.l.p. di cui 1.465 mq. per funzioni private e 2.255 mq. per funzioni di interesse pubblico;

Si propongono quali condizioni per l'adesione all'A. di P.:

1) Edificabilità dell'area

- di assegnare all'area l'indice di edificabilità dell'A. di P. pari a complessivi 1,65 mq/mq.;
 - di conservare l'edificio esistente principale pari a 1.281 mq. circa di s.l.p., che dovrà rimanere di proprietà dei proponenti;
 - di ricollocare nell'ambito dell'edificio stesso o del comparto la s.l.p. degli edifici esistenti minori pari a 448 mq.;
 - di destinare a funzioni private tutta la s.l.p. esistente, da recuperare, (1.730 mq. contro i 1.465 mq. corrispondenti all'A. di P.) con conseguente riduzione della s.l.p. per funzioni pubbliche (1.990 mq. contro 2.255 mq.)
- 2) Di esonerare la proprietà dall'applicazione degli oneri primari e secondari e dall'incidenza della monetizzazione degli standard per la volumetria già esistente;
- 3) La possibilità di destinare a funzioni diversificate ma compatibili col parco le s.l.p. già esistenti; (Questo va bene solo se le nuove funzioni non comportano un aggravio di standard)
- 4) Per la s.l.p. di 1.990 mq. eccedente quella esistente, condizioni paritetiche a quelle previste dall'A. di P.

Osservazione accolta con eccezioni

L'adesione all'Accordo di Programma con inclusione dell'area di proprietà degli osservanti rientra nell'obiettivo dell'Amministrazione di assicurare l'unitarietà e la compiutezza degli interventi di riqualificazione sull'area Garibaldi.

L'accoglimento della proposta comporta un'estensione del perimetro della variante ed una modifica dei dati dimensionali di intervento.

Occorre precisare a questo riguardo che risulta non esatta la quantificazione riportata nell'osservazione, in quanto l'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale del P.I.I., pari a 1,65 mq/mq., con riferimento alla superficie catastale, pari a 2.174 mq., determina una s.l.p. totale di 3.587 mq., ripartiti in 2.174 mq. per funzioni di interesse pubblico e 1.413 mq. per funzioni private.

Si ritiene comunque corretto e coerente al provvedimento in corso assegnare all'area equivalenti modalità di intervento e potenzialità edificatorie alla variante in esame. Per quanto riguarda il mantenimento dell'edificio esistente si ritiene che la valenza storico architettonica e testimoniale dell'edificio ne giustifichino il mantenimento, riconoscendo l'edificabilità esistente quale quota di quella assegnata con l'indice complessivo di utilizzazione territoriale, qualora lo stesso non venisse adibito a funzioni pubbliche a standard, da non computarsi nella s.l.p. di piano.

La possibilità del mantenimento dell'attuale proprietà dell'immobile è una circostanza da valutare in relazione alla definizione delle funzioni da insediarsi, nonché alla definizione dei più generali accordi tra Comune e restanti proprietari privati inclusi nel P.I.I., a condizione che le funzioni scelte, che dovranno risultare di interesse collettivo, siano strettamente legate al giardino centrale, e che l'accesso all'immobile non condizioni l'integrità del disegno del parco.

Per quanto concerne il mantenimento delle residue volumetrie esistenti, si valuta che lo stato in essere e la valenza architettonica delle stesse non ne giustifichino una persistenza; si ritiene più corretto convertire questa s.l.p. nelle destinazioni funzionali previste dal P.I.I. prevedendo, al pari degli altri proprietari privati inclusi nel P.I.I., una equivalente corresponsione di standard e di oneri.

Sarà comunque da verificare l'incidenza degli oneri e della dotazione di standard, eventualmente da monetizzare, anche per l'edificio principale, da mantenere, in relazione alla equivalenza o meno, in termini di fabbisogno di standard, delle funzioni in essere con quelle di nuova previsione.

- Società Metropolis S.p.A. per conto di F.S.

Nell'osservazione si fa presente che FS S.p.A. conferma la propria disponibilità a cedere al Comune di Milano il diritto di soprassuolo per le aree di proprietà della stessa, pari a 5.315,45 mq., identificate catastalmente al foglio 266, mappali 129, 131, 133, 135, 137, 142 e 144., salvo il mantenimento della proprietà FS nel sottosuolo. L'eventuale parcheggio interrato in adiacenza all'attuale galleria ferroviaria potrà essere realizzato, previa necessaria autorizzazione FS, ad una distanza minima di 15 mt. dal predetto manufatto.

FS conferma inoltre la disponibilità alla realizzazione del manufatto viario sopraelevato in attraversamento di parte della galleria ferroviaria, previ esame ed approvazione del progetto esecutivo da parte di FS. Si ravvisa inoltre la necessità di modificare, nell'ambito dell'Accordo di Programma, l'attuale destinazione d'uso dei due «Palazzi Alti» ubicati in Piazza Freud, 1, da uffici pubblici a uffici privati, necessità motivata essenzialmente dalla riorganizzazione societaria in atto nel Gruppo FS.

Osservazione accolta con eccezioni

Con l'osservazione in esame FS S.p.A., comunicando la propria disponibilità alla realizzazione di un'importante parte delle opere viabilistiche in progetto, nonché alla cessione del diritto di soprassuolo per una parte di aree ricomprese nella variante, rende estremamente più concrete e operabili le possibilità di attuazione unitaria della riqualificazione dell'area.

Pertanto si accoglie la proposta di FS, che deriva anche da una serie di confronti tecnici operati tra gli uffici comunali e i rappresentanti di Metropolis.

Nel corso di questi incontri il Comune di Milano ha inoltre proposto la riqualificazione del parcheggio esistente prospiciente la Piazza Freud, con sopraelevazione e potenziamento dello stesso, razionalizzazione nella distribuzione di parcheggio interna, e ricollocazione degli accessi principali in corrispondenza della nuova viabilità di progetto.

Si è inoltre concordato di assicurare le salvaguardie richieste per l'ampliamento eventuale della galleria ferroviaria, stabilendo che non obbligatoriamente dovranno essere dimensionate nella misura di 15 mt. per entrambe i lati della galleria, rinviando comunque alla successiva fase progettuale le opportune soluzioni.

Per quanto concerne i "Palazzi alti" di Piazza Freud, esclusi dal perimetro della Variante e del P.I.I., si ritiene che si possa giungere ad una soluzione con uno specifico provvedimento, stabilendo eventualmente anche elementi di correlazione con gli interventi di trasformazione dell'area soggetta ad Accordo di Programma.

Questo provvedimento è inoltre auspicabile in relazione alla necessità di una riqualificazione complessiva della stazione, della piazza e del fascio binari.

- Sindacato Inquilini Case e Territorio (si dà conto delle sole osservazioni accolte)

1) Secondo gli osservanti la dotazione di standard prevista dalla variante, pari al 75% della s.l.p. delle funzioni terziarie, commerciali e ricettive, non rispetta il minimo previsto dal Documento di inquadramento del Comune di Milano, pari all'80% della s.l.p.;

2) Per le funzioni residenziali si prevede uno standard pari a 26,5 mq/ab senza aver proceduto alla necessaria verifica della dotazione aggiuntiva di P.R.G. di 17,5 mq/ab, che si ritiene necessaria in quanto il Comune di Milano non ha ancora provveduto ad adeguare il P.R.G. ai disposti della nuova legge regionale 1/2001.

La variante appare dunque illegittima sotto questo profilo; la parte si riserva di presentare specifico ricorso al TAR;

Osservazioni accolte

Nella variante si è applicata la nuova disciplina di cui all'art. 7 della L.R. 1/2001 che consente di dimensionare la dotazione di standard per le funzioni direzionali, commerciali, ricettive nella misura del 75% della s.l.p.

L'opportunità di una maggiore coerenza con gli obiettivi più generali dell'Amministrazione comunale in ordine alla dotazione di standard nell'ambito di singoli interventi di riqualificazione, analogamente ad altre iniziative recenti di programmi complessi, nonché la volontà di accogliere altre osservazioni pervenute in tale direzione anche da numerosi cittadini residenti in zona, fanno ritenere che possa essere accolta la richiesta di incremento dello standard per le funzioni terziarie, commerciali e ricettive dal 75% all'80% della s.l.p., nonché l'incremento per le funzioni residenziali dai 26,5mq/ab. ai 44 mq/ab., così rispondendo anche al successivo punto 7.

- Società Immobiliare Quartiere Direzionale S.r.l., e Società I.L.I.M. S.r.l.
(si dà conto della sola osservazione accolta)

Si chiede di precisare che dall'inclusione del condominio di via Bellani, 3 nel perimetro della variante non derivi la partecipazione dell'immobile ai diritti volumetrici del Programma Integrato di Intervento.

Osservazione accolta

Il condominio di via Bellani, 3, destinato dall'attuale P.R.G. a verde comunale, trova idonea occasione di sanare questa incongruenza nel provvedimento più ampio di ridefinizione dell'area Garibaldi Repubblica costituito dalla variante deliberata dalla Giunta comunale in data 9.03.2001.

Tuttavia si ritiene opportuna una esclusione dalla procedura del P.I.I., in modo da non ricadere nel disposto dell'art. 7 comma 2 della L.R. 9/99, potendosi comunque assolvere all'anomalia riscontrata con uno specifico provvedimento di rettifica o nell'ambito del previsto Piano dei servizi disposto dalla L.R. 1/2001.

Si dà inoltre conto che nel corso dell'istruttoria tecnica per la stesura del P.I.I. la Società Immobiliare Quartiere Direzionale S.r.l., proprietaria del mappale catastale 19 foglio 266, facente parte della Società Sviluppo Garibaldi Repubblica, ha formalizzato presso gli uffici, con atti P.G. 241.781 del 29.10.2001 una nota di precisazione della superficie del lotto di proprietà, rilevata a seguito di specifica visura catastale. La superficie del lotto di proprietà, corrispondente a 9.810 mq. differisce da quella erroneamente riportata nella Variante, pari a 9.480 mq.

9 MODIFICHE DI UFFICIO E DIMOSTRAZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE

A seguito di approfondimenti e verifiche più puntuali, nonché in conseguenza dell'accoglimento delle osservazioni alla Variante "Zona Garibaldi-Repubblica", e delle richiamate specifiche richieste di adesione, è stato necessario rettificare, nel presente P.I.I., sia la perimetrazione della Variante, sia i dati dimensionali.

Si è inoltre ritenuto opportuno illustrare nel dettaglio, con l'ausilio anche di uno specifico elaborato grafico - Tavola 4 "Dimostrazione superficie territoriale" - la individuazione della superficie territoriale sulla quale si è applicato l'indice di edificabilità.

Si richiama, a questo riguardo, quanto già affermato nella relazione della variante "Zona Garibaldi Repubblica" in ordine al computo delle sedi stradali, le quali, essendo comunque da intendersi con destinazione urbanistica a viabilità in applicazione dell'art. 60 delle N.T.A. del P.R.G., non rientrano nel computo della superficie territoriale, secondo quanto disposto dall'art. 6.1 delle N.T.A. del P.R.G..

Nell'individuazione della superficie territoriale, oltre alle sedi viarie esistenti, sono state escluse le aree già di uso pubblico, le aree già computate ai fini edificatori in precedenti procedure di intervento; sono state invece incluse aree con sistemazione a carattere temporaneo.

Per quanto concerne il computo delle aree a standard esistenti, il dato indicato nel presente P.I.I. non corrisponde a quello della Variante oggetto di delibera della Giunta comunale, in quanto erano state erroneamente omesse alcune aree non computabili ai sensi dell'art. 6 delle N.T.A. vigenti (viabilità esistente e prevista dal P.R.G.).

Si ricorda che anche in questo caso le aree utilizzate quali sedi stradali, già a far tempo dalla data di approvazione del P.R.G. vigente, ancorché destinate dal P.R.G. a zone SC e VC, non sono computabili quali standard urbanistici vigenti. Non sono inoltre computabili a standard le aree destinate a zona SC con sovrapposto simbolo a pallino di viabilità sugli elaborati grafici di P.R.G..

Nella tabella seguente si riporta la quantificazione analitica delle aree computabili come standard nel P.R.G. vigente, da confermare dimensionalmente nel presente P.I.I.

	Dati da sommare (mq.)	Dati da sottrarre (mq.)
Zone SC	74.020	
Zone VC	78.640	
Zone SC con sovrapposto pallino di viabilità		3.500
Sedi stradali esistenti ricadenti in zone SC e VC		49.100
Zona B2 2.4 destinata a standard (*)	12.000	
Zona C 2.1	6.500	
Altre aree di uso pubblico in destinazioni MS 2.1 e TA	2.000	
TOTALE	120.560	

(*) Il P.I.O. per la zona omogenea B2 2.4 "Isola-F.S. Garibaldi Porta Nuova" allegato al 3° Programma Pluriennale di Attuazione, approvato l'11.04.1988 prevedeva per l'area uno standard minimo aggiuntivo pari a 12.000 mq.

10 CONTENUTI PROGETTUALI

10.1 Le linee guida morfologiche

Per l'area complessiva di studio corrispondente a circa 350.000 mq si fa riferimento alle scelte morfologiche individuate nelle *Linee progettuali per la Pianificazione urbanistica dell'area* del luglio 2000.

Il perimetro dell'area comprende, oltre alla parte oggetto del concorso del 1991/92, altre zone limitrofe significative come quella tra via Francesco Restelli e via Melchiorre Gioia e, soprattutto, la zona Lunetta-Isola.

Tali estensioni permettono di affrontare in maniera sostanzialmente innovativa, rispetto alle ipotesi degli anni scorsi, il problema della pianificazione di questa parte della città, sia per la possibilità di conferire al 'vuoto' della parte centrale una conformazione significativa sia per la opportunità di affrontare alla scala adeguata il riassetto di quelle parti il cui sviluppo è stato condizionato dalla presenza dei tracciati ferroviari.

Il carattere distintivo dell'area Garibaldi-Repubblica – al confine tra la città antica ed il territorio metropolitano – è dovuto alla presenza di un grande vuoto circondato da tessuti edilizi spesso incompleti e malformati. La suggestione che ne deriva è di operare cercando le risposte adeguate per due configurazioni morfologiche e funzionali distinte: quella dello spazio centrale da affrontare attraverso un atto "fondativo" e quella dei tessuti che si trovano ai suoi bordi da affrontare mediante azioni circostanziate di ricucitura e di completamento.

L'altro carattere che rende unica l'area di intervento è la sua vicinanza alla città storica combinata con un alto grado di accessibilità dovuta sia alla presenza di più infrastrutture di trasporto su ferro, sia alla presenza di un nodo cruciale della viabilità urbana e territoriale.

Di conseguenza la sfida sarà di ottenere un assetto in cui la scala tradizionale della città di Milano e quella della metropoli aperta all'ampio territorio lombardo trovino un luogo di incontro e di reciproca valorizzazione.

In particolare il pregio delle funzioni insediate nel grande vuoto e la qualità formale della nuova architettura avranno il compito di qualificare il settore urbano circostante alla cui rivitalizzazione concorreranno significativamente gli interventi nelle aree limitrofe di bordo (via M. Gioia, Quartiere Isola, via F. Restelli, area ex-Varesine, area in frangia a corso Como, spazi antistanti la stazione di Porta Garibaldi).

Le linee progettuali della pianificazione urbanistica dell'area Garibaldi-Repubblica si muovono lungo due direttrici.

La prima si configura attraverso la individuazione di un ordine di priorità operative e concettuali e consiste nell'assumere che per il riassetto dell'area si debba iniziare da una appropriata e risolutiva progettazione delle infrastrutture. Nel caso di Garibaldi-Repubblica la progettazione delle infrastrutture non potrà essere concepita come qualcosa di estraneo alla determinazione della morfologia dell'area ed alla stessa concezione degli edifici e degli spazi urbani. Impianti ferroviari e metropolitani, viabilità urbana locale e di attraversamento, parcheggi, percorsi pedonali e parco sono gli aspetti infrastrutturali da comporre in un disegno urbano significativo.

La seconda si configura come un criterio di differenziazione funzionale e morfologica e consiste nella assunzione di modelli insediativi differenziati all'interno dell'area: l'uno riguardante gli interventi da compiere nei tessuti urbani da completare, l'altro, più particolare, collegato alla definizione architettonica e ambientale dello spazio centrale: il "campus".

Le infrastrutture

La priorità operativa e morfologica che assume il disegno delle infrastrutture comporta una scelta decisiva per la nuova configurazione dell'area. E' dal disegno di queste che il campus prende la sua forma e che la disposizione degli edifici riceve un elemento ordinatore. I tracciati urbani viabilistici sono poi, in questo quadro, l'elemento principale. La decisione strategica in questo contesto è quella relativa al collegamento dell'itinerario proveniente da via Volturmo con le aree del P.I.I. Tale itinerario si biforca ad angolo retto in due viali ortogonali: il primo, in direzione sud-est, proviene dalla via G.B. Pirelli ed interseca via M. Gioia e via F. Restelli; il secondo, in direzione sud-ovest, corre in parallelo al fronte della stazione Garibaldi per interconnettersi con il viale Luigi Sturzo.

Altro aspetto da richiamare sommariamente è la prevista interconnessione di Corso Como con il Piazzale della Stazione Garibaldi.

Nello schema è prevista inoltre una soluzione per l'arrivo, in corrispondenza della stazione del Passante ferroviario e della linea MM2, della nuova prevista linea MM5; un ridisegno del piazzale della Stazione Garibaldi; un sistema di accesso automobilistico controllato all'area del campus in modo da preservarne essenzialmente il carattere di zona pedonale.

Il Campus

Il modello morfologico e insediativo prescelto per l'area centrale è il "Campus".

Per campus si intende qui l'assunzione di un criterio di pianificazione basato sulla realizzazione preliminare di un'area a verde (parco o, meglio, giardino) e delle relative infrastrutture in modo che l'area sia predisposta all'insediarsi di edifici singoli o di complessi edilizi tra loro collegati da aree a verde, garantendo per ciascuno di essi opportune condizioni di accessibilità, autonomia, sviluppo nel tempo, integrazione delle funzioni e armonizzazione d'insieme.

Nel campus si trovano una serie di edifici specializzati dedicati alle attività della Moda e del Design e altre iniziative di prestigio che dovessero aggiungersi. Queste conferiranno all'area un carattere di particolare eccellenza, come è nei presupposti della iniziativa, caratterizzando e rendendo attrattive anche le zone urbane limitrofe. Altre suggestioni e proposte potranno trovare localizzazione prevalentemente in questo ambito caratterizzato da soluzioni appropriate per le infrastrutture della mobilità - previste ed esistenti - tali da garantire la continuità dei percorsi pedonali per un'area dotata di un impareggiabile grado di accessibilità esterna ma afflitta, attualmente, da discontinuità e sconnessioni che penalizzano anche le attività già insediate (uffici comunali, torri delle ferrovie, strutture di accogliimento e di transito).

L'aggiornamento delle indicazioni comprese nelle *Linee di indirizzo* introduce nello schema organizzativo per la proposta di variante alcune significative novità:

1. *La maggiore consistenza assunta dal Polo istituzionale ha determinato una articolazione del programma di intervento in relazione alle esigenze delle diverse Istituzioni : lungo il nuovo tracciato tra viale Volturmo e via Pirelli sono previsti gli uffici Comunali e della Provincia, nell'area tra viale Restelli e via Melchiorre Gioia è prevista la nuova sede degli Uffici regionali .*
2. *L'area destinata alla Moda, al Design e alla Comunicazione è articolata in più stretta contiguità con la città esistente e variamente articolata in in blocchi edilizi e strutture a padiglione in modo da consentire una maggiore flessibilità nell'articolazione delle destinazioni previste. In questo comparto è inclusa anche una certa quantità di residenze che con gli show rooms e le altre attività più prestigiose (Palazzo della Moda, zona sfilate, museo, formazione, conferenze, hotel, ecc.) compongono una insieme funzionale più equilibrato .*

3. *L'organizzazione dei tracciati per la viabilità urbana ha una soluzione più consona al nuovo assetto la creazione di una rotatoria in corrispondenza dell'innesto con il nuovo tracciato Liberazione-Sturzo e il mantenimento del tracciato in superficie di via Melchiorre Gioia, riqualificato quale asse urbano di servizio alle nuove funzioni di prestigio.*
4. *Di conseguenza l'area centrale destinata a verde – i “giardini di Porta Nuova” – assume un contorno più determinante: conferirà una nuova qualità a tutta questo settore urbano e sarà un ambiente predisposto per accogliere tutte quelle persone che vi transitano provenendo dai terminali delle linee di trasporto pubblico (Passante, Ferrovia, Metropolitane).*

Gli interventi di completamento

Le aree di completamento da disciplinare con lo strumento urbanistico del Programma integrato di intervento e con le altre procedure in corso, una volta acquisiti da parte della Amministrazione i criteri generali di inquadramento come sono stati succintamente delineati, saranno affrontate per singoli comparti e progettate in maniera coordinata in modo da ottenere una serie di trasformazioni armonizzabili nell'insieme.

In questa fase di definizione dei temi urbanistici dell'area Garibaldi-Repubblica possiamo fare un elenco dei diversi comparti di intervento e delle tematiche individuate:

- *Area tra Corso Como, via De Cristoforis, via Viganò.*
Temi: completamento del tessuto della città storica, continuità del percorso da C.so Como alla Stazione Garibaldi.
- *Area prospiciente il piazzale della Stazione Garibaldi.*
Temi: costruzione di un grande complesso comprendente un edificio a torre, soluzione architettonica dei rapporti di accesso al Campus e del transito dell'itinerario sud-ovest proveniente da via Volturno.
- *Area Lunetta-Isola-Ovest tra via F. Confalonieri, la nuova strada sud-ovest, il lato nord della Stazione Garibaldi.*
Temi: riordino planivolumetrico entro i nuovi perimetri indicati delle quantità già previste per i comparti adiacenti con indicazione della nuova area a verde di quartiere e nuovi allineamenti sul fronte del campus; indicazioni per la soluzione del “terrain vague” al termine di via P. Borsieri.
- *Area Lunetta-Isola-Est, tra via Confalonieri, via Volturno e il nuovo itinerario sud-est che fiancheggia il Campus.*
Temi: riordino planivolumetrico entro i nuovi perimetri indicati delle quantità già previste per i comparti adiacenti
- *Parte terminale di via F. Restelli*
Temi: edificazione in allineamento con il previsto itinerario sud-est e soluzione del rapporto tra via F. Restelli e il nuovo parco.
- *Parte terminale di via M. Gioia.*
Temi: edificazione in allineamento con l'itinerario sud-est e indicazione di un edificio a torre per la nuova sede degli uffici comunali.
- *Area tra via F. Restelli e via M. Gioia.*
Temi: edificazione della nuova sede degli Uffici regionali; riconfigurazione di via Restelli quale boulevard di connessione tra la nuova sede regionale e il giardino centrale, in continuità con il sistema lineare di verde in direzione nord.

10.2 Il sistema delle reti tecnologiche

L'area oggetto di P.I.I. verrà dotata di tutti i sottoservizi necessari ai nuovi insediamenti previsti.

In particolare:

- Verranno attrezzate con nuove reti fognarie, di acquedotto e gas le aree a nord-ovest delle vie M. Gioia – Liberazione; per la fognatura ci si appoggerà alle dorsali già presenti sull'asse di viale Liberazione prevedendone gli eventuali opportuni potenziamenti;
- sempre a proposito di fognature verrà posta la dovuta attenzione a risolvere le interferenze (cavi sifonati) in aree prossime al manufatto di sottopasso FS Garibaldi-Greco che dovessero influire sulla realizzazione dello stesso;
- le reti elettriche e di comunicazione saranno organizzate in polifore ispezionabili in modo da risultare compatibili con le numerose preesistenze nel sottosuolo del P.I.I. (MM2, passante FS, canale Martesana, linea FS Garibaldi-Greco) e con la nuova linea 5 MM da realizzarsi.

10.3. Aspetti dimensionali e funzioni

L'indice di utilizzazione territoriale è stato quantificato in misura superiore a 0,65 mq./mq, indice previsto dal "Documento di Inquadramento delle politiche urbanistiche comunali" al capitolo "Criteri per la costruzione e valutazione dei programmi integrati di intervento" punto 10.2 (b), fino ad un massimo di 1,65 mq./mq. - ripartito in 0,65 mq/mq per funzioni private, e 1,00 mq/mq per funzioni pubbliche e di interesse pubblico e generale - in applicazione del successivo punto (e) del suddetto capitolo, in ragione delle seguenti motivazioni e finalità di interesse collettivo:

- il perseguimento degli obiettivi generali strategici già delineati nel Documento di Inquadramento, al fine di realizzare sull'area funzioni di interesse generale a livello extracittadino ed extraregionale;
- l'opportunità di riqualificare profondamente le aree anche attraverso la realizzazione di un parco pubblico, di aree a verde attrezzato e di piazze per una superficie complessiva di circa 130.000 mq.(*);
- l'elevata dotazione di trasporto pubblico già in essere e ulteriormente prevista, che identificano quest'area quale luogo di eccezionale accessibilità, ottimale per l'insediamento di funzioni pregiate;
- l'obiettivo di configurare un nuovo settore urbano, in una zona centrale, integrato nei modi insediativi e morfologici con il tessuto storico circostante, in grado di ricomporre e ricucire i margini, e di definire un bordo compatto del giardino centrale.

(*) Il dato comprende anche aree esterne all'A. di P., in corso di attuazione con altre procedure urbanistiche.

L'indice di utilizzazione territoriale è ripartito in:

- s.l.p. massima pari a 0,65 mq/mq per funzioni private;
- s.l.p. minima pari a 1,00 mq/mq per funzioni pubbliche e di interesse pubblico e generale;

TABELLE DATI DIMENSIONALI

Dati complessivi	
Superficie complessiva Programma Integrato d'Intervento	circa 230.338 mq.
Superficie territoriale (edificabile) (*)	139.208 mq.
UT (indice d'utilizzazione territoriale)	1,65 mq/mq
s.l.p. complessiva	229.693 mq.

Ripartizione s.l.p. per funzioni	Funzioni private s.l.p. = St x 0,65	Funzioni pubbliche/di interesse pubblico e generale s.l.p. = St x 1,00	
Moda, design e comunicazione	95.485 mq.		
Espositivo		20.000 mq.	8,7 %
Ricettivo	max. 15.000 mq.		6,5 %
Showrooms / Uffici	50.485 mq.		22,0 %
Commercio, Espositivo, Ristorazione, Ricreativo (escluso grande distribuzione)	max. 10.000 mq.		4,4 %
Polo istituzionale	119.208 mq.		
Comune di Milano		29.208 mq.	12,7 %
Regione Lombardia		87.000 mq.	37,9 %
Provincia di Milano e/o altri enti pubblici		max. 3.000 mq.	1,3 %
Funzioni compatibili	15.000 mq.		
Residenza e funzioni compatibili	min. 15.000 mq.		6,5%
Totale	max. 229.693 mq.		
Aree di concentrazione fondiaria (misurazione analitica su aerofotogrammetrico)	77.904 mq.		

Funzioni che rientrano nello standard qualitativo legate alla moda / design / comunicazione: Spazi museali e culturali, formazione professionale e universitaria, centri documentazione e di orientamento alla formazione e alla professione, spazi per conferenze, servizi complementari di interesse generale e locale	20.000 mq.
--	------------

Superfici a standard (urbanizzazioni secondarie)	
Aree già destinate a standard nel P.R.G.	120.560 mq.
Standard minimo dovuto per i nuovi insediamenti	min. 191.554 mq.
di cui: Espositivo, direzionale, ricettivo, show rooms, Residenza	171.754 mq. 19.800 mq.
Totale	min. 312.114 mq.

Standard in progetto	
Aree in superficie circa	107.748 mq.
Parcheggi interrati (dato indicativo) circa	30.000 mq. (indicativam. 1.000 posti auto)
Standard qualitativo o standard da monetizzare (ai sensi L.R. 9/99)	174.366 mq.
Totale	312.114 mq.

Parcheggi pubblici e/o di uso pubblico	
Quota indicativa di progetto	40.000 mq. (indicativam. 1.350 posti auto)

Parcheggi di pertinenza (dato indicativo)	74.908 mq. (indicativam. 2.500 posti auto)
---	---

Urbanizzazioni primarie (dato indicativo) (misurazione analitica su aerofotogrammetrico)	50.482 mq.
---	------------

Ripartizione s.l.p. per singole proprietà (dati catastali integrati da misurazioni su computer)

Proprietà	Superficie (mq.)	Superficie territoriale (*) (mq.)	s.l.p. (mq.) St x 1,65
Comune di Milano	173.111	87.921	145.070
Isola Otto s.r.l.	3.637	3.637	6.001
ILIM S.p.A.	24.839	24.839	40.984
Terredi S.r.l.	3.480	3.480	5.742
De Cristoforis Imm.re/Fernet Branca	3.133	3.133	5.169
Imm. Quartiere Direzionale S.r.l.	9.810	9.810	16.187
Villa Renzo	2.189	2.189	3.612
Fergiro S.r.l.	762	762	1.257
Sorelle Ardisson	127	127	210
Del Nero/Zecca	2.174	2.174	3.587 (**)
F.S. (***)	5.940	5.940	9.801
Dominio di Baj Macario	1.136	1.136	1.874
TOTALI	230.338	139.208 (escluso area 11)	229.693 (escluso area 11)

(*) St = superficie territoriale da calcolarsi ai sensi dell'art. 6.1 delle vigenti N.T.A. del P.R.G.
(sono state escluse le sedi viarie esistenti, le aree già di uso pubblico, le aree già computate ai fini edificatori in precedenti procedure di intervento; sono state invece incluse aree con sistemazione a carattere temporaneo).

(**) Di cui 1.730 mq. esistenti.

(***) Per le aree, pari ad una superficie di circa 5.940 mq., situate in corrispondenza della galleria ferroviaria FS Milano-Greco, di proprietà dell'Ente Ferrovie Stato, identificate catastalmente al Foglio 266 mappali 129, 131, 133, 135, 137, 142, 144, i relativi diritti edificatori risultano fare capo alle società proprietarie di parte dell'area denominata ex-Varesine, identificate catastalmente al Foglio 268, mappale 119, e sono ivi esercitabili in forza della disciplina prevista dalla Variante al P.R.G. per la suddetta area, di cui alla delibera n..... del.....01.2003 con la quale il Consiglio Comunale ha approvato le controdeduzioni alle osservazioni presentate nei termini di pubblicazione della Variante in parola.

La s.l.p. per funzioni private non potrà eccedere 90.485 mq. (139.208 x 0,65 mq/mq).

11 PROCEDURE DI VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE PREVISTE DAL D.P.R. 12.4.96

L'Amministrazione Comunale, in ragione della complessità e rilevanza dell'area Garibaldi-Repubblica, ha deliberatamente deciso di predisporre uno Studio di Impatto Ambientale, redatto a cura della Società Sviluppo Garibaldi-Repubblica – Società Alpina S.p.A. e Società 3E Consulting S.r.l., da sottoporre all'esame della Valutazione d'Impatto Ambientale Strategica, rinunciando alla procedura di verifica V.I.A. consentita dalla legge.

Obiettivo principale dello studio è fare in modo che le trasformazioni previste nell'area siano dirette ad interagire in termini positivi, sotto il profilo ambientale, con i condizionamenti e le opportunità del contesto in cui si interviene, con lo scopo di migliorare la qualità del sistema ambientale, insediativo e socio-economico della zona, rispetto alla condizione di degrado in cui versa attualmente.

Al livello della pianificazione urbanistica in ambito urbano, quale quella del presente P.I.I., la Valutazione di Impatto Ambientale rappresenta uno strumento a livello regionale molto innovativo, la cosiddetta Valutazione di Impatto Ambientale Strategica, che può consentire la stesura dei progetti definitivi già integrati delle implicazioni ambientali.

Occorre inoltre sottolineare che muovendo da un'accezione più ampia e oggettiva delle condizioni ambientali dell'area, si giunge ad uno scenario dal quale non si può prescindere, ossia di un grande settore urbano le cui problematiche non possono essere disgiunte dalle dinamiche del sistema urbano città/area metropolitana di cui fa parte.

Si tratta pertanto di assumere una chiave di lettura non circoscritta al contesto territoriale e disciplinare specifico, da una parte analizzando la struttura urbana e socio-economica sulla quale si interviene, e dall'altra individuando le altre maggiori criticità, legate soprattutto ai problemi del traffico, indagandone le relazioni con le dinamiche complessive di mobilità della città.

Il campo di indagine, soprattutto per gli aspetti del traffico generato e passante, è stato pertanto esteso ad un settore urbano molto più ampio, nel quale gli effetti delle dinamiche ambientali possono considerarsi in linea generale omogenei, e sul quale gli esiti previsti della programmazione urbanistica e del sistema infrastrutturale, in archi temporali significativi, saranno fortemente interrelati.

In questo scenario l'obiettivo prioritario che si propone il Programma Integrato consiste nell'individuare, nelle diverse fasi progettuali, tutte le soluzioni che permettano di assicurare condizioni di vivibilità adeguate per chi fruirà delle nuove attività insediate, ottenendo altresì margini di miglioramento anche nei confronti degli insediamenti esistenti.

Si rinvia allo Studio di Impatto Ambientale (allegato al P.I.I.) per quanto attiene ai contenuti tecnici specifici, agli esiti delineati e alle misure previste per conseguire gli obiettivi proposti.

12 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO.

art. 1. Oggetto delle Norme Tecniche e rimandi alle Norme di Attuazione della Variante

L'oggetto delle presenti norme tecniche attiene agli aspetti di configurazione progettuale e di articolazione compositiva, planivolumetrica e morfologica degli insediamenti, degli spazi pubblici e delle infrastrutture, alla individuazione delle unità di intervento, nonché alla definizione dei parametri urbanistici e alla localizzazione delle funzioni insediabili, per le aree incluse nel perimetro di intervento individuato sugli elaborati grafici del P.I.I., ed in particolare sulla tavola n. 0 "Strumenti urbanistici".

Le indicazioni progettuali contenute nelle tavole del P.I.I., esterne al perimetro di intervento come identificato sulla tavola n. 0, hanno esclusivamente valore di indirizzo per eventuali specifici interventi di trasformazione urbana, senza tuttavia produrre alcun effetto di norma o di disciplina urbanistica.

Per quanto attiene alle finalità del Programma Integrato di Intervento e dell'Accordo di Programma, ai contenuti di variante al P.R.G. vigente, e ad ulteriori disposizioni normative si rimanda alle Norme di attuazione della Variante urbanistica, al testo dell'Accordo di Programma, alla convenzione attuativa e ai protocolli d'intesa tra Regione-Comune e tra Comune e soggetti privati proprietari, che costituiscono parti integranti dell'Accordo di Programma.

Il presente Programma Integrato di Intervento non è soggetto alle disposizioni del Piano Paesistico Regionale.

art. 2. Indici urbanistici e destinazioni funzionali

art. 2.1

Le aree di intervento sono connotate dai seguenti parametri:

a) superficie complessiva	circa	230.338 mq.
b) superficie territoriale (St)*		139.208 mq.
c) indice di utilizzazione territoriale (Ut)		1,65 mq/mq.

L'indice di utilizzazione territoriale è stato quantificato in misura superiore a 0,65 mq./mq - indice previsto dal "Documento di Inquadramento delle politiche urbanistiche comunali" al capitolo "Criteri per la costruzione e valutazione dei programmi integrati di intervento" punto 10.2 (b), **fino ad un massimo di 1,65 mq./mq.** ripartito in:

- s.l.p. massima pari a 0,65 mq/mq per funzioni private;
- s.l.p. minima pari a 1,00 mq/mq per funzioni pubbliche e di interesse pubblico e generale;

a) superficie lorda di pavimento complessiva (s.l.p.)	229.693 mq.
---	-------------

* St = superficie territoriale da calcolarsi ai sensi dell'art. 6.1 delle vigenti N.T.A. del P.R.G. (sono state escluse le sedi viarie esistenti, le aree già di uso pubblico, le aree già computate ai fini edificatori in precedenti procedure di intervento; sono state invece incluse aree con sistemazione a carattere temporaneo).

All'interno delle aree interessate dal P.I.I., aventi la destinazione "Zona Garibaldi – Repubblica", vengono realizzati interventi edilizi volti alla creazione delle seguenti quantità di superfici con specifica destinazione funzionale:

Le funzioni private corrispondono ad una s.l.p. complessiva di 90.485 mq. (superficie territoriale x 0,65 mq/mq); le funzioni pubbliche e di interesse pubblico e generale corrispondono ad una s.l.p. complessiva di 139.208 mq. (sup. territoriale x 1,00 mq/mq).

Moda, design, comunicazione

Manifestazioni espositive, sfilate ed eventi collettivi legati prioritariamente alla moda, al design, e alla comunicazione, spazi di rappresentanza e di promozione, spazi per conferenze, servizi, funzioni complementari - nella misura massima del 20% del totale – quali piccolo e medio commercio, caffetterie ed esercizi pubblici di ristoro, funzioni ricreative, pari a una s.l.p. di:

20.000 mq.

Ricettivo pari a una s.l.p. massima di:

15.000 mq.

Showrooms, atelier, uffici privati, piccolo e medio commercio, servizi, esercizi pubblici di ristoro e funzioni complementari, pari a una s.l.p. di:
(di cui 4.000 mq. insediabili nell'ambito dell'Unità U3 "Campus")

50.485 mq.

Commercio (esclusa grande distribuzione), espositivo, ristorazione, attività ricreative e di intrattenimento pari a una s.l.p. massima di:

10.000 mq.

Polo istituzionale

Dedicato all'insediamento di sedi direzionali amministrative di enti istituzionali pubblici o di interesse pubblico, operanti in ambito locale o sovracomunale, quali il Comune di Milano, la Regione Lombardia, la Provincia di Milano e/o istituzioni di analogo ruolo.

Comune di Milano e funzioni complementari

(nella misura massima del 10% del totale) pari ad una s.l.p. di:

29.208 mq.

Regione Lombardia e funzioni complementari

(nella misura massima del 10% del totale) pari ad una s.l.p. di:

87.000 mq.

Provincia di Milano e/o altri enti pubblici e funzioni complementari

(nella misura massima del 10% del totale) pari ad una s.l.p. massima di:

3.000 mq.

Residenza pari ad una s.l.p. minima di:

15.000 mq.

Totale

Max. 229.693 mq.

Potranno essere mantenuti gli immobili esistenti indicati con specifico simbolo sulla tavola n. 10, interni al previsto giardino pubblico centrale, a condizione che gli stessi siano destinati a funzioni compatibili con l'uso e con la morfologia del giardino.

art. 2.2

Al fine di assicurare effettività alle previsioni del P.I.I., i diritti edificatori determinati nella loro misura complessiva ai sensi dell'art. 2.1, sono ripartiti fra i soggetti pubblici e privati aventi titolo in modo che, all'esito di tale ripartizione, in ogni caso: a) al Comune competano i diritti edificatori per funzioni pubbliche e di interesse pubblico e generale necessari alla realizzazione del Polo istituzionale, e b) ai soggetti privati competano i restanti diritti edificatori.

Gli atti esecutivi del P.I.I. determineranno i connessi e conseguenti valori e corrispettivi.

art. 3. Standard urbanistici

Alla realizzazione degli interventi previsti dal presente P.I.I. corrisponde una dotazione di standard urbanistici determinata sulla base dei seguenti parametri:

a) interventi residenziali	= 44 mq/abitante
b) interventi terziari e ricettivi	= 80 % della s.l.p.
c) interventi commerciali	= 80 % della s.l.p.

in aggiunta alle aree già specificamente individuate nel vigente P.R.G..

Pertanto le aree a standard risultano complessivamente:

$$\begin{array}{rcl} \text{mq. } 15.000 \times 3,00/100 \times 44 & = & 19.800 \text{ mq.} + \\ \text{mq. } 214.693 \times 80\% & = & 171.754 \text{ mq.} = \\ \hline & & 191.554 \text{ mq.} \end{array}$$

quale dotazione minima di standard generato dai nuovi interventi;
circa 120.560 mq. quali aree già destinate a standard;

per un totale di circa 312.114 mq.

Lo standard di progetto corrisponde a circa 312.114 mq.

La ripartizione delle superfici a standard di progetto è così prevista:

- circa 107.748 mq. da reperirsi in superficie
- circa 30.000 mq. quali parcheggi interrati
- circa 174.366 mq. quale standard qualitativo

Lo standard qualitativo corrisponde alle funzioni di servizio del comparto moda / design / comunicazione, e ad opere ed interventi di elevato profilo qualitativo previste all'interno del giardino pubblico "Giardini di Porta Nuova", quali piazze, elementi di arredo e monumentali, attrezzature del giardino, vasche e fontane, inserimenti arborei di particolare pregio.

In particolare, per quanto concerne le funzioni di servizio legate al Polo della moda, del design e della comunicazione, è prevista la realizzazione di 20.000 mq. di s.l.p. da destinarsi a spazi museali e culturali, formazione professionale e universitaria, centri documentazione e di orientamento alla formazione e alla professione, spazi per conferenze, servizi complementari.

La dotazione di aree a standard fissata in complessivi 312.114 mq. deve intendersi quale quantità minima inderogabile, da reperirsi indipendentemente dalla eventuale diversa composizione finale dei rapporti tra le destinazioni funzionali di cui al precedente art. 2.

Nel caso in cui l'assetto finale complessivo delle funzioni insediate generasse una dotazione di aree a standard superiore al limite di cui sopra, i soggetti attuatori dovranno monetizzarne l'eccedenza.

art. 4. Unità di coordinamento progettuale

L'intera area di intervento del Programma Integrato di Intervento viene suddivisa in tre "**Unità di coordinamento progettuale**", delimitate in base a quanto risultante nelle tavole rispettivamente denominate "Indirizzi normativi per la progettazione" e "Azzonamento Funzionale".

Ciascuna **Unità** individua interventi edilizi e opere di urbanizzazione primaria e secondaria, oggetto di contemporanea progettazione. Tali Unità di coordinamento progettuale sono, a loro volta, suddivise in "**Unità minime di intervento**".

Le tavole sopra citate indicano - partitamente per ognuna delle Unità di coordinamento - gli interventi che possono essere effettuati all'interno delle singole Unità minime che le compongono, ripartendoli inoltre fra le varie destinazioni funzionali ammissibili.

Dati per Unità di coordinamento e unità minime di intervento (s.l.p.)

U1 "Città della moda, del design e della comunicazione"

Manifestazioni espositive/sfilate/eventi collettivi legati prioritariamente alla moda, al design e alla comunicazione, spazi di rappresentanza e di promozione, spazi per conferenze, servizi, funzioni complementari (nella misura massima del 20% del totale) quali funzioni ricreative, piccolo e medio commercio, caffetterie ed esercizi pubblici di ristoro	mq. 20.000
Show rooms, ateliers, uffici privati, piccolo e medio commercio, servizi, formazione professionale, esercizi pubblici di ristoro e funzioni complementari	mq. 46.485
Ricettivo	max. mq. 15.000
Residenza	min. mq. 15.000
Commercio (escluso grande distribuzione), espositivo, ristorazione, ricreativo	max. mq. 10.000
Formazione professionale e universitaria, centri documentazione e di orientamento alla formazione e alla professione, spazi culturali, spazi per conferenze,	--
funzioni ricreative, caffetterie ed esercizi pubblici di ristoro, servizi e funzioni di completamento (*)	
Spazi museali e culturali (*)	

U2 Polo istituzionale

2 Nuova sede Regione Lombardia e funzioni complementari (nella misura massima del 10% del totale)	mq. 87.000
aree e attrezzature pubbliche (**)	--
2B Nuove sedi Comune di Milano, Provincia di Milano e/o altri enti, e funzioni complementari (nella misura massima de 10% del totale)	max. mq. 32.208

U3 "Campus"

3A Giardino urbano a connotazione tematica ed elevato profilo qualitativo sul modello di esempi eccellenti europei e della città storica; funzioni da individuarsi all'interno delle destinazioni previste nell'Unità U1, connesse con l'uso del giardino	mq. 4.000
3B Servizi di interesse generale e locale, verde attrezzato (*)	--
(*) da quantificarsi nelle superfici, pari a complessivi 20.000 mq. di s.l.p., computabili quali standard urbanistici qualitativi	
(**) Pari indicativamente a minimo 10.000 mq. di superficie, computabili quali standard urbanistici, da individuarsi all'interno delle aree di concentrazione fondiaria, in aggiunta alle aree già destinate ad urbanizzazioni negli elaborati grafici del P.I.I.	

L'Amministrazione comunale si riserva di promuovere concorsi di progettazione di alto profilo qualitativo, a livello internazionale, per ambiti corrispondenti ad Unità di coordinamento o ad Unità minime di intervento o a porzioni di esse.

Le procedure concorsuali potranno essere promosse altresì da altri Enti, quali la Regione Lombardia e la Provincia di Milano, e da altri soggetti aventi titolo, anche su concessione dell'Amministrazione comunale.

Nei predetti casi l'Amministrazione comunale eserciterà comunque un ruolo di partecipazione nei singoli procedimenti concorsuali.

Sarà comunque da osservarsi con valore prescrittivo, qualora non si dia luogo alle predette procedure concorsuali, la predisposizione e presentazione all'Amministrazione comunale, di un progetto planivolumetrico esteso all'intera Unità di coordinamento.

Gli interventi previsti nelle singole Unità di coordinamento e Unità minime di intervento sono assoggettati ad obbligo di progettazione contestuale e sono assentibili, direttamente, mediante concessione edilizia riferita all'intera Unità di coordinamento o Unità minima di intervento ovvero ai singoli edifici; l'utilizzazione degli edifici stessi si intende comunque subordinata all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria ritenute indispensabili dall'Amministrazione Comunale.

In ogni caso, contestualmente alla presentazione dell'istanza di concessione edilizia, deve essere presentato uno schema planivolumetrico riguardante l'assetto dell'intera Unità minima di intervento.

Qualora l'esecuzione di opere di urbanizzazione debba essere effettuata, nelle forme di legge, a cura di privati, l'istanza di concessione edilizia per tali opere deve essere presentata nei termini temporali stabiliti dalla convenzione urbanistica, ed in ogni caso deve precedere la presentazione dell'istanza riguardante gli interventi edilizi privati, ciò al fine di assicurare contemporaneità d'esecuzione e contestualità di valutazione progettuale.

Nel rispetto di quanto stabilito dalle convenzioni coi soggetti aderenti al P.I.I., dovrà essere assicurata, all'interno di ciascuna Unità di coordinamento progettuale, la contestuale realizzazione degli interventi privati e delle opere di urbanizzazione previste a scomputo.

Si terrà comunque in considerazione, nella programmazione temporale di cantierizzazione delle opere di urbanizzazione, della necessaria concatenazione che in alcune fattispecie dovranno essere osservate, con particolare riferimento alla circostanza di opere sovrapposte su più livelli (parcheggi e sistemazioni di superficie).

art. 5. Urbanizzazioni

Le aree destinate alle opere di **urbanizzazione primaria** devono essere cedute e consegnate al Comune di Milano libere da vincoli, da edifici, da persone e da cose. Le aree destinate ad opere di **urbanizzazione secondaria** devono essere parimenti cedute libere da qualsivoglia gravame e consegnate al Comune di Milano complete dei manufatti urbanizzativi previsti.

Qualora per tali aree sia necessaria l'effettuazione di operazioni di bonifica, esse dovranno essere eseguite, prima della consegna, a cura e spese di soggetti aderenti al P.I.I. o loro aventi causa.

L'Amministrazione Comunale assicura il coordinamento dell'attuazione del piano ed in particolare garantisce un'adeguata urbanizzazione delle aree interessate; al fine poi di garantire il soddisfacimento dei requisiti tecnico-realizzativi del complesso degli interventi previsti, l'Amministrazione stabilisce i tempi delle diverse fasi di esecuzione delle opere di urbanizzazione, anche a scomputo oneri, e degli interventi privati.

art. 6. Indicazioni planivolumetriche e morfologiche

Le previsioni progettuali contenute nelle tavole n. 10 "Indirizzi normativi per la progettazione" e n. 11 "Azzonamento funzionale" vengono attuate secondo i seguenti criteri:

per l'attuazione degli interventi nelle singole "Unità di coordinamento progettuale" e "Unità minime di intervento" sono prescrizioni vincolanti:

- 1) le "aree destinate a verde e attrezzature pubbliche, giardini, piazze, spazi pedonali", le aree destinate a "viabilità di nuova previsione e da riorganizzare";
- 2) la delimitazione delle "Unità di coordinamento progettuale";
- 3) le aree di concentrazione fondiaria e le sagome di edificabilità fuori terra, all'interno delle quali deve essere collocata l'edificazione;

Dovrà inoltre essere rispettata, con valore prescrittivo, l'edificazione su entrambe le aree di concentrazione fondiaria dell'Unità 2A, al fine di assicurare, in particolare sull'area prospiciente il giardino centrale, la continuità del bordo edificato.

Sono in aggiunta da osservarsi, quali elementi della composizione morfologica degli interventi in fase esecutiva:

- la partizione per isolati, che individua i tracciati di demarcazione dei lotti da edificare, salvo parziali modifiche che potranno derivare dalle soluzioni progettuali esecutive, a seguito degli esiti dei concorsi di progettazione, laddove previsti, comunque da subordinarsi al rispetto dell'impostazione tipologica del piano;
- gli allineamenti indicativi, che definiscono orientativamente la relazione fra i fronti degli edifici, validi anche tra Unità diverse e nei confronti dell'edificato esistente, anche esterno all'area oggetto di intervento;

Le indicazioni planivolumetriche contenute nelle tavole n. 9 e n.10, i rapporti di copertura, di superficie filtrante, nonché - più in generale - i contenuti sia tecnici che normativi del P.I.I., ovvero dei progetti vincitori degli eventuali concorsi di progettazione che l'Amministrazione dovesse promuovere quali procedure attuative del P.I.I., prevalgono rispetto alle norme morfologiche contenute nel vigente Regolamento edilizio comunale a norma dell'art. 4 di detto Regolamento.

Le norme di ribaltamento dei fronti di cui all'art. 27.2 del Regolamento edilizio sono valide esclusivamente nei confronti di edifici preesistenti. Al fine di assicurare un corretto rapporto tra i fronti sono tuttavia da adottarsi soluzioni di elevato standard prestazionale nella progettazione e realizzazione degli edifici, quali la distribuzione degli spazi interni, il trattamento architettonico e compositivo dei fronti, nonché la disposizione, la conformazione e l'orientamento dei serramenti.

art. 7. Aree di concentrazione fondiaria e margini di flessibilità del P.I.I..

Le aree identificate con specifica simbologia sulla tavola n. 10 "Indirizzi normativi per la progettazione", denominate "Aree di concentrazione fondiaria", sono destinate alla edificazione e alle relative aree di pertinenza delle funzioni indicate nelle relative unità di intervento, nella quantità massima di s.l.p. ivi prevista. Laddove espressamente previsto nella tavola n. 10 dette aree sono altresì destinate alla realizzazione di aree per urbanizzazioni e standard, a completamento dei nuovi comparti progettuali.

Entro i perimetri che in tavola n. 10 individuano espressamente «aree di possibile modifica fondiaria» nonché nel rispetto delle indicazioni della partizione per isolati e degli allineamenti ivi previsti e fermi restando tutti i parametri dimensionali, l'area di concentrazione fondiaria potrà subire modificazioni.

Le aree «di possibile modifica fondiaria» rientrano a tutti gli effetti nel computo delle aree a standard; pertanto, ove si verificassero modificazioni della loro consistenza si procederà ad individuare e ad assoggettare a obbligo di cessione o asservimento ad uso pubblico, la quantità corrispondente di superficie fondiaria, o a monetizzarne l'equivalente importo. Non sarà rilasciata alcuna concessione edilizia per progetti interessanti, anche parzialmente, «aree di possibile modifica fondiaria» se non previa formalizzazione dell'impegno unilaterale a cedere, o asservire ad uso pubblico, la quantità corrispondente di superficie già individuata come fondiaria, o a monetizzarne l'equivalente importo.

Le modificazioni dovranno essere verificate presso gli uffici comunali e motivate da esigenze di natura progettuale derivanti in particolare dalla necessità di una migliore ambientazione con l'edificazione circostante.

art. 8. Varianti al planivolumetrico

E' possibile introdurre al progetto planivolumetrico di cui alle Tavole n. 10 e n. 11 varianti che si rendano necessarie a seguito di motivate ed imprevedibili esigenze tecniche conseguenti, in particolare, all'esecuzione delle opere di bonifica delle aree e semprechè tali varianti non incidano sul dimensionamento complessivo degli interventi previsti.

Dette varianti possono anche interessare diverse Unità di coordinamento progettuale e comportare modificazioni all'impianto tipologico complessivo, nonché alla localizzazione sia delle funzioni che delle opere pubbliche previste.

L'esecutività di tali varianti è subordinata ad intesa tra gli Enti sottoscrittori dell'Accordo di Programma, previa valutazione del Collegio di Vigilanza dell'Accordo di Programma stesso.

Sono parimenti fatte salve le modifiche in applicazione dell'art. 7, punto 10, della legge regionale n. 23/1997. Tali modifiche sono ammesse, senza necessità di variante, qualora rispettino gli obiettivi generali di carattere urbanistico e morfologico fissati per lo specifico ambito di intervento, e risultino coerenti con le caratteristiche delle altre unità ovvero con l'impianto complessivo del piano.

Salvo quanto previsto dal precedente art. 7. nonché salvo quanto ammesso al comma quarto, sono da osservarsi, per ciascuna Unità di coordinamento, le quantità globali di s.l.p., la quantità minima di aree destinate a verde pubblico e a servizi pubblici o di uso pubblico e la loro localizzazione, così come indicate negli elaborati grafici.

Senza necessità di approvazione di preventiva variante si possono prevedere in fase attuativa trasferimenti volumetrici non superiori al 25% tra differenti Unità.

Fa eccezione a questo disposto l'Unità 3A 'Campus' nella quale non potrà essere trasferita s.l.p. di funzioni private o di interesse generale da altre Unità; potrà viceversa essere trasferita ad altre Unità l'intera s.l.p. prevista nel 'Campus', pari a massimo 4.000 mq.

Le funzioni di standard qualitativo come individuate al precedente art. 3, ossia gli spazi museali e culturali, quelli dedicati alla formazione professionale e universitaria, ai centri documentazione e di orientamento alla formazione e alla professione, alle conferenze, e ai servizi complementari, potranno essere realizzati anche all'interno dell'Unità 3, a seguito di motivate proposte da configurarsi nell'ambito del progetto planivolumetrico da presentare sull'Unità U1 preliminarmente alla stipula della convenzione attuativa.

art. 9. Modalità di attuazione

Nell'ambito delle convenzioni che verranno stipulate tra il Comune di Milano ed i soggetti aderenti al P.I.I. saranno definiti i rispettivi obblighi in ordine ai diversi profili attuativi degli interventi, e saranno precisate le modalità di rilascio e i tempi di efficacia delle concessioni edilizie rilasciate, nonché di altre eventuali modalità autorizzative, con osservanza delle procedure di legge in vigore.

L'approvazione del Programma Integrato d'Intervento costituisce formazione di comparto edificabile ai sensi dell'art. 9 della legge 12.04.1999, le cui disposizioni vengono integralmente richiamate ai fini dell'attuazione del Programma stante la complessità ed ampia articolazione anche sotto il profilo delle urbanizzazioni.

Al fine di conseguire l'obiettivo di una attuazione unitaria e coordinata, dovrà essere individuato un soggetto unico a cui affidare la progettazione ed esecuzione delle opere urbanizzative e di standard; analogamente dovrà essere individuato un soggetto unico che avrà il compito di coordinare la progettazione e la realizzazione degli interventi privati.

Il Comune di Milano istituirà una figura di coordinamento per la progettazione e per l'attuazione degli interventi.

Per tutto quanto concerne i termini di fattibilità finanziaria degli interventi, pubblici e privati, nonché la successione e temporizzazione delle opere previste, si rinvia alla Relazione Economico-Finanziaria e al Cronoprogramma degli interventi, documenti integranti del presente P.I.I.