

CORA

Milano



Atti del Comune

SETTORE PIANI E PROGRAMMI ESECUTIVI PER L'EDILIZIA
Servizio Pianificazione Urbanistica Esecutiva e Monitoraggio

COMUNE DI MILANO
DC SVILUPPO DEL TERR
PG 804881/2010
S-PIANIF. ESEC. MONITO
Del 19/10/2010
(S) PROT. ATTUAZ. POLIT. A
19/10/2010

COPIA

Milano, 15 ottobre 2010

Oggetto: P.I.I. VIA ERITREA, N. 82 E VIA CANCANO - IN VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE APPROVATO CON DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE LOMBARDIA N. 29471 IN DATA 26.02.1980 - INTEGRAZIONE AL "RAPPORTO PRELIMINARE RELATIVO ALLA VERIFICA DI ASSOGETTABILITA' AL PROCESSO DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA"

Con istanza del 06.08.2010 in atti P.G. 635792/2010, che si allega in copia, successiva alla presentazione agli Uffici del rapporto Preliminare di cui all'oggetto, la Società Tregi Union (già Cielitaly s.r.l.) ha presentato "Istanza di prosecuzione istruttoria" in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 32 del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio, adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 25 del 14 luglio 2010. In particolare il citato art. 32 prevede, tra l'altro, che possono proseguire l'iter istruttorio - su istanza del soggetto presentatore - i P.I.I. conformi al PGT adottato.

Con la citata istanza pertanto la parte ha anche provveduto ad aggiornare i contenuti del P.I.I. al fine rispettare le previsioni del PGT. In particolare si rileva che è stato ridotto l'indice applicato all'area di via Cancano da 0,2 mq/mq a 0,15 mq/mq, con la conseguente riduzione della Slp insediata (da mq. 16.218 a mq. 14.488), sono state modificate le percentuali relative alla nuova Slp residenziale ed è stata conseguentemente rivista la quota di standard da reperire.

Inoltre, in conseguenza a quanto emerso in Conferenza dei Servizi, è stata eliminata la previsione della localizzazione in edificio esistente di una struttura dedicata a residenza protetta per anziani, incrementando il valore dello standard monetizzato che verrà utilizzato per altri interventi nella medesima Zona di decentramento.

Ritenuto che tali modifiche non alterano le caratteristiche tipologiche di impostazione del P.I.I., che le stesse non incidono sul planivolumetrico e che portano nel loro complesso ad una diminuzione del peso insediativo sull'area di intervento (con la conseguente diminuzione degli effetti indotti), si trasmette - nelle more della verifica da parte degli Uffici della effettiva conformità del P.I.I. al P.G.T. adottato - l'istanza pervenuta, quale integrazione al rapporto preliminare già trasmesso. Tale integrazione verrà inoltre allegata - quale documentazione integrativa - alla documentazione che verrà a breve pubblicata in ordine al procedimento di verifica di assogettabilità al processo di valutazione ambientale strategica

IL DIRETTORE DEL SETTORE

Arch. Achille Rossi

A: SETTORE ATTUAZIONE POLITICHE AMBIENTALI

Il Responsabile del Servizio

Arch. Marco Porta

Al Comune di Milano
Direzione Centrale Sviluppo del Territorio
Settore Piani e Programmi Esecutivi per l'Edilizia
Via Pirelli n. 39
20124 – Milano

Alla c.a.: Arch. Rossi Achille

Alla c.a.: Arch. Porta Marco



COMUNE DI MILANO
DC SVILUPPO DEL TERR
PG 635792/2010
Del 06/08/2010
TREGI UNION SPA
(S) PROTOC.PIANI Progr.E
06/08/2010

Istanza di prosecuzione istruttoria

Programma Integrato di Intervento aree site in Milano, via Cancano e via Eritrea n. 62

Le sottoscritte società: Tregi Union S.p.A. (già Celitaly s.r.l.) in in persona del legale rappresentante Ing. Luciano Cannella, con sede in Milano Corso Venezia, 36 e La Ginestra s.r.l. in persona del legale rappresentante arch. Giuseppe Sardi, con sede in Milano, Corso Garibaldi 72/1, unitamente al progettista incaricato, Arch. Hugo Sillano ed al proprio avvocato di fiducia, Avv. Pietro Merlini

Premesso che

- le società Celitaly s.r.l., ora incorporata in Tregi Union S.p.A., e La Ginestra s.r.l., in data 25.01.2008, depositavano proposta iniziale di Programma Integrato di Intervento ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, relativa alle aree site in Via Cancano e Via Eritrea, n. 62 alla quale seguiva proposta definitiva in data 06.08.2008;
- la predetta proposta definitiva di P.I.I. otteneva parere favorevole del Nucleo di Valutazione in data 7.11.2008 e dalla Commissione Edilizia in data 4.05.2009;
- l'area sita in via Cancano risulta all'interno del Parco delle Cave, a sua volta interessato dalle previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud;

- relativamente a detta area veniva acquisito parere, anch'esso favorevole, dell'Ente gestore al fine di localizzarci un'area a verde in sostituzione dell'attività agricola preesistente e già cessata da tempo;
- sempre relativamente a detta area nella proposta veniva applicato l'indice U.T. 0,20 mq/mq e il conseguente trasferimento della volumetria generata sul lotto di via Eritrea, n. 62;
- nel frattempo, il Consiglio Comunale del Comune di Milano ha adottato il Piano di Governo del Territorio con deliberazione n. 25 del 14 Luglio 2010;
- in particolare il documento di piano allegato al P.G.T. adottato prevede per le aree individuate come Ambiti di Trasformazione Periurbana inserite nel Parco Agricolo Sud un indice di Utilizzazione Territoriale pari a 0,15 mq/mq alla condizione che dette aree non siano classificate dagli organi competenti a destinazione agricola;
- per l'area sita in via Cancano localizzata dal P.G.T. adottato come Ambito di Trasformazione Periurbana, il P.I.I. in oggetto prevedeva l'applicazione dell'indice U.T. paria a 0,2 mq/mq conformemente al Documento di Inquadramento delle Politiche Urbanistiche del Comune di Milano (approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 48 del 5.6.2000, in coerenza con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 16.5.2005 che ha integrato il suddetto Documento di Inquadramento e con il Regime transitorio, come disciplinato dal par. 28 del Capitolo X, del medesimo Documento, oggetto di revisione con deliberazione del Consiglio Comunale in data 10.12.2008 n. 53);
- pertanto, al fine di proseguire l'iter istruttorio, le sottoscritte società intendono adattare il P.I.I. in istruttoria alle previsioni dell'adottato P.G.T. mediante l'applicazione per l'area di via Cancano del nuovo indice U.T. di 0,15 mq/mq, rilevando che, sempre conformemente all'adottato P.G.T., detta area è stata ritenuta dall'organo competente (Ente Parco Agricolo Sud Milano) non più necessaria per l'attività agricola.

- relativamente all'area di Via Eritrea, l'adottato P.G.T. non ha inciso sull'indice U.T. originariamente applicato che, pertanto, rimane pari a 0.65 mq/mq.
- conformemente al Documento di Inquadramento e all'art. 9.4 del Piano delle Regole allegato all'adottato P.G.T., viene destinata a edilizia residenziale convenzionata una quota pari al 20% della s.l.p. residenziale generata dal P.I.I..
- conseguentemente la s.l.p. ammissibile è pari a 14.488 mq, di cui: 1) mq. 10.866 di s.l.p. destinati a residenza libera; 2) mq. 2.897,60 di s.l.p. destinati a residenza convenzionata in vendita; 3) mq. 724,40 di s.l.p. destinati a terziario.

Considerato che

nel corso dell'istruttoria del P.I.I. (v. in particolare Conferenza dei Servizi) è emersa un'oggettiva impossibilità a localizzare un servizio di interesse pubblico o generale all'interno dell'edificio individuato al catasto urbano al fg. 32 mapp. 84 e che pertanto appare opportuno:

- Utilizzare il volume per allocare parte della volumetria di edilizia convenzionata;
- Monetizzare gli standard non reperiti;

Rilevato che

- conseguentemente le sottoscritte hanno aggiornato i dati numerici del P.I.I. come da tabella allegata, nonché l'ipotesi progettuale e che tale aggiornamento non ha inciso sugli aspetti tipologici e planivolumetrici della proposta originaria che rimane, sotto tali aspetti, invariata.

Evidenziato che

- le sottoscritte si riportano integralmente ai documenti del P.I.I. già depositati, nonché all'istanza del 3.3.2010 (P.G. 172750/2010), salvo che per le parti integrate con la presente istanza.

Tutto ciò premesso e rilevato

CHIEDONO

Al Comune dei Milano, Direzione Centrale Sviluppo del Territorio, Settore Piani e Programmi Esecutivi per l'Edilizia, ai sensi dell'art.32 delle N.T.A. del Piano delle regole adottato, di concludere l'iter istruttorio del Programma Integrato di intervento relativo alle area di via Cancano e via Eritrea, n. 62 sulla base degli aggiornamenti proposti e pertanto ad avviare l'iter finalizzato all'adozione del P.I.I. da parte del Consiglio Comunale.

Si allega: 1) tabella con aggiornamento dati numerici; 2) progetto planivolumetrico

Milano, 5 agosto 2010

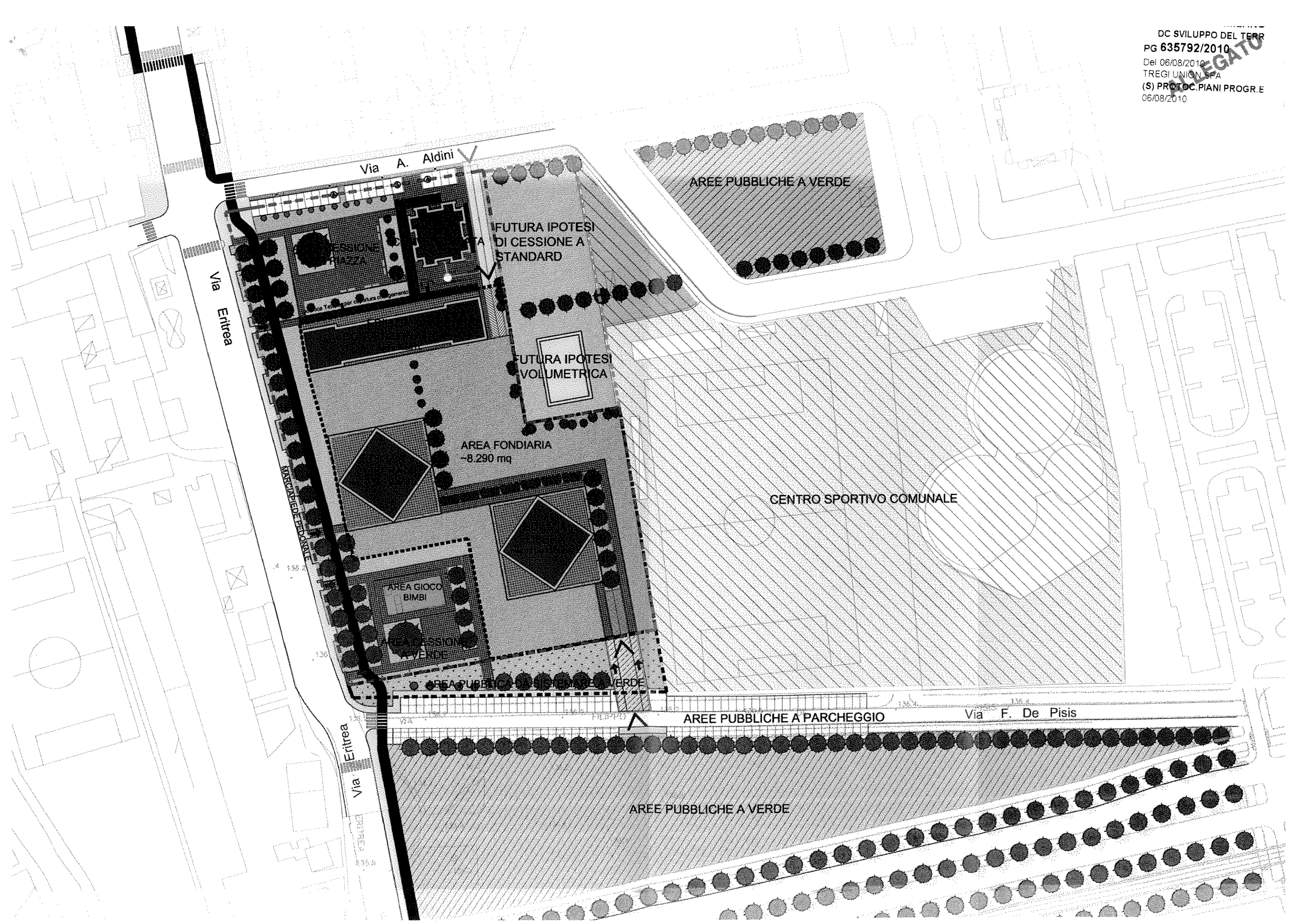
Celitaly s.r.l. ora incorporata in
Tregi Union S.p.A.

Arch. Hugo Sillano

La Ginestra s.r.l.

Avv. Pietro Merlini

CONFRONTO DATI PROGETTUALI			
		Progetto Aprile 2010	Progetto Agosto 2010
superfici territoriale di calcolo Nuove Volumetrie	Via Eritrea 62	14.300 mq	
	Via Eritrea 62/ De Pisis	0	
	Via Cancano	34.615 mq	
S.L.P. disponibile	Via Eritrea 62	14.300 mq x 0,65 mq/mq = 9.295€	14.300 mq x 0,65 mq/mq = 9.295mq
	Via Cancano	34.615 mq x 0,20 mq/mq = 6.9235€	34.615 mq x 0,15 mq/mq = 5.193mq
	TOTALE	16.218 mq	14.488 mq
Funzioni Previste	Residenza Libera	70% di SLP= 11.363 mq	80% di SLP rimanente= 10.010,88 mq
	Residenza Convenzionata	25% Vol.Edificabile= 4055 mq	20% di SLP rimanente= 2.752,72 mq
	Terziario	5% Vol.Edificabile= 800 mq	5% Vol.Edificabile= 724,40 mq
	TOTALE	16.218 mq	14.488 mq
	Opere Interesse Generale	Com. Anziani= 1.200mq	0
Standard Qualitativo	Comunità Anziani	1200 mq = 3.425.000,00 €	0
Standard Urbanistici di Legge	Residenziale	15.418,00 x 80% = 12.334,40 mq	13.763,60 x 80% = 11.010,88 mq
	Terziario	800,00 x 100% = 800,00 mq	724,40 x 100% = 724,40 mq
	Totale	13.134,40 mq	11735,28 mq
Verifica al PGT	Via Eritrea 62 (0,15)		14.300 mq x 0,15 mq/mq x 100% = 2.145mq
	via Cancano (0,15)		34.615 mq x 0,15 mq/mq x 100% = 5.193mq
	Totale		7.338 mq < 11.735,28 mq
Area a Standard da cedersi Gratuitamente	Via Cancano (Vincolo Decaduto)	34.615 mq	34.615 mq
	Via Eritrea (Parcheggio Aldini)	240,00 mq	240,00 mq
Standard Urbanistici reperiti in loco	Aree Cedute	5.560,00 mq	5.060,00 mq
	Aree Asservite	210,00 mq	210,00 mq
	Totale	5.770,00 mq	5.270,00 mq
	Reperate con standard qualitativo	Trasformazione standard qualitativo € 3.425.000,00/162,13/mq= 21.125,02 mq	Monetizzazione standard 6.465,28 mq x 162,13/mq= 1.048.215,85 €
	Totale standard reperiti in loco	26.892,02 mq	5.270,00 mq



Via A. Aldini

Via Eritrea

MARCIAPEDONALE

Via Eritrea

AREE PUBBLICHE A VERDE

FUTURA IPOTESI
DI CESSIONE A
STANDARD

FUTURA IPOTESI
VOLUMETRICA

AREA FONDIARIA
~8.290 mq

CENTRO SPORTIVO COMUNALE

AREA GIOCO
BIMBI

AREA PUBBLICA
A VERDE

AREA PUBBLICA A VERDE

AREE PUBBLICHE A PARCHEGGIO

Via F. De Pisis

AREE PUBBLICHE A VERDE