

N. della circolare

DIREZIONE CENTRALE PIANIFICAZIONE URBANA E ATTUAZIONE P.R.
DIREZIONE DI PROGETTO PIANIFICAZIONE TESSUTO URBANO

OGGETTO: “Adozione della Variante al P.R.G. vigente, approvato con deliberazione della Giunta Regionale Lombardia n. 29471 in data 26.2.1980, per le zone B2 1.4, 1.5, 1.6” comprese nel Centro Storico di Milano.

Proposta G.C.:

On.le Consiglio,

il sistema di pianificazione delle zone di recupero B2 del P.R.G., ideato alla fine degli anni settanta, se pur innovativo allora, mostra da tempo una serie di problemi di carattere normativo e gestionale che rendono necessaria una revisione del piano per queste zone.

Questa variante parziale, riguardante tre significative zone B2 del centro storico, si inserisce in un quadro di revisione complessiva delle zone B2 del piano regolatore, del quale vuole costituire l'avvio e il riferimento metodologico e normativo.

Le 147 zone B2 del P.R.G. riguardano un sistema esteso, ma diffuso sul territorio comunale, dalle zone centrali a quelle periferiche, relativo ad ambiti per lo più caratterizzati da tessuti di formazione storica, in origine connotati fortemente da funzioni miste residenziali e artigianali e da una significativa presenza di ceti popolari.

Tali ambiti, negli anni di formazione del piano vigente, erano anche quelli che presentavano i più consistenti fenomeni di degrado urbanistico ed abitativo.

Complessivamente, interessano una superficie di circa 9.750.000 mq e comportano una capacità insediativa residenziale teorica di 290.000 abitanti, di cui circa 20.000 relativi ad incrementi del patrimonio edilizio esistente.

Il piano regolatore, coevo alla legge 457 del 1978, ideava per queste zone una strategia di piano fondata su un lungo processo di pianificazione: dal piano generale, volutamente generico, allo strumento di programmazione, il Piano di Inquadramento Operativo, esteso a tutto l'ambito, agli strumenti esecutivi, i Piani Particolareggiati, di Recupero, ecc., fino alle concessioni convenzionate.

Lo strumento innovativo di questo impianto è costituito dal P.I.O., strumento intermedio fra piano regolatore e strumenti esecutivi, allegato al P.P.A. cui, pur essendo di natura programmatoria, venivano assegnati importanti compiti di pianificazione: la perimetrazione

degli ambiti da assoggettare a pianificazione esecutiva, la ripartizione dei pesi insediativi e funzionali tra i vari ambiti di trasformazione, l'assegnazione delle quote di standard minimo aggiuntivo.

Questa strategia di piano, se nelle intenzioni voleva costituire un sistema in grado di monitorare e rispondere per progetti alle trasformazioni urbane, nei fatti si è dimostrato uno strumento rigido e troppo oneroso da gestire nel tempo. A tutt'oggi, infatti, a fronte di numerosi piani esecutivi previsti, permangono significative situazioni urbanistiche non risolte.

Ma i problemi che maggiormente spingono verso una revisione del piano per queste zone sono legati ad alcune questioni normative.

In primo luogo, è necessaria una maggior certezza del diritto: il P.I.O. è uno strumento che trovava la propria legittimità formale nel P.P.A., strumento programmatico di legge che ha perso la sua efficacia, ma è anche uno strumento improprio che assume competenze che spettano al piano regolatore, che all'opposto risulta eccessivamente vago.

Oltre ad una certa macchinosità, questo impianto consente quindi un'eccessiva discrezionalità dello strumento P.I.O. basata su scelte progettuali operate caso per caso; questa discrezionalità si è dimostrata in passato uno strumento spesso fortemente arbitrario.

Inoltre, la normativa di piano, nel regolamentare gli interventi sul tessuto edilizio, nell'intento di salvaguardare le funzioni più deboli del tessuto urbano, si è rivelata uno strumento rigido e dagli obiettivi spesso disattesi: i processi spontanei di risanamento del patrimonio edilizio, di riuso funzionale, e di trasformazione sociale rendono oggi obsolete le norme che impediscono i cambi d'uso, quelle che assoggettano tutte le ristrutturazioni edilizie al convenzionamento, quelle che impongono il ricorso a piano attuativo anche per limitati ampliamenti dell'esistente.

Per contro, il P.R.G. si è dimostrato carente nell'orientare la qualità progettuale degli interventi, in particolar modo per quanto riguarda l'importante tematica della valorizzazione e della salvaguardia delle caratteristiche storiche e testimoniali di questi tessuti.

Infine, un bilancio sommario dell'attuazione di queste zone del P.R.G. ci restituisce un quadro significativo: a fronte dell'esaurirsi delle previsioni di espansione residenziale del piano, risultano numerosi i piani programmati nelle zone di recupero, con significative quote di volumetria residenziale aggiuntiva, senza reali prospettive di attuazione (oltre 600 piani programmati); inoltre, per 28 zone B2 su 147 non è mai stato approvato il P.I.O. e in alcuni casi l'attuazione del P.I.O. ha significato concentrazione delle nuove volumetrie edificabili e abbandono al degrado del tessuto circostante.

Dal riconoscimento di questi limiti e dell'impasse del piano in queste zone si è operata una riflessione che ha portato la precedente Amministrazione Comunale, dapprima alla decisione di non aggiornare ulteriormente i P.I.O. dopo il IV P.P.A., quindi nel 1995 a porre la revisione delle zone B2 tra i propri obiettivi strategici e nel 1997 ad assentire, con delibera della Giunta Comunale approvata nella seduta del 24.04, una proposta

metodologica e di indirizzo, predisposta dal Settore Urbanistico. In seguito, nel novembre 1998, con l'attuale Amministrazione veniva istituita una specifica Direzione di Progetto per la redazione di un progetto pilota per l'intera revisione che interessasse dapprima le zone del centro storico più problematiche.

La scelta di procedere mediante una revisione parziale e di non affrontare contemporaneamente tutte le zone B2 del P.R.G. è determinata in primo luogo dalla volontà di risolvere i problemi di degrado più rilevanti del centro storico e non più procrastinabili, approfondendo, in occasione della Variante, anche le fasi progettuali successive, in modo da giungere in tempi accettabili alla soluzione dei problemi; in secondo luogo, è determinata dalla volontà di testare la soluzione normativa e l'impianto di pianificazione prospettato con questa Variante parziale, prima di completare un inevitabile lungo percorso di analisi dell'intero insieme delle zone B2.

Infine, la scelta di intervenire su alcune zone di recupero del centro storico si accompagna e anticipa una riflessione sull'intera normativa delle zone A, in particolare sulle tematiche della tutela e della valorizzazione del patrimonio storico-architettonico e ambientale, in relazione alle esigenze di snellimento delle procedure di attuazione del piano.

Infatti, viene proposto con questa variante un metodo di analisi e di esplicitazione degli obiettivi e una normativa di tutela del patrimonio esistente, fondativi di un successivo provvedimento di modifica delle zone A.

Pertanto, la proposta contenuta nel presente provvedimento costituisce la "variante pilota" di un processo di revisione del piano regolatore generale riguardante le zone di recupero e le zone di interesse storico-artistico e ambientale e, nella fattispecie, riguarda le zone A/B2. 1.4, 1.5, 1.6 del P.R.G.

L'ambito oggetto della variante si colloca nel cuore del centro storico della città, nel settore urbano delimitato da piazza Missori, piazza S.Sepolcro, via S. Maria alla Porta, corso Magenta, a nord-est; da via Cappuccio, a est; da via Camminadella, a sud-ovest; da via Cesare Correnti, via S. Vito, via Torino, via Olmetto e via Zebedia, a sud.

Quest'ambito interessa vie ed isolati di antica formazione posti tra le due strade radiali uscenti da Porta Vercellina, l'attuale corso Magenta e da Porta Ticinese, l'attuale via Torino.

La zona è tuttora connotata da una morfologia di carattere medievale, sviluppatasi su alcuni precedenti tracciati romani; ed è caratterizzata dalla diffusa presenza di edifici monumentali e da un tessuto minore di elevata rilevanza storica e ambientale, se pur interessato dal lascito di alcuni pesanti progetti di viabilità degli anni trenta e cinquanta e da sostituzioni edilizie postbelliche.

Il P.R.G. vigente azzona quest'ambito mediante le seguenti zone omogenee e funzionali:

le zone omogenee: A/B2 1.4, A/B2 1.5, A/B2 1.6 e zona omogenea A;

le zone funzionali:

"V.C." – "Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport di livello comunale".

Art. 38

- “S.C.” - “Aree per spazi pubblici o riservate alle attività collettive a livello comunale”. Art. 37
- “S.C.-AR” – “Aree destinate ad attività religiose e di culto”. Art. 37
- “SI-U” – “Aree per attrezzature pubbliche di interesse generale di livello intercomunale”. Art. 39
- “SI-a4” – “Aree per attrezzature pubbliche di interesse generale di livello intercomunale”. “Istruzione superiore”. Art. 39
- “S.P.” - “Aree per servizi privati”. Art. 42
- “TA” - “Zone terziario – amministrative”. Art. 34
- “V.P.” - “Aree a verde privato”. Art. 29

Complessivamente, l'ambito di Variante interessa un territorio di circa 270.000 mq.

Il P.R.G. vigente prevede per le tre zone A/B2 i seguenti parametri quantitativi:

- per la zona A/B2 1.4: una capacità insediativa teorica massima di 1.800 abitanti; uno standard minimo aggiuntivo di 2,5 mq/ab, pari a 4.500 mq totali e 3.440 mq destinati a parcheggi pubblici anche pluripiano;
- per la zona A/B2 1.5: una capacità insediativa teorica massima di 2.500 abitanti, uno standard minimo aggiuntivo di 0,8 mq/ ab, pari a 2.000 mq totali e 1.100 mq destinati a parcheggi pubblici;
- per la zona A/B2 1.6: una capacità insediativa teorica massima di 1.500 abitanti, mentre non sono previsti né standard minimo aggiuntivo, né nuovi parcheggi pubblici.

Complessivamente, le aree azionate a standard interessano una superficie di 37.000 mq e corrispondono a servizi esistenti, cui si aggiungono 6.500 mq di aree a standard minimo aggiuntivo da reperirsi mediante gli strumenti di pianificazione particolareggiata e 4.540 mq di nuovi parcheggi pubblici.

Come accennato più sopra, la variante proposta si pone l'obiettivo del superamento dei limiti evidenziati nel dispositivo di pianificazione messo in atto dal piano per queste zone, in particolare quello dell'incertezza del diritto, quello dell'eccessivo ricorso agli strumenti di pianificazione esecutiva e quello di un'eccessiva rigidità normativa indifferenziata sul tessuto esistente.

L'obiettivo principale è quello di restituire efficacia alle politiche di recupero fisico del tessuto urbano, attraverso il riordino del quadro degli obiettivi ad esso connessi.

Ciò nella convinzione che aver attribuito ambizioni troppo elevate agli interventi (di politica della casa con il convenzionamento degli alloggi, di politica funzionale mediante il divieto di cambi d'uso e la previsione di funzioni deboli, di politica urbanistica, attraverso l'obbligo di cessione dello standard anche nei piani meno estesi) non ha avuto altro esito che disincentivare il ricorso ai piani e favorire lo svilupparsi di interventi spontanei di segno opposto.

Ma oltre alla problematica dell'efficacia del piano, la variante affronta un altro tema, quello della gestione qualitativa del piano nel tempo.

Ciò è possibile attraverso un nuovo sistema di precisazione anche progettuale degli obiettivi che si intendono perseguire e nuove regole di verifica e controllo.

Non ultima viene reinquadrata la questione funzionale. I processi di trasformazione della città, del centro storico e dell'ambito di variante sono stati analizzati confrontando i dati statistici relativi ai censimenti della popolazione e delle abitazioni, e ai censimenti delle attività economiche degli anni 1971, 1981 e 1991. Tale analisi conferma alcuni fenomeni percepiti in via generale: l'area centrale è interessata da un forte calo demografico e da una netta trasformazione della composizione delle famiglie, con crescita delle famiglie mononucleari e tasso di scolarizzazione e professionalità elevati.

A questi fenomeni relativi alle trasformazioni demografiche, si accompagna sul fronte abitazioni un miglioramento dell'indice di affollamento e delle categorie di abitabilità, indicatori dei livelli di degrado e di funzionalità degli alloggi. Per contro, aumenta in queste zone la percentuale di abitazioni non occupate.

Per quanto riguarda le trasformazioni delle attività economiche e i rapporti con la funzione residenziale, il raffronto degli ultimi due censimenti conferma un fenomeno di diminuzione della presenza residenziale e delle funzioni artigianali a favore delle attività terziarie, processo, peraltro, interessato da una recente controtendenza, in un quadro complessivo che vede comunque prevalente la funzione residenziale.

Come accennato, con la presente variante si intende intervenire su due fronti. Da un lato prevedendo una normativa funzionale omogenea alle altre zone di piano, costruita sulla lettura dell'assetto funzionale esistente, dall'altro consentendo per queste zone una nuova flessibilità funzionale fra attività compatibili, nella convinzione che i processi di riuso spontanei e diffusi del patrimonio edilizio esistente non siano governabili con una normativa vincolistica quale quella vigente, ma piuttosto attraverso fattori di tipo fiscale.

Oltre a questi elementi di innovazione e discontinuità rispetto al piano vigente, alcuni elementi della variante costituiscono fattore di continuità e di aggiornamento del P.R.G. Vigente: la sostanziale conferma delle quantità generali in tema di capacità insediativa e standard, il mantenimento della scala microubanistica del progetto di piano, desunta da quella del P.I.O., il tema di una certa elasticità nelle previsioni, attraverso una nuova definizione di vincoli e flessibilità.

I principali contenuti innovativi della variante sono così riassumibili:

- nell'azzoneamento funzionale omogeneo al resto del P.R.G., con un mix di funzioni compatibili;
- nella semplificazione delle procedure attuative del piano, operata principalmente attraverso l'eliminazione del P.I.O. e la riduzione degli ambiti a P.P.E. ai soli casi di rilevanza urbanistica o di preminente interesse storico-ambientale e nella introduzione della concessione edilizia convenzionata alternativa al piano esecutivo;
- nella individuazione da parte del piano regolatore delle modalità di intervento dirette o soggette a pianificazione esecutiva preventiva;
- nella puntuale prescrizione, per gli ambiti soggetti a P.P.E., degli indici edificatori, delle quantità funzionali e delle superfici delle urbanizzazioni;
- nell'introduzione di un nuovo strumento di orientamento e controllo qualitativo del piano: il progetto-guida, che dà specifiche indicazioni progettuali e individua chiari assetti formali negli ambiti di trasformazione;

- nella esplicitazione puntuale degli obiettivi di tutela degli immobili di carattere storico e artistico.

Nello specifico delle modifiche apportate alla normativa, viene inserito un nuovo articolo nelle N.T.A. del P.R.G., il 18 bis che norma le nuove zone A di recupero (ex zone A/B2) che ne disciplina le destinazioni d'uso e le modalità di intervento, prescrive gli indici urbanistici e le dotazioni di standard, definisce la funzione e il valore delle indicazioni progettuali e i margini di flessibilità in funzione delle procedure utilizzate. In particolare, in questo articolo viene introdotto il nuovo concetto di "ricostruzione" del tessuto urbanistico, riferito ad immobili non più presenti fisicamente, ma documentabili, per i quali il piano prescrive l'obiettivo del ripristino dei valori urbanistico-ambientali storicamente preesistenti. Sempre in questo articolo viene operato il chiarimento del riferimento all'articolato della Legge 457/78 per quanto riguarda i limiti di densità previsti.

Viene poi introdotto un nuovo articolo, il 18 ter alle N.T.A. relativo a criteri di verifica della presenza di ulteriori valori storici, architettonici e testimoniali rispetto a quelli indagati dal lavoro di variante, attraverso l'accertamento delle caratteristiche degli immobili soggetti ad interventi e la richiesta di documentazione.

Viene quindi modificato l'articolo 18 delle N.T.A., introducendo una norma di tutela degli immobili di interesse storico in relazione agli interventi di riuso dei sottotetti ai fini abitativi.

La presente Variante, come meglio precisato nel dispositivo, è costituita da n. 27 tavole illustrative di analisi e verifica, da n. 4 tavole di progetto (azzonamento, modalità di intervento e progetto guida), nonché da n. 2 tavole fuori elenco concernenti la tavola di ubicazione dei verdi privati e la tavola relativa all'elenco dei beni storici e monumentali di cui all'art. 17 della L.R. 51/75 e all'art. 67 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

La variante è composta, altresì, dalla seguente documentazione: n. 2 elaborati di analisi concernenti la schedatura dei beni di interesse storico ed architettonico e la planimetria e tabelle di analisi e verifiche di progetto degli ambiti assoggettati a pianificazione esecutiva, dalla relazione, dalle norme tecniche di attuazione con i relativi allegati e dall'elenco dei beni di interesse storico ed architettonico relativo alla zona di recupero V 1.1.

In particolare, le modifiche apportate all'art. 18 e i nuovi articoli 18 bis e 18 ter delle N.T.A. del P.R.G. vigente sono riportate nell'elaborato allegato alla lett. d), che forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

In questa sede si segnalano, in particolare, i contenuti urbanistici più rilevanti della variante proposta, che in sintesi riguardano l'assetto di alcuni ambiti irrisolti e piani già programmati ma rimasti inattuati:

- l'ambito di via S. Agnese, già destinato ad ampliamento della vecchia sede dell'Università Cattolica;
- l'ambito di via Brisa, via Gorani, già destinato ad ospitare la sede della Fondazione Feltrinelli, previsione superata, e al riordino complessivo dello spazio pubblico attorno al tema del sito archeologico;

- l'ambito di via Zecca Vecchia, via Fosse Ardeatine, occupato dal Garage Sanremo di proprietà comunale, occasione di riordino urbanistico e di creazione di una nuova piazza in prossimità del luogo dell'antico foro romano;
- l'ambito di via Torino, via Palla, via Lupetta, ancora oggi occupato da ruderi bellici, per il quale è previsto un progetto di ricostruzione della corte storica preesistente e la creazione di un nuovo luogo pubblico su via Torino;
- ad un'altra scala, ma non meno importante sotto il profilo simbolico, l'ambito delle Cinque Vie, per il quale viene proposta la ricostruzione dell'edificio d'angolo mancante a seguito dei bombardamenti bellici.

Gli interventi previsti in questi ambiti, una volta realizzati, oltre a risolvere l'annoso problema dei vuoti bellici e dei vuoti generati dalle previsioni di viabilità degli anni Trenta e Cinquanta, configureranno un sistema di spazi pubblici ridisegnati o riqualificati, a prevalente uso pedonale, in grado di restituire dignità a luoghi di tale importanza storica.

Le soluzioni progettuali studiate per questi ambiti sono state verificate in fase di formazione con le Soprintendenze ai Monumenti e Archeologica e hanno ricevuto il consenso sostanziale dei proprietari interessati.

Le stesse non comportano interventi rilevanti di viabilità ma un esteso programma di interventi volti alla riqualificazione delle strade esistenti finalizzati al recupero di spazi pedonali. Gli interventi previsti peraltro comportano in alcuni casi la riduzione di posti auto pubblici, oggi localizzati temporaneamente nelle aree di trasformazione. La problematica relativa ai parcheggi è stata recentemente reinquadrata nel P.G.T.U. e nel P.U.P., che prevedono la creazione di isole ambientali per interrompere il traffico di attraversamento e la creazione di nuovi parcheggi pubblici di corrispondenza e a servizio delle funzioni urbane più attrattive. Nell'ambito di studio si tratterà di verificare le reali possibilità di incremento dei parcheggi pertinenziali particolarmente carenti in relazione agli elevati rischi archeologici delle aree.

Complessivamente la variante proposta comporta una capacità insediativa residenziale teorica relativa agli ambiti consolidati pari a 5.254 abitanti e una capacità insediativa residenziale teorica relativa agli ambiti di completamento e nuova edificazione pari a 430 abitanti, per un totale di 5.684 abitanti.

Le aree destinate a standard nella variante assommano a 41.265 mq corrispondenti ad un esubero rispetto ai minimi di legge, per effetto della riduzione della capacità insediativa, di 4.827 mq. Si propone che tale esubero di standard afferente le funzioni residenziali venga computato quale standard di P.R.G. relativo alle funzioni artigianali, terziarie e commerciali, fortemente presenti nell'area, introducendo in tal modo una voce nuova nel bilancio dello standard di P.R.G., di base per ulteriori sviluppi in altre zone.

In attuazione dell'art. 4 della L. 15.3.1997, n. 59, la L.R. 5.1.2000, n. 1, nell'individuare le funzioni trasferite o delegate agli enti locali attinenti, tra l'altro, alla materia del territorio ha introdotto a carico dell'amministrazione comunale un ulteriore adempimento in osservanza del principio di trasparenza dell'azione amministrativa e di valorizzazione dell'istituto della partecipazione al procedimento dei soggetti interessati.

L'art. 3, comma 14° della suddetta legge regionale prevede, infatti, l'obbligo per il comune di assicurare un'adeguata informazione ai cittadini in merito alla definizione delle scelte urbanistiche e la trasparenza dell'azione amministrativa disponendo la tempestiva pubblicazione su almeno un quotidiano o un periodico a diffusione locale di appositi avvisi riguardanti, tra l'altro, l'avvio del procedimento di formazione dello strumento urbanistico generale e delle sue varianti, stabilendo il termine entro cui chiunque ne abbia interesse – cittadini e organizzazioni sociali ed economiche – possa presentare istanze ai fini della determinazione delle scelte urbanistiche.

In osservanza a tale disposto, si è provveduto a pubblicare su un quotidiano a diffusione nazionale in data 4.8.2000, l'avviso di avvio del procedimento relativo alla variante in questione.

Gli elaborati progettuali sono stati depositati presso gli uffici comunali per 30 giorni consecutivi, dal 4.8 al 4.9.2000.

Entro il 4.9.2000, termine assegnato per assolvere alle finalità di cui alla L.R. 1/2000, non sono pervenute istanze.

In ordine alla proposta di variante il Consiglio di Zona 1, territorialmente competente, ha espresso parere favorevole con deliberazione n. 313 in data 9.10.2000. La relativa Commissione Urbanistica ha dettato alcuni suggerimenti per la fase della progettazione esecutiva.

Nella seduta n. 36 del 26.10.2000, la Commissione Edilizia ha espresso il seguente parere:

“La Commissione Edilizia apprezza il lavoro svolto dall'Amministrazione Comunale nell'ambito della revisione planimetrica e normativa delle zone B2 in generale ed in particolare della Zona A. A tal proposito auspica che, quanto presentato per il quadro urbano interessato, sia assunto a campione per una generale ridefinizione delle Zone B2 presenti nel territorio comunale, in modo che gli interventi sulle stesse possano essere occasione per una riqualificazione del disegno urbano.

La Commissione esprime, in particolare, apprezzamento per la coerente identificazione dei valori architettonici, storici ed ambientali che caratterizzano la zona e la preesistente edificazione. Raccomanda peraltro, per la tutela stessa di detti valori, che i progetti di intervento, anche quelli eventuali dei sottotetti incidenti sulla sagoma degli edifici, siano sottoposti a previo esame della Commissione Edilizia integrata. Suggerisce quindi l'opportunità di apposita norma da inserire nel testo delle N.T.A. della Variante”.

La richiesta della Commissione Edilizia è stata valutata positivamente ed accolta inserendo nel corpo normativo la tutela dei valori architettonici, storici ed ambientali, nel caso di progetti relativi al recupero dei sottotetti nei termini esposti negli artt. 18.5.2 e 18 bis 5.2.e della presente proposta di variante.

Tutto ciò premesso, richiamato l'insieme degli elaborati che forma parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, si sottopone all'approvazione la seguente

P R O P O S T A

“Il Consiglio Comunale, vista la relazione della Giunta Comunale, delibera:

- 1) di adottare la Variante al Piano Regolatore Generale vigente approvata dalla Giunta Regionale Lombardia con deliberazione n. 29471 in data 26.2.1980, con le modifiche apportate dalla variante approvata dalla Giunta Regionale Lombardia in data 5.7.1988 con deliberazione n. 35625, per le zone omogenee B2 1.4, 1.5, 1.6, nei termini esposti in relazione e secondo quanto indicato nelle tavole di variante e nel testo normativo qui allegati che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento:

a) RELAZIONE

b) TAVOLE ILLUSTRATIVE DI ANALISI E DI VERIFICA:

- **A** Ambito di riferimento: individuazione su fotopiano
- **B.1** Analisi dei valori storico-morfologici: datazione degli edifici e del sistema dei percorsi
- **B.2** Analisi dei valori storico-morfologici: sintesi dei valori morfologici del tessuto urbano
- **B.3** Analisi dei valori storico-morfologici: individuazione e qualificazione dei valori presenti
- **B.4** Analisi dei valori storico-morfologici: sistema dei vincoli sovraordinati (L. 1089/39)
- **C** Analisi dello stato fisico dell'edificato e degli spazi aperti
- **D.1** Analisi dell'assetto funzionale dell'edificato: dati del rilievo P.I.O.
- **D.2** Analisi dell'assetto funzionale dell'edificato: dati del censimento 1981
- **D.3** Analisi dell'assetto funzionale dell'edificato: dati del censimento 1991
- **E.1** Stato di fatto delle previsioni e delle programmazioni urbanistiche: zona B2 1.4 P.I.O. “Gorani – Magenta”
- **E.2** Stato di fatto delle previsioni e delle programmazioni urbanistiche: zona B2 1.5 P.I.O. “S. Maurilio”
- **E.3** Stato di fatto delle previsioni e delle programmazioni urbanistiche: zona B2 1.6 P.I.O. “Lanzzone - Correnti”
- **F.1** Stato di fatto delle proprietà comunali: zona B2 1.4 P.I.O. “Gorani – Magenta”
- **F.2** Stato di fatto delle proprietà comunali: zona B2 1.5 P.I.O. “S. Maurilio”
- **F.3** Stato di fatto delle proprietà comunali: zona B2 1.6 P.I.O. “Lanzzone - Correnti”
- **G.1** Problematiche urbanistiche individuate – sintesi interpretativa
- **G.2.1** Problematiche urbanistiche individuate – visualizzazione degli ambiti problematici: ambito Sant’Agnese
- **G.2.2** Problematiche urbanistiche individuate – visualizzazione degli ambiti problematici: ambito Via Gorani – Via Brisa – Via Ansperto

- **G.2.3** Problematiche urbanistiche individuate – visualizzazione degli ambiti problematici: ambito Via Fosse Ardeatine – Via Zecca Vecchia – Via Valpetrosa
- **G.2.4** Problematiche urbanistiche individuate – visualizzazione degli ambiti problematici: ambito Via Palla – Via Lupetta – Via Torino
- **H** Verifica quantitativa e qualitativa dello standard
- **I** Verifica quantitativa e qualitativa dei nuovi azzonamenti a: R, R/TA, TA, CC, SP
- **L** Parcheggi pubblici: stato di fatto e previsioni di nuove localizzazioni – ambito centro storico
- **M.1** Simulazioni progettuali: ambito Via Sant’Agnese
- **M.2** Simulazioni progettuali: ambito Via Gorani - Via Brisa – Via S. Maria alla Porta – Via Ansperto
- **M.3** Simulazioni progettuali: ambito Via Zecca Vecchia – Via Fosse Ardeatine – Via Valpetrosa
- **M.4** Simulazioni progettuali: ambito Via Palla – Via Lupetta - Via Torino

c) TAVOLE DI VARIANTE

Tav. n. 1 codice: 1782/01/A/99/12 1:5000 PRG vigente – variante – aerofotogrammetrico

Tav. n. 2.1 codice: 1782/02/A/99/12 1:1000 Modalità d'intervento e progetto guida

Tav. n. 2.2 codice: 1782/03/A/99/12 1:1000 Modalità d'intervento e progetto guida

Tav. n. 2.3 codice: 1782/04/A/99/12 1:1000 Modalità d'intervento e progetto guida

d) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DI P.R.G. VIGENTI E NUOVE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE E RELATIVI ALLEGATI

Articolo 18/Articolo 18-bis/Articolo 18-ter/Allegato D/Allegato E/Allegato F

e) ELENCO DEI BENI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO RELATIVO ALLA ZONA DI RECUPERO V 1.1

f) SCHEDATURA DEI BENI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO

g) PLANIMETRIE E TABELLE DI ANALISI E VERIFICHE DI PROGETTO DEGLI AMBITI ASSOGGETTATI A P.P.E.

h) TAVOLE FUORI ELENCO RIGUARDANTI LE MODIFICHE GRAFICHE APPORTATE DALLA PRESENTE VARIANTE AGLI ELABORATI ALLEGATI AL P.R.G. N. 354/3 E 240/1, RELATIVI ALLA “TAVOLA DI UBICAZIONE DEI VERDI PRIVATI” E ALL’ “ELENCO DEI BENI STORICI E MONUMENTALI AI SENSI DELL’ART. 17 DELLA L.R. N. 51 DEL 1975” CON RELATIVA TAVOLA.

i) SCHEDA DI CERTIFICAZIONE

- 2) di autorizzare l'espletamento di tutti gli atti di procedura stabiliti dalla L. 1150/1942 e dalla L.R. 51/1975 e successive modificazioni ed integrazioni, per ottenere l'approvazione della variante stessa;

- 3) di dare atto che, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267, il Direttore di Progetto Pianificazione Tessuto Urbano ha espresso il parere di competenza che si allega alla presente deliberazione quale parte integrante;
- 4) di dare atto che è stato, altresì, espresso il parere del Segretario Generale che si allega alla presente deliberazione quale parte integrante”.

IL SINDACO
Dr. Gabriele Albertini