

Milano



Comune
di Milano

Settore
Sportello Unico per l'Edilizia

AVVIO DEL PROCEDIMENTO RELATIVO ALLA PROPOSTA DI CONVENZIONE AI SENSI DELLE DELIBERE DI GIUNTA N°1490 del 04/06/2002 e n° 1547 del 21/06/2005 PER LA REGOLAMENTAZIONE DEL PLANIVOLUMETRICO E DELL'INCREMENTO DEL FABBISOGNO DI AREE E DOTAZIONI PER SERVIZI PUBBLICI CONSEGUENTE ALLA MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO DEL COMPLESSO DI AREE E FABBRICATI COMPRESI TRA LE VIE ENRICO SCHIEVANO, PIETRO FILARGO E SANTANDER

Si informa che in data 5/3/2009 con protocollo 177.227.000/2009 è pervenuta alla Direzione del Settore Sportello Unico per l'edilizia da parte delle Società Beni Stabili Immobiliare 5 srl e Vincedo srl, in qualità di proprietarie, una proposta di convenzione ai sensi delle Delibere di Giunta Comunale n°1490 del 04/06/2002 e n°1547 del 21/06/2005 per il superamento delle prescrizioni del vincolo ambientale ai sensi della Parte III del d.lgs 42/2004 (Ambito Naviglio Grande Naviglio Pavese) apposto con verbale di deliberazione della Commissione Provinciale di Milano per la Tutela delle bellezze naturali del 28.04.1993.

Il progetto riguarda un'area di circa 25.753 mq di superficie fondiaria.

L'intervento, che propone una riqualificazione urbanista dell'intero ambito in parziale coordinamento anche con due interventi recenti in via Carlo Bo (IULM) e via Santander, comporta la demolizione degli edifici industriali esistenti tranne la palazzina ad uffici che viene mantenuta, e la costruzione di edifici a destinazione terziaria, direzionale, ricettiva e in parte secondaria (artigianale/produttiva) fino alla saturazione dell'indice di 1,2mq/mq previsto dal P.R.G.

Le funzioni previste sono così suddivise :

DEST. D'USO	SLP	%	INDICE
TERZIARIO	Mq 25.753	83,33	1 mq/mq
SECONDARIO	Mq 5.151	16,67	0,2 mq/mq
TOTALE	Mq 30.904	100,00	1,2 mq/mq

L'art. 51, comma quarto, della legge Regione Lombardia n. 12 del 2005 dispone che nel caso di mutamento della destinazione d'uso di aree e fabbricati e nelle ipotesi in cui la dotazione di aree per servizi e attrezzature di interesse generale in essere con riferimento, in particolare, a precedenti modifiche d'uso o dotazioni che abbiano già interessato l'area o l'edificio risulti insufficiente, in relazione alla nuova destinazione da insediare, il reperimento delle aree o dotazioni aggiuntive dovute per la nuova destinazione

in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente destinazione dovrà essere effettuato a mezzo di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione.

I criteri di gestione del vincolo previsti dalla D.G.R. 30/12/94 n. 5/62221 e successive modifiche indicano per ogni edificio o area compresi nel perimetro del vincolo sia modalità d'intervento edilizio (manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia) sia specifiche prescrizioni di carattere formale (tipologia dei prospetti, delle coperture,...), queste indicazioni hanno carattere vincolante. Con D.G.R. 18/02/1997 n. 6/24912 è stato chiarito che nel caso d'interventi oggetto di pianificazione esecutiva i criteri d'intervento potevano essere motivatamente disattesi e potevano quindi essere previsti, nei piani stessi, interventi diversi da quelli prescritti. Come illustrato nella delibera, a seguito di verbale della Commissione Provinciale B.N. questa facoltà viene ora riconosciuta dalla Commissione Provinciale anche agli interventi realizzati attraverso un permesso di costruire convenzionato, a condizione che "l'unitarietà e la dimensione dell'intervento rispondano appunto alla richiesta di Piano Attuativo e che gli elaborati consentano un'efficace valutazione dell'inserimento paesistico degli interventi", ne consegue che la documentazione a corredo del progetto d'intervento dovrà essere estesa ad un ambito significativo al contorno per il quale dovrà essere dimostrata la coerenza del nuovo inserimento motivando adeguatamente, rispetto all'ambito individuato, il discostamento rispetto ai criteri del vincolo. In questo caso la convenzione costituisce presupposto necessario qualora si voglia procedere ad interventi non conformi ai criteri, ad esempio a ristrutturazioni di immobili di tipo A (per i quali è prescritta la conservazione tramite restauro e risanamento), quindi essa è da considerarsi atto preliminare sia all'autorizzazione paesaggistica che al titolo edilizio, dato che l'art.146 comma 8 del D.lgs 42/2004 (codice Urbani) prevede che l'autorizzazione paesaggistica "costituisce atto distinto e presupposto della concessione o degli altri titoli legittimanti l'intervento edilizio".

Contestualmente alla proposta di convenzionamento le Società Beni Stabili Immobiliare 5 srl e Vincendo srl, hanno presentato, per l'intervento di trasformazione del complesso edilizio sopra indicato, una bozza di atto di convenzione, che si allega alla presente informativa, relativa alla regolamentazione del reperimento delle aree e dotazioni per servizi pubblici conseguenti al mutamento d'uso attraverso la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la cessione di aree.

Le proprietà hanno quantificato l'area per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, secondo la normativa vigente e le indicazioni operative contenute nella bozza di convenzione approvata con determina dirigenziale n°97/2006 in mq 25.515 (funzione terziaria $1\text{mq/mq} : 25.000\text{mq} \times 1\text{mq/mq} = 25.000\text{mq}$ funzione secondaria $0,1\text{mq/mq} : 5151\text{mq} \times 0,1\text{mq/mq} = 515\text{mq}$).

L'operatore propone di soddisfare l'incremento del fabbisogno di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale per un totale di mq 30.979,74 ($> 25.515\text{mq}$ dovuti), reperiati come segue:

- asservimento piazza pubblica per mq 4.262 (tav PC 1007);
- realizzazione opere di interesse generale (centro corsi avviamento professionale, gattile "Cascina Carliona") per un importo stimato complessivo di Euro 5.510.000, che parametrato con gli importi stabiliti dalla delibera di Consiglio Comunale 10/02/1997 così come aggiornata dalla delibera di Giunta Comunale n°816 del 08/04/2003 e dalla Determina Dirigenziale n°101 del 20/11/2008, risulta pari a mq 26.717,74 (Euro 5.510.000 : Euro 206,23 - Zona n°47- Faenza-Famagosta-Barona).

I soggetti attuatori si sono resi disponibili alla cessione gratuita di un'area di circa 820mq compresa tra le Vie Santander e Schievano, azzonata V (viabilità) e non computata nel perimetro della Superficie fondiaria Sf, per permettere la prosecuzione di Via Santander verso piazza Bilbao, attualmente interrotto.

Inoltre si sono impegnati a progettare e realizzare opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri, per un importo stimato di Euro 7.550.000,00. Tale importo sarà definitivamente determinato in sede di istruttoria d'esame del progetto edilizio previa verifica ed approvazione dei settori competenti.

Lo scenario di viabilità proposto e corredato dalla 'Relazione della mobilità' e dallo studio dei flussi di traffico prevede i seguenti interventi:

- apertura del tratto finale di Via Santander;
- chiusura al traffico veicolare del sottopasso alla ferrovia lungo la Via Tosi;
- senso unico lungo Via Svevo direzione Nord/Sud ;
- ingressi ed uscite area uffici ed hotel lungo Via Calindri e Via Schievano;
- pedonalizzazione Via Carlo Bo con accesso solo ai veicoli diretti allo IULM e alla sosta;
- via Calindri a doppio senso di marcia;
- ottimizzazione dell'intersezione tra le vie Santander e Svevo;
- ottimizzazione a rotatoria di Piazza Bilbao;
- risagomatura sede stradale per nuova rotatoria piazza Bilbao;
- senso unico direzione est-ovest Via Filarlo;
- ottimizzazione a rotatoria dell'intersezione Santander/Russoli

Si precisa altresì che in data 5 marzo 2009 con protocollo 177227/2009 e n° progressivo 1385/2009, è pervenuta alla Direzione del Settore Sportello Unico per l'Edilizia da parte delle Società Beni Stabili Immobiliare 5 srl e Vincedo srl S.p.A., in qualità di proprietarie, una richiesta di Parere Preliminare ex art. 112 sotto il profilo degli aspetti planivolumetrici e di fattibilità della trasformazione edilizia dell'area su cui la Commissione Edilizia integrata dagli esperti in materia paesaggistico ambientale, sentito il rappresentante del Consiglio di zona, nella seduta n°13 del 23 aprile 2009, ha ritenuto l'ambito di studio sufficientemente esteso e la proposta compatibile con l'ambito tutelato in quanto i volumi e l'assetto risultano opportunamente inseriti nel contesto di riferimento ed ha espresso a maggioranza parere favorevole. In quella sede la Commissione Edilizia ha individuato come elemento da convenzionare l'assetto planivolumetrico con una tolleranza massima del 10 % per ogni singolo volume.