

COMUNE DI MILANO
DIREZIONE CENTRALE
PIANIFICAZIONE URBANA ED ATTUAZIONE P.R.
SETTORE PIANIFICAZIONE PROGETTAZIONE URBANA

Sezione II
GC/FLS/rdp

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. APPROVATO DALLA G.R.L.
CON DELIBERAZIONE N° 29471 IN DATA 26.02.1980 RELATIVO AL COMPLESSO
EDILIZIO DI VIA ANGHILERI 4/A
(Zona omogenea B2 19.4 - unità d'intervento n°2)
(Zona omogenea B1/R)

Relazione illustrativa

Rif. dis. N° 1810/01 - 6/F/00/11
N° 1810/7 - 9/F/01/03

Marzo 2001

Settore PIANIFICAZIONE E Progettazione Urbana
Unità II coordinata dall'arch. Giovanni Oggioni

Redazione del P.P.: arch. Gabriella Castelli e arch. Fiorella La Sala

Identificazione dell'ambito:

Zona di decentramento n°	7
Via	Anghileri, 4/A
Foglio catastale n°	163
Mappali n°	23, 24, 25, 411, 412, area non censita Fontanile Piccaluga
Foglio P.R.G.	EF/1-2

INDICE DELLA RELAZIONE ILLUSTRATIVA

0. Indice delle tavole	pag. 4
1. Premessa	pag. 5
2. Strumenti urbanistici e di programmazione	pag. 5
2.1 P.R.G. vigente	pag. 5
2.2 P.I.O. Figino	pag. 5
3. Obiettivi e contenuti del P.P.	pag. 5
4. Individuazione catastale, consistenza delle aree ed assetto proprietario	pag. 6
5. Caratteri, stato attuale dell'area e del contesto	pag. 6
5.1 Sistema della mobilità	pag. 6
6. Progetto	pag. 7
6.1 Criteri d'intervento – schema planivolumetrico e funzionale	pag. 7
6.2 Urbanizzazione primaria e secondaria	pag. 7
7. Normativa di attuazione	pag. 7
8. Relazione finanziaria	pag. 9
8.1 Stima di massima degli oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione	pag. 9
8.2 Monetizzazione dello standard	pag. 9

0. INDICE DELLE TAVOLE

Tav. 1	Documentazione fotografica	
Tav. 2	Strumenti urbanistici: P.R.G. vigente estratto PIO aerofotogrammetrico	1/5000 – 1/2000
Tav. 3	Estratto catastale: superficie, proprietà e misurazione grafica dell'area	1/500
Tav. 4	Urbanizzazioni primarie	1/1000
Tav. 5	Urbanizzazioni secondarie	1/5000
Tav. 6	Stato di fatto: consistenza edilizia e destinazioni d'uso in atto	1/500
Tav. 7	Progetto: planivolumetrico – contenuti prescrittivi contenuti morfologici azzonamento funzionale	1/500
Tav. 8	Progetto: prospetti e sezioni	1/500
Tav. 9	Progetto: assonometria	1/500

1. PREMESSA

Il presente P.P. interessa un'area parte in zona omogenea B2 19.4 e in parte in zona omogenea B1 con destinazione funzionale R (Residenza).

L'obiettivo del piano, in conformità a quanto già programmato, è la riorganizzazione urbanistica dell'area con la sostituzione dei ruderi esistenti con una nuova edificazione residenziale.

Il piano riguarda quindi l'attuazione delle volumetrie afferenti l'area interessata, così come programmate dal P.I.O. per le zone omogenee B2 19.4 e B1/R.

Inoltre, in relazione alla Delibera di C.C. n° 9/97 del 10/02/97, relativa alla monetizzazione delle aree a standard, si è potuto regolarizzare l'impossibilità oggettiva di recupero di standard all'interno dell'area d'intervento.

2. STRUMENTI URBANISTICI E DI PROGRAMMAZIONE

2.1 - P.R.G. vigente

L'area interessata dal presente P.P. è compresa dal P.R.G. vigente parte nella zona omogenea B2 19.4 e in parte in zona omogenea B1 con destinazione R; la porzione in zona B2 è inoltre ricompresa in un'area di salvaguardia ambientale, ai sensi dell'art. 50 delle N.T.A. di P.R.G.

2.2 - P.I.O. "Figino"

Il Piano di Inquadramento Operativo relativo alla zona omogenea B2 19.4 ha affrontato i problemi di riorganizzazione urbanistica e di risanamento edilizio dell'intero nucleo di Figino evidenziando i principali caratteri e problemi della zona: la forte disomogeneità del tessuto edilizio, l'estensione del degrado igienico ed edilizio.

In particolare, per l'area in oggetto, il Piano di Inquadramento Operativo programma un intervento unitario, con modalità P.P., comprendente l'area in B2 e l'area in B1, che prevede una sostituzione dei ruderi esistenti con una nuova edificazione residenziale.

I parametri insediativi previsti dal P.I.O. per l'area sono definiti dal numero di abitanti massimi:

- N° 28 abitanti per la parte interna alla zona B2 oltre a N° 17 per la parte compresa in zona B1, per un totale di **N° 45 abitanti**.

3. OBIETTIVI E CONTENUTI DEL P.P.

Il P.P. riguarda l'intera area di proprietà, al fine di consentire un intervento unitario, comprendente sia la porzione nella zona B2 sia la restante area, attraverso la quale si accede alla prima, in zona omogenea B1; ha l'obiettivo, così come già previsto dagli strumenti urbanistici e di programmazione, di attuare una completa sostituzione del tessuto fatiscente esistente e la costruzione di una nuova struttura residenziale.

4. INDIVIDUAZIONE CATASTALE, CONSISTENZA DELLE AREE ED ASSETTO PROPRIETARIO

Di seguito vengono precisate le identificazioni catastali e la consistenza dell'area interessata dal presente P.P.:

PROPRIETA'	Lodigiani Giuseppe
Foglio N°	163
Mappali N°	23, 24, 25, 411, 412, area non censita Fontanile Piccaluga
Superficie totale mq	1.379,36

5. CARATTERI, STATO ATTUALE DELL'AREA E DEL CONTESTO

L'area in oggetto, di modeste dimensioni (mq 1.380 circa), collocata ai margini del tessuto edificato del Quartiere Figino, nell'arco ovest della città, era parte di un complesso rurale più vasto; rimasta esclusa dai processi di trasformazione e sostituzione avvenuti in epoca recente, risulta ormai avulsa in un contesto consolidato, ormai privo di particolari caratteri di interesse storico-ambientale.

Essa è interessata da uno stabile rurale fatiscente ed un altro edificio di scarsa consistenza, circondata da nuove edificazioni residenziali che si affacciano sulla via Anghileri, a fondo cieco.

L'area di proprietà trova accesso pedonale e carraio dalla via Anghileri attraverso una piccola porzione di area di altra proprietà (attualmente recintata e inglobata nella pertinenza), a seguito di Atto Notarile n° di Repertorio 24687/40432 del 10/02/1959.

5.1 - Sistema della mobilità

Per il Quartiere Figino, il P.R.G. individua le zone omogenee B2 19.4 e C 19.4, zone che identificano rispettivamente il nucleo storico dell'abitato e l'area di espansione residenziale, mentre alla via Silla attribuisce il ruolo di strada parco.

Con l'obiettivo di migliorare l'integrazione del nucleo di Figino con la città, al fine di ridurre l'isolamento dal centro, il P.I.O. "Figino" per la zona omogenea B2 19.4 definisce la rete infrastrutturale con l'indicazione di tutti gli allineamenti stradali, esistenti e di nuova previsione.

In particolare la via Silla mantiene il ruolo di asta portante dell'insediamento, mentre come viabilità di nuova previsione è previsto un attraversamento orizzontale (di collegamento tra la via Rasario e Silla), in funzione delle recenti espansioni residenziali, in alternativa al sistema costituito dall'asse via F.lli Zanzottera - F.lli Morelli, che verrà restituito al traffico locale e pedonale.

Viene inoltre previsto, al fine di consentire l'accesso alla via Turbigo, ed alle proprietà esistenti lungo la vecchia via Novara, la realizzazione di un raccordo, che si inserirà sul prolungamento di via Silla tra la zona di espansione e la nuova via Novara.

Il tratto a nord della via Silla, che attualmente risulta l'accesso principale a Figino per chi giunge da Milano, assumerà il ruolo previsto dal P.R.G., di strada parco.

Per l'area interessata dalla presente pianificazione, la via Anghileri, a fondo cieco, attuata conformemente a quanto previsto dal P.I.O., rappresenta l'accesso alle edificazioni esistenti che chiudono il bordo a nord-ovest del nucleo edificato di Figino.

6. PROGETTO

6.1 - Criteri d'intervento – schema planivolumetrico e funzionale

Lo schema planivolumetrico e funzionale definisce l'assetto generale dell'intervento nei nuovi aspetti dimensionali e di destinazione d'uso: esso indica inoltre gli elementi vincolanti per la progettazione.

Il P.P. proposto prevede la costruzione di un nuovo edificio residenziale, previa demolizione dei manufatti fatiscenti esistenti, costituito da un corpo di fabbrica che si sviluppa con due altezze diverse, al fine di consentire un adeguato utilizzo dell'area e in aderenza alle tipologie degli edifici circostanti.

E' prevista la formazione di 5 piani, per il corpo posto a nord, e 3 piani per la parte rivolta a sud, entrambi destinati a residenza e impostati su un piano terra che contiene androni d'ingresso, scale, ascensori e locali comuni.

Viene inoltre prevista la realizzazione di un piano interrato per box auto e cantine.

La rampa di accesso ai box interrati è situata lungo il confine nord, mentre la restante area libera, destinata a verde pertinenziale, verrà opportunamente piantumata ed attrezzata.

6.2 - Urbanizzazione primaria e secondaria

L'area in oggetto è compresa in un contesto totalmente urbanizzato e costituito in modo prevalente da residenze. La via Anghileri, su cui prospetta l'edificio, è dotata di rete fognaria, energia elettrica, telefono, gas, luce ed acqua potabile, pertanto l'edificio residenziale previsto potrà usufruire di tali reti per i nuovi impianti, salvo verifiche da operare in fase esecutiva.

La zona è servita dalla linea di superficie su gomma n°72, che attraversa il nucleo di Figino collegandolo con la città. Sono altresì presenti servizi ed attrezzature pubbliche situate nelle strette vicinanze: chiesa ed attrezzature religiose, farmacie, negozi, posta, verde attrezzato, impianti sportivi e scolastici.

7. NORMATIVA DI ATTUAZIONE

Art. 1 - Area interessata dal P.P.

Il presente Piano Attuativo disciplina l'area delimitata con apposito simbolo di perimetrazione sugli elaborati grafici.

Il Piano è costituito, oltre che dalla presente normativa di attuazione, che integra e specifica le prescrizioni previste dalle vigenti N.T.A. della Variante generale al P.R.G., dai contenuti della relazione illustrativa e da tutti gli elaborati grafici che costituiscono parte integrante del P.P. stesso.

Art. 2 - Dati quantitativi del P.P.

Funzioni e quantità previste dal P.P.:

Unità	Superficie area mq	Superficie fondiaria mq	Abitanti n°	Volume mc	Residenza s.l.p. mq	Standard di legge mq	Standard monetizz. mq
2	1.379,36	1.379,36	45	4.500	1.500	1.193	1.193

Art. 3 - Prescrizioni planivolumetriche e morfologiche

3.1 Nella Tav. n° 7 "Progetto: planivolumetrico, contenuti prescrittivi, morfologici, azionamento funzionale" del P.P. è individuata la sagoma di edificabilità fuori terra (massimo ingombro) dell'edificio, gli assi rettori, nonché il limite di altezza di massimo ingombro intradosso ultima soletta con il numero indicativo dei piani fuori terra per il fabbricato medesimo.

Superiormente a tale altezza è ammessa esclusivamente la costruzione dell'eventuale coronamento architettonico e dei volumi tecnici inerenti ad impianti di pertinenza del fabbricato.

3.2 In applicazione dell'art.7 punto 10 della L.R. n°23 del 27.06.97, in fase di esecuzione, senza necessità di approvazione preventiva di variante al P.P., il progetto edilizio degli edifici potrà introdurre modificazioni delle caratteristiche volumetriche e tipologiche degli edifici stessi, a condizione che non risultino alterate le caratteristiche morfologiche di impostazione del P.P. di cui al precedente comma 3.1, che non modifichino le quantità globali delle s.l.p. indicate sulla tav. n°7 e che non diminuisca la dotazione dello standard dovuto.

I progetti edilizi che verranno presentati per ottenere la concessione ad edificare, oltre a definire le caratteristiche tipologiche e dimensionali, specificheranno i caratteri compositivi ed architettonici dell'edificazione e delle opere che il P.P. indica nei loro aspetti essenziali.

3.3 Parcheggi di pertinenza privata.

I parcheggi di pertinenza privata relativi alla nuova edificazione dovranno rispettare i parametri contemplati dalla legge 122/89 come segue:

per la funzione residenziale $mc\ 4.500 \times 1/10 = mq\ 450$

L'ingombro dei parcheggi privati è indicato nella tav n° 7.

3.4 Rapporto con il Regolamento Edilizio.

Le indicazioni planivolumetriche e le norme edilizie contenute nel presente P.P. prevalgono sulle norme di cui ai titoli II e III del vigente Regolamento Edilizio, ai sensi dell'art. 4 del medesimo regolamento.

Sono comunque fatte salve le distanze dai confini da C.C.

Art. 4 - Monetizzazione dello standard

E' consentito il ricorso alla monetizzazione delle aree a standard nei termini previsti dalla Delibera di C.C. n° 9/97 del 10/02/97, per la quota di mq 1.193.

Art.5 - Modalità attuative

5.1 Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla stipulazione di convenzione di attuazione del P.P.

In tale sede verranno definite le modalità di convenzionamento della s.l.p. residenziale prevista.

Si darà inoltre atto che verrà mantenuto l'accesso alla proprietà così come definito con Atto Notarile n° di Repertorio 24687/40432 del 10/02/1959.

5.2 In sede convenzionale non saranno previste opere a scomputo oneri di urbanizzazione.

8. RELAZIONE FINANZIARIA

Gli interventi disciplinati dal presente P.P. riguardano opere di carattere privato e non è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

8.1 - Stima di massima degli oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione

Le previsioni di entrate per l'Amministrazione Comunale riguardano le nuove volumetrie previste, così come specificato nella normativa di attuazione (vedi tabella dati del P.P.)

a) oneri di urbanizzazione primaria - residenza	mc 4.500 x £/mc	15.540	£ 69.930.000
b) oneri di urbanizzazione secondaria - residenza	mc 4.500 x £/mc	36.000	£ 162.000.000
	Totale oneri		£ 231.930.000
c) contributo costo di costruzione - residenza	mq 1.500 x £/mq	700.000 x 0,10	£ 105.000.000
	Totale entrate		£ 336.930.000

8.2 - Monetizzazione dello standard

mq 1.193 x £/mq	171.838	£ 205.002.730
-----------------	---------	---------------