

Milano



Comune
di Milano

Direzione Centrale Sviluppo del Territorio
Settore Convenzionamenti e Attuazione Urbanistica
Servizio Interventi di Recupero Urbano

**RETTIFICA E CORREZIONE DI ERRORI MATERIALI, AI SENSI
DELL' ART. 13, COMMA 14 BIS, DELLA LEGGE REGIONALE
11 MARZO 2005 N. 12 E S. M. I., NELLE PARTI CONCERNENTI
LE AREE LOCALIZZATE IN VIALE PIAVE 9 E VIALE MAJNO 12
INCLUSE NELLA EX ZONA B DI RECUPERO V 1.10 ORA ZONA
R 1.11**

COPIA SETTORE

DIREZIONE CENTRALE
SVILUPPO DEL TERRITORIO
SETTORE CONVENZIONAMENTI E ATTUAZIONE URBANISTICA
ALLEGATO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
IN ATTI: n° 1532 DEL 13.6.13
SI ATTESTA CHE IL PRESENTE DOCUMENTO
E' COMPOSTO DI N° 4 FACCIALE.
MILANO, 13.6.13

IL DIRETTORE DEL SETTORE

Arch. Marina Lampugnani



Allegato n.:

03

Descrizione tavola:

RETTIFICA STRALCIO RELAZIONE (*)

Arch. Gabriella Barberio

(*) i contenuti degli elaborati del P.R.G. relativi alle zone B di recupero sono stati recepiti
dal P.G.T. vigente, ai sensi dell'art. 34 delle norme di attuazione del Piano delle Regole.

codice archivio:

142/03/A/13/06

Stesura originale:

Giugno 2013

Direttore di Settore:

Arch. Marina Lampugnani

Coordinamento:

Arch. Gabriella Barberio

Stesura grafica:

p.i.e. Franco Vitali

Zona di dec.:

1

Quadrante:

G-H 9-10

Dimensione mq.:

Scala:

Adozione:

Pubblicazione:

dal al

Termine
osservazioni:

Approvazione:



Capitolo 2

2.1 Descrizione dell'ambito urbano

Zone B2 3.5 "Piazzale Dateo" B2 3.7" Viale Majno e Viale Piave"

Gli ambiti urbani oggetto di variante al P.R.G., si localizzano nel quadrante Est della città. Essi sono situati nel settore urbano compreso tra Viale Luigi Majno e Corso Indipendenza. La B2 3.5 racchiude un'unica area di proprietà comunale corrispondente ad un intero isolato di forma quadrangolare compreso tra le vie Uberti, Goldoni, viale dei Mille e piazzale Dateo. La B23.7 fa parte dell'isolato delimitato da viale Majno, via De Bernardi, Viale Piave e via Pindemonte.

2.2 Analisi dello stato di fatto

Zona B2 3.5 "Piazzale Dateo"

Il tessuto edilizio edificato è costituito da un solo grande edificio prevalentemente residenziale. L'edificio, la cui costruzione risale al 1905 su progetto dell'Ing. Bonomi, costituisce un pregevole esempio di residenza piccolo borghese della Milano dei primi del secolo e rappresenta un elemento qualificante della piazza in un contesto urbanistico anonimo, caratterizzato da edifici costruiti nel dopoguerra.

L'originaria progettazione a quadrilatero con grande cortile centrale interno richiama la tipologia "a corte" lombarda, che corrisponde a criteri di igienicità e razionalità. Il manufatto esistente è formato da una cortina continua di fabbricati di 5 e 6 piani fuori terra sui quattro lati e si presenta in condizioni manutentive buone, mantenendo il carattere morfologico originario. Gli interventi edilizi recentemente eseguiti, in attuazione del lotto 87 ex legge 167, relativi al ripristino della corte interne, al mantenimento delle facciate, alla realizzazione di parcheggi interrati nell'area di pertinenza (corte interna) con rampe di accesso, non hanno alterato le condizioni originarie del complesso edilizio in questione.

Zona B2 3.7" Viale Majno e Viale Piave"

Il tessuto edilizio edificato, relativo alla B2 in oggetto, era parte del patrimonio edilizio esistente localizzato all'interno dell'isolato delimitato da viale Majno, via De Bernardi, viale Piave, via Pindemonte, la cui formazione risale al piano Beruto (1884) e che si è consolidato con i successivi piani regolatori del 1912 e 1934.

Tale tessuto edilizio è costituito da tre edifici a blocco: uno di sette piani fuori terra di nuova edificazione, allineato su viale Majno costruito in aderenza ai frontespizi ciechi dei civici 8, 14; l'altro di sei piani fuori terra, prospettante su viale Piave, in parte recuperato, tramite un intervento di ristrutturazione edilizia ed infine il terzo edificio di nuova edificazione a forma di "C", costituito di un piano fuori terra collocato all'interno dei due edifici che ricompono l'impianto morfologico del complesso edilizio e ricostruisce la corte interna attuale. I fronti edificati, caratterizzati da fabbricati residenziali, si presentano compatti sia su viale Majno sia su viale Piave, integrandosi sufficientemente con il contesto urbano esistente.

2.3 I valori urbani.

I tracciati storici, gli immobili di valore storico-architettonico e testimoniale, il sistema dello spazio pubblico

Zone B2 3.5 "Piazzale Dateo" B2 3.7" Viale Majno e Viale Piave"

Dalla lettura delle sequenze delle planimetrie storiche, si rivela che nell'Ottocento, al di fuori di Porta Orientale (attuale Porta Venezia) non esistevano realtà urbane. L'assetto urbanistico di questa parte di città si è formato infatti con il Piano Beruto e si è sviluppato poi con il Piano Pavia-Masera. Quest'ultimo ha destinato all'urbanizzazione un'ampia parte del territorio, fino ad allora poco accessibile, generando una morfologia

edilizia compatta, consolidata e densamente edificata.

Gli ambiti urbani interessati dalle B2 in oggetto si trovano situati tra le cinta dei Navigli e quella dei Bastioni. Essi sono interessati da importanti itinerari viabilistici come viale Piave, viale Majno e Corso Indipendenza, e sono servite da linee tranviarie, linee filoviarie e dal passante ferroviario.

2.4 Analisi delle previsioni urbanistiche vigenti. Il P.R.G. e gli strumenti di programmazione e pianificazione esecutiva

Zone B2 3.5 "Piazzale Dateo" B2 3.7 "Viale Majno e Viale Piave"

In entrambi le zone il P.I.O. non è stato studiato. Per la B2 3.5 è stato approntato un Piano di Zona che prevedeva la ristrutturazione degli edifici esistenti, per il soddisfacimento del fabbisogno arretrato di edilizia economica popolare. La B2 3.7 è stata variata con un Piano di Recupero approvato nel 1985, riferito all'intera zona in cui si prevedevano tre unità di intervento, una di ristrutturazione, una demolizione e ricostruzione e una di nuova edificazione.

Nel P.R.G. vigente non vi sono, all'interno delle B2 oggetto di studio, aree azionate a standard e servizi. Nell'allegato B alle N.T.A., il P.R.G. prevede n° 530 abitanti massimi per la B2 3.5. e n° 120 abitanti massimi per la B2 3.7. Lo stesso allegato non prescrive né standard minimo aggiuntivo né superficie a parcheggio pluripiano ad uso pubblico. La B2 3.7 rientra nel perimetro di salvaguardia ambientale, disciplinato dall'art. 50 delle N.T.A.

2.5 Contenuti della Variante al P.R.G. Gli azionamenti funzionali e le aree a standard

Zone R 3.11 "Piazzale Dateo" R 1.10-11 "Viale Majno e Viale Piave"

Le zone B2 diventano zone di Recupero e sono disciplinate da una specifica normativa. Considerando lo stato di fatto, che denota una composizione funzionale prevalentemente residenziale con quote destinate ad attività commerciali ed artigianali ad essa compatibile, e l'assenza di azionamenti a standard o servizi, la Variante al P.R.G. prevede per la totalità di queste zone la destinazione funzionale R – zone residenziali. Tale determinazione appare giustificata dal fatto che le quote di funzioni compatibili ammesse nell'azionamento residenziale, sembrano sufficienti a salvaguardare le attività in atto diverse dalla residenza, nonché le possibili future trasformazioni urbane.

2.6 Contenuti della Variante al P.R.G. Obiettivi di tutela e ambiti di trasformazione: le Modalità di intervento

Zone R 3.11 "Piazzale Dateo" R 1.10-11 "Viale Majno e Viale Piave"

Nelle zone in studio la qualità dell'edificato e l'assenza di ambiti problematici di natura urbanistica, non hanno reso necessaria la previsione di piani attuativi. L'edificio di piazzale Dateo 5, coincidente con la nuova zona di recupero R 3.11 ed è stato catalogato come "complesso edilizio con valore storico – testimoniale", per cui sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 19 –bis 5.5 lettera c) delle N.T.A.; inoltre per questo edificio, attualmente di proprietà comunale, è stata recentemente approvata dalla Giunta la delibera per la vendita mediante asta pubblica.

Con le modifiche apportate in sede di rettifica 2013 (le eliminazioni sono evidenziate con testo barrato e gli inserimenti con testo in grassetto)

**2.7 Contenuti della Variante al P.R.G.
Obiettivi progettuali del piano: il Progetto-Guida**

Per l'intero isolato prospiciente piazzale Dateo (R 3.11), si prevede il mantenimento delle cortine edilizie e la conservazione - valorizzazione dei caratteri storico-testimoniali e ambientali; mentre per la zona R ~~1.10~~-11 le indicazioni di progetto guida si limitano a segnare allineamenti di progetto e assi rettori, gli interventi dovranno tendere a preservare e valorizzare la tipologia insediativa in relazione al contesto ambientale in cui gli immobili sono inseriti.



Con le modifiche apportate in sede di rettifica 2013 (le eliminazioni sono evidenziate con testo barrato e gli inserimenti con testo in grassetto)

