ORIGINALE
DIREZIONE CENTRALE
SVILUPPO DEL TERRITORIO

Milano
Comune di Milano

ALLEGATO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
IN ATTI: n. 432/2015
SI ATTESTA CHE IL PRESENTE DOCUMENTO
E' COMPOSTO DI N° 11 FACCIATE.
MILANO, 23-02-15

IL DIRETTORE DI SETTORE
Arch. Gianfranco Tenoredi

COMUNE DI MILANO
DIREZIONE CENTRALE SVILUPPO DEL TERRITORIO
SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA E STRATEGICA

Allegato n. 1
alla Proposta di Deliberazione n. 432 del 23.02.2015
composto da n. 11 pagine

OGGETTO: Approvazione del documento di progettazione unitario relativo all'ambito di trasformazione urbana "ATU 10 – STEPHENSON".

Relazione Istruttoria

Il Documento di Piano (DDP) del Piano di Governo del Territorio (PGT) individua, tra altri, l'Ambito di Trasformazione Urbana denominato "ATU Stephenson" (in seguito: l'ATU).

Le norme di attuazione del DDP, in caso di trasformazione urbanistica, assoggettano gli interventi a piano attuativo, disponendo che nei piani attuativi venga prevista una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale corrispondente al 50% dell'intera superficie territoriale.

Il DDP disciplina gli Ambiti di Trasformazione Urbana in via complementare anche con specifiche schede di indirizzo per l'assetto del territorio (art. 6) che indicano gli obiettivi e le prescrizioni che connoteranno gli interventi previsti, definiscono i limiti quantitativi massimi, forniscono eventuali indicazioni riguardo alle destinazioni d'uso ammesse e non ammesse e prevedono la realizzazione di funzioni pubbliche e di interesse pubblico e generale.

La scheda di indirizzo per l'assetto del territorio relativa all'ATU contiene tra le altre le seguenti previsioni:

- gli obiettivi -"indirizzi strategici il cui raggiungimento è possibile (quindi flessibile) percorrendo scenari anche sostanzialmente differenti"- che prefigurano un insediamento per funzioni non residenziali, caratterizzato da un elevato livello di accessibilità;
- la possibilità di coordinare la progettazione dell'intero ambito di trasformazione attraverso la predisposizione di un documento di progettazione unitario (DPU).

L'ambito risulta essere una zona prevalentemente industriale frazionata e intensamente edificata, con alcuni episodi di dismissione delle attività produttive e pochi lotti liberi o insaturi, che

COMUNE DI MILANO

presentano condizioni di insicurezza e degrado; è, inoltre, poco accessibile con il trasporto pubblico locale ed è connotato da una maglia stradale interna incompleta.

La zona è collocata in un ambito urbano in grande trasformazione, alle porte della città e intermedio alle due direttrici del Sempione e della Varesina, e quindi posto fra le due aree di maggior sviluppo di questo quadrante urbano, quelle del nuovo quartiere Merlata e quelle del sito Expo.

Per raggiungere gli obiettivi di riqualificazione urbana del PGT, la problematica principale è quella dell'elevato frazionamento della configurazione proprietaria ed edilizia e quella dell'accessibilità all'intero ambito e ai singoli lotti.

Pertanto, per garantire il raggiungimento degli obiettivi del PGT con questi dati di contesto, si è reso necessario oltreché opportuno che il coordinamento dei singoli interventi, come previsto dalla Scheda di Indirizzo dell'ATU, avvenga attraverso un documento di progettazione unitario, esteso all'intero ATU, che specifichi e declini obiettivi e contenuti del PGT, consentendo in tal modo la coerenza fra i singoli interventi e la verifica del raggiungimento degli obiettivi, anche quantitativi, del Piano di Governo del Territorio.

Con deliberazione n. 1563 del 31 luglio 2014, la Giunta Comunale ha approvato la proposta di Documento di Progettazione Unitario (di seguito: DPU) per l'Ambito di Trasformazione Urbana "ATU – 10 Stephenson".

Costituiscono finalità della suddetta proposta di DPU la riqualificazione e il rinnovamento urbanistico, edilizio e funzionale dell'ambito attraverso un complesso di azioni, esposte in modo articolato nella relazione illustrativa del DPU, che pertanto costituiscono gli indirizzi agli interventi di trasformazione del territorio.

Tali azioni verificano e chiariscono le condizioni per garantire una corretta accessibilità dell'ambito; disegnano la struttura principale dello spazio pubblico da perseguire come orientamento e prescrizioni negli atti di pianificazione attuativa e nei convenzionamenti; orientano le eventuali trasformazioni funzionali dei lotti e definiscono modalità di intervento finalizzate a semplificare ed a graduare le procedure attuative in relazione alle peculiarità della zona, se in conformità con il disegno e le verifiche effettuate dal Documento di Progettazione Unitario.

La proposta di DPU ha ritenuto in particolare che, per interventi coerenti con il progetto di riordino urbanistico e di completamento del sistema dello spazio pubblico, il ricorso a Permesso di costruire convenzionato sia la modalità più idonea a regolare gli interventi di ridotte dimensioni e di rinnovo e riorganizzazione dell'esistente, e ha indicato nella soglia di 15.000 mq di superficie d'area il limite sotto il quale possono essere proposti interventi in attuazione diretta convenzionata, con facoltà dell'Amministrazione di richiedere il Piano attuativo per interventi sopra i 10.000 mq in funzione di particolari fattori di complessità urbanistica.

La proposta di DPU prevede inoltre che i diversi lotti funzionali vengano classificati in due tipologie (A e B) soggette a diversa disciplina quanto a modalità di conferimento delle dotazioni pubbliche dovute, in ragione delle diverse caratteristiche morfologiche, dimensionali e funzionali.

In particolare la proposta di DPU dispone che gli interventi che ricadono in lotti per i quali è stata individuata la tipologia A dovranno prevedere la cessione o l'asservimento all'uso pubblico di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale nella misura del 50% della ST e la monetizzazione dell'eccedenza eventualmente dovuta.

In ragione delle caratteristiche dei lotti e del progetto urbanistico della proposta di DPU, gli interventi che ricadono in lotti per i quali è stata individuata la tipologia B, fatte salve le

COMUNE DI
LAVO

indicazioni progettuali prioritarie indicate nella planimetria di DPU, potranno invece prevedere la monetizzazione parziale o totale della quantità di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale dovuta.

In considerazione del fatto che il documento di progettazione unitario non è uno strumento tipizzato dalla legislazione vigente e che l'iter di approvazione del medesimo non è oggetto di disciplina del PGT e che, in coerenza con la disciplina nazionale e regionale in materia di governo del territorio (cfr. in particolare art. 2 della Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12) - che si caratterizza per la pubblicità e la trasparenza delle attività che conducono alla formazione degli strumenti, la partecipazione diffusa dei cittadini e delle loro associazioni, nonché la possibile integrazione dei contenuti della pianificazione da parte di privati - con la sopra citata deliberazione la Giunta comunale ha avviato un iter approvativo del Documento di Progettazione Unitario informato ai citati principi, al fine di garantire il diritto di partecipare a tutti i soggetti comunque interessati, nonché alle associazioni o ai comitati che perseguono la tutela di interessi collettivi coinvolti nel procedimento.

Alla proposta di Documento di Progettazione Unitario, in esecuzione della citata deliberazione di Giunta comunale n. 1563/2014, è stata data pubblicità mediante:

- pubblicazione della deliberazione con relativi allegati sull'Albo Pretorio comunale dal 06.08.2014.;
- pubblicazione dei sopra citati atti sul sito informatico dell'Amministrazione dal 06.08.2014,
- deposito dei suddetti atti per 45 giorni consecutivi presso il Settore Pianificazione Urbanistica Attuativa e Strategica a decorrere dal 06.08.2014;
- comunicazione al pubblico, mediante avviso pubblicato all'Albo pretorio in data 06.08.2014, delle forme di pubblicità sopra citate e della facoltà di presentare eventuali contributi di partecipazione al procedimento entro il predetto termine di 45 giorni;
- trasmissione della deliberazione in parola con i relativi allegati al Consiglio di Zona n. 9, al fine di acquisirne il parere da rendersi entro trenta giorni dal ricevimento della richiesta.

In data 19 settembre 2014, con deliberazione n 178 del 25.09.2014 (P.G. n.572121/2014), il Consiglio di Zona n. 9 ha espresso parere favorevole sulla proposta di Documento di Progettazione Unitario.

A seguito della pubblicazione, sono pervenuti numerosi contributi collaborativi da parte delle Proprietà interessate e degli esercenti attività presenti in zona, in buona parte consorziati nel Comitato Stephenson, nonché da una Associazione di categoria (Assolombarda).

Tali contributi sono stati formulati in una prospettiva collaborativa e possono contribuire al miglioramento del documento stesso, fornendo informazioni e conoscenze di dettaglio aggiuntive.

Lo scopo del DPU è infatti quello di conseguire obiettivi di trasformazione e riordino urbanistico attraverso elementi di guida dei singoli processi di riqualificazione e di riuso funzionale, specificando e declinando obiettivi e contenuti del PGT. Alcune modifiche del DPU suggerite dai contributi consentono migliore coerenza fra i singoli interventi.

In sintesi i contributi collaborativi possono essere ricondotti ad alcune famiglie tematiche e sono suddivisi in relazione alla loro coerenza con l'impianto del DPU:

COMUNE D
LANO

1. **Contributi collaborativi coerenti con l'impostazione del DPU e del PGT valutati positivamente ai fini del perfezionamento del DPU :**

   a) Eliminazione delle ambiguità in merito alla prescrittività delle indicazioni progettuali riportate nella planimetria [nota: rif. contributo 1];
   b) Possibilità di ammettere limitati mutamenti di destinazione d'uso di immobili esistenti a sostegno del mantenimento e potenziamento di attività in essere, in attesa di più ampie trasformazioni nella direzione indicata dal DPU [nota: rif. contributo 1];
   c) Puntuali e limitate modifiche delle indicazioni progettuali in relazione allo stato di fatto [nota: rif. contributi 2 e 5];
   d) Puntuali modifiche delle disposizioni attuative in relazione allo stato di fatto [nota: rif. contributi 1, 2, 5 e 12];
   e) Riferimento alla slp per il calcolo delle dotazioni dovute per interventi parziali [nota: rif. contributo 1].

I contributi sintetizzati al primo punto (*a, b, c, d, e*) contribuiscono al miglioramento del Documento su diverse tematiche.

Il primo gruppo (rif. *a*) riguarda una riflessione sull'ambiguità del termine "Prescrittive" riferito alle indicazioni per determinate nuove aree pubbliche da reperire, riportato nella tavola di progetto. Si sostiene in particolare che il DPU per sua natura non possa contenere disposizioni autoritative superiori a quelle del PGT, in quanto strumento con solo potere di coordinamento.

Nonostante nella tavola "Planimetria di DPU" compaia, con riferimento alle Aree per servizi pubblici, il termine "*Prescrittive*", all'articolo 5.2 delle disposizioni Attuative è precisato che è prescrittivo il raggiungimento dell'obbiettivo generale indicato dalla tavola, laddove infatti recita: *"L'esatta localizzazione e conformazione delle dotazioni di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, nonché delle aree destinate a viabilità è affidata ai PA, ai PII e ai PCC, anche in relazione alle destinazioni d'uso previste e al livello di attuazione degli interventi dell'intorno, rimanendo obbligatorio, nel caso di dotazioni oggetto di rappresentazione grafica prescrittiva, il raggiungimento dell'obiettivo generale indicato dalla tavola (origine e destinazione per le strade, configurazione tipologica per le aree a verde e servizi)".*

Il livello della prescrittività delle previsioni del DPU è quindi ragionevolmente modulato. Tuttavia al fine di chiarire il senso della norma, nella Planimetria di DPU e nelle Disposizioni Attuative, la parola "*Prescrittive*" viene sostituita dalla parola "*Prioritarie*", più adeguata al senso della disposizione.

Alcuni contributi collaborativi valutati positivamente (rif. *b*) si riferiscono alla possibilità di ammettere parziali mutamenti di destinazione d'uso, a sostegno delle attività in atto, anche industriali, anche senza coinvolgere con questi interventi la totalità del lotto. Questo contributo collaborativo può essere valutato positivamente ai fini del perfezionamento del DPU, nella misura in cui si configura come una sorta di anticipazione, di avvio delle trasformazioni che non inficia l'attuazione del DPU, in attesa di perseguire gli obiettivi complessivi di ricomposizione urbanistica e funzionale indicati dal PGT e dal DPU. Viene pertanto ammessa, *una tantum*, integrando le Disposizioni Attuative, la possibilità di cambio d'uso entro i limiti dimensionali di interventi che interessino una slp corrispondente al massimo il 20% della slp ammessa, non eccedente quindi il limite di edificabilità del PGT, e comunque non oltre i 2.000 mq di slp.

Altri contributi collaborativi valutati positivamente (rif. c) vertono su alcune indicazioni progettuali indicate dal Documento. In un caso si tratta di una indicazione di cessione

COMUNE DI MILANO

obbligatoria connessa al tracciato di una pista ciclabile, che risulterebbe impraticabile in relazione alla presenza di vincoli di rispetto stradale (via Sumatra 12); in un altro caso si tratta della qualificazione a spazio pubblico esistente di un'area di proprietà privata (via G. Gentile angolo via Stephenson). In un altro caso ancora si tratta di prescrizione di arretramento obbligatoria non coerente con quella indicata per il lotto adiacente (via Venezia Giulia, angolo via B. da Novate). Le precisazioni sollevano quindi problematiche legittime, e portano pertanto ad un perfezionamento del documento, con la conseguente variazione della Planimetria di DPU, che non modifica in modo sostanziale il progetto del DPU ma consente anzi di renderlo più efficace e coerente.

Un gruppo di contributi collaborativi valutati positivamente (rif. d) verte sulla tipologia di intervento. Il DPU individua infatti due tipologie di aree d'intervento, in ragione delle caratteristiche morfologiche, dimensionali e funzionali specifiche delle aree: quelle (B) in cui è ammessa la monetizzazione integrale delle dotazioni territoriali dovute, e quelle (A) in cui è obbligatoria la cessione del 50% delle aree del lotto di intervento, che in alcuni casi è indicata anche graficamente. Alcuni contributi hanno segnalato forti difficoltà alla cessione indicata nella planimetria del DPU, sia a causa della presenza di vincoli sovraordinati di rispetto stradale che limita le possibilità di sfruttamento dei lotti (via Venezia Giulia), sia dovute alle dimensioni dei lotti, alla consistenza edilizia e al frazionamento proprietario (via Polonia, via Venezia Giulia). E' stato segnalato inoltre che la richiesta di cessione del lotto non è operabile in presenza di edifici multipiano con destinazione ad uffici, albergo, ecc. e che il DPU dovrebbe assumere il criterio della possibilità di monetizzazione integrale in tutti questi casi.

Anche questi contributi, coerenti con il disegno complessivo e con i criteri assunti dal Documento, hanno portato ad una modifica della planimetria del DPU.

Come ulteriore perfezionamento delle disposizioni attuative il DPU prevede inoltre che nelle convenzioni dei titoli abilitativi convenzionati, in lotti con tipologia A, potrà essere ammessa la cessione o l'asservimento all'uso pubblico di aree per attrezzature pubbliche in misura anche inferiore al 50%, purché siano dimostrati il raggiungimento sostanziale degli obbiettivi, anche quantitativi, previsti, e non risulti possibile il reperimento integrale della quota dovuta.

Un ultimo gruppo di contributi (rif. e) è riferito a proprietà e lotti che hanno già subito profonde trasformazioni e modifiche di destinazioni d'uso (edifici destinati ad attività ricettive, terziarie, commerciali).

Per maggiore chiarezza in merito alle modalità di verifica della dotazione dovuta che sarà effettuata al momento della presentazione degli interventi, in coerenza con i criteri applicati al resto del PGT, vengono integrate le Disposizioni Attuative con lo specifico comma 5.6 che chiarisce che il calcolo delle dotazioni dovute deve essere effettuato con riferimento ai nuovi interventi di trasformazione.

2. Precisazioni non direttamente riferibili a specifici contributi collaborativi:

La lettura dei contributi dei cittadini ha anche messo in evidenza un aspetto procedurale che, pur non essendo oggetto di specifico contributo collaborativo, ha suggerito l'introduzione di un chiarimento.

a) Modifica del riferimento alla modalità del *Permesso di Costruire Convenzionato* con quella della *Modalità Diretta Convenzionata*, come espressa nel PGT, che comprende anche la modalità dell'*Atto Unilaterale d'Obbligo*.

COMUNE DI MILANO

Il DPU ammette per gli interventi di superficie territoriale inferiore a 15.000 mq il ricorso alla procedura semplificata del titolo edilizio convenzionato. Per armonizzare la disposizione a quella del PGT (Norme di Attuazione del Piano delle Regole art. 11) si modifica la precedente espressione "*permesso di costruire convenzionato*" in "*modalità diretta convenzionata*", ammettendo in tal modo, in coerenza al PGT, anche il ricorso all'atto unilaterale d'obbligo in luogo del convenzionamento per le fattispecie in cui non sia prevista cessione ma solo monetizzazione delle dotazioni dovute, ciò in considerazione della equivalenza di contenuti tra le tipologie di modalità di attuazione previste dall'articolo 11 comma 5 delle NdA del PdR.

3. **Contributi collaborativi non coerenti con l'impostazione del DPU o del PGT**:

a) Diversa lettura delle disposizioni del PGT. Il DPU dovrebbe limitarsi al coordinamento di proposte di programmazione integrata, lasciando libertà alle proprietà di articolare l'iniziativa progettuale; con il DPU il rapporto sembrerebbe invertito [nota: contributo 1];
b) La monetizzazione integrale dovrebbe essere prevista per tutti gli interventi a modalità diretta convenzionata, anche per gli interventi in ambito soggetto a tipologia A [nota: contributo 1 e 12];
c) Il DPU dà una interpretazione eccessivamente restrittiva delle possibilità di intervento sull'esistente. Si chiede di modificare l'interpretazione del PGT, ammettendo la ristrutturazione edilizia della slp esistente, anche in eccedenza l'indice di piano, con o senza modifica della destinazione d'uso [nota: contributi 2, 4, 5, 11 e 12];
d) Prevedere la possibilità di attuazione dell'indice di piano con mantenimento dell'attività produttiva senza obbligo di cessione del 50% della superficie territoriale del lotto[nota: contributo 11];
e) Eliminazione delle indicazioni di cessione per spazi pubblici apposte su lotti edificati (con orientamento alla demolizione di immobili esistenti) o spostamento delle indicazioni di cessione per lo spazio pubblico alle parti non edificate del lotto [nota: contributo 4, 8, 9];
f) Eliminazione delle indicazioni di progetto e sostituzione con sagome astratte e descrizioni di ruolo e caratteristica [nota: contributo 1];
g) Eliminazione delle indicazioni di cessione per spazi pubblici su lotti con più proprietari, ancorché unitari sotto il profilo funzionale ed edilizio [nota: contributi 6, 7, 9 e 10];
h) Spostamento della localizzazione della nuova fermata ferroviaria [nota: contributo 13].

a) La previsione del Documento di Piano, che stabilisce la possibilità per l'Amministrazione del ricorso a un documento di progettazione unitario esteso all'intero ambito di trasformazione e finalizzato al coordinamento progettuale degli interventi privati, non può essere intesa in modo limitativo. L'AC ha raccolto, prima della redazione del DPU, proposte e suggerimenti di numerose proprietà che, nel loro insieme, se pur non formalizzate in proposte di intervento, si costituiscono come proposte necessitanti di quel coordinamento che è un compito al quale l'AC non può sottrarsi. La necessità di un coordinamento delle proposte si è quindi già manifestata ed anche a questa risponde il DPU.

Inoltre, proprio la conformazione di questo ambito, frammentato in molte proprietà, in buona parte già edificate, nonché l'oggettiva difficoltà dei singoli interventi di dimostrare il raggiungimento degli obiettivi di piano, giustificano l'iniziativa dell'Amministrazione a dotarsi di uno strumento di coordinamento e di indirizzo.

COMUNE DI MILANO

b) Numerosi contributi sottolineano l'impatto negativo della prescrizione dell'obbligo di cessione del 50% dell'area nei lotti indicati con tipologia A, affermando che tale obiettivo impedisce nella maggior parte dei casi il mantenimento delle strutture esistenti e il loro riuso, oppure che sia decisamente irraggiungibile nei casi di immobili nuovi con destinazione non industriale.

Salvo il caso dei lotti per i quali tale prescrizione può ragionevolmente essere modificata (rif. *d* del paragrafo 1) il criterio adottato non è quello dell'ammissibilità della monetizzazione in base alla qualifica dell'intervento. Il DPU individua la tipologia A sulla base di un criterio di progetto, sulla base della necessità di riorganizzazione dell'esistente e della cessione di nuovi spazi pubblici con riferimento al progetto complessivo. Il DPU consente la semplificazione delle modalità attuative attraverso il ricorso alla modalità diretta convenzionata in luogo del piano attuativo, per gli interventi su aree con superficie inferiore a 15.000 mq, a condizione che tale intervento garantisca il perseguimento degli obiettivi generali dell'ATU. Tali obiettivi in termini quantitativi corrispondono sempre alla verifica della dotazione minima del 50% della ST, nonché alla verifica del raggiungimento, nel tempo, della quantità totale di aree pubbliche da reperire per l'intera ATU, mentre in termini qualitativi e progettuali nel dotarsi di un disegno coerente della struttura dello spazio pubblico al quale orientare gli interventi di riuso funzionale e riorganizzazione urbanistica.

c) Anche qui il contributo collaborativo riguarda un tema generale interpretativo delle norme di P.G.T. Non è però condivisile l'affermazione secondo cui sia sempre ammessa dalla legislazione vigente la ristrutturazione edilizia con cambio d'uso dell'intera slp esistente. Queste fattispecie vanno infatti intese separatamente. Il PGT non può che rimandare alla definizione di legge per la ristrutturazione edilizia, ma può limitare la garanzia del mantenimento dei fabbricati esistenti alla manutenzione straordinaria senza cambio d'uso in determinate zone, e nella fattispecie quelle destinate come l'ATU alla riorganizzazione urbanistica (rif. art. 33 delle NA del PdR e art. 8 del D.d.P.). Fra l'altro il D.L. n. 133/2014 recentemente convertito con modificazioni in Legge n. 164/2014, ha modificato la definizione dell'articolo 3 del DPR n. 380/2001, ampliando lo spettro degli interventi riferibili al livello della manutenzione straordinaria.

Il DPU si muove entro questo perimetro dato, anche quando opera una semplificazione attuativa, ovvero quando ammette per alcune tipologie di interventi, l'attuazione delle possibilità trasformative del DdP (e quindi il cambio d'uso, nonché la ristrutturazione edilizia e la nuova edificazione entro l'indice di piano) anche mediante il ricorso alla modalità diretta convenzionata, in luogo del piano attuativo. Né potrebbe essere altrimenti. La conservazione della slp esistente in caso di cambio d'uso è esplicitamente fatta salva dal PGT solo nel Piano delle Regole (NdA art. 6.2), mentre è limitata alla manutenzione straordinaria nel Documento di Piano, in pendenza di interventi di trasformazione, soggetti alla verifica dell'indice di edificabilità massimo.

d) Si chiede, nel caso di attività produttive, di poter attuare le previsioni di piano (edificabilità entro l'UT 0,7 mq/mq) senza cessione del 50% dell'area e senza obbligo di ricorso a piano attuativo. Un applicazione generale in questo senso è in contrasto con i criteri e gli obiettivi del DdP e del DPU. Il DPU, operando una valutazione delle prospettive e delle possibilità di trasformazione del tessuto esistente, orienta verso la riorganizzazione e la riqualificazione dell'assetto urbanistico ed edilizio anche mediante l'obbligo di cessione di nuovi spazi pubblici. Il PGT ha infatti indicato la prospettiva e i criteri per la trasformazione urbanistica dell'ATU, ma tutela le attività industriali, come le altre destinazioni in atto, entro i limiti della manutenzione

COMUNE DI MILANO

straordinaria (art. 33 NdA PdR) e delle incentivazioni edilizie in caso di interventi sull'esistente (art. 5.5. NdA PdR).

e) Viene sollevato il tema della correttezza delle specifiche indicazioni di cessione.

Come già accennato le indicazioni progettuali, modulate su due livelli di opportunità o necessità, vengono espresse sia per ambiti di tipologia A che tipologia B.
Premesso che è sempre ammessa la manutenzione straordinaria senza modifica di destinazione d'uso, a tutela del diritto alla conservazione del bene in base all'utilizzo legittimo per il quale è stato realizzato, si richiama il fatto che l'indicazione del DPU non si esprime come obbligo di demolizione, ma orientamento verso un obiettivo progettuale, da verificare e modulare in sede attuativa.

Indicazione orientativa, definita appunto in modo diverso da quella espressa come prioritaria, e che non esclude anche la monetizzazione totale delle dotazioni dovute, laddove la cessione si dimostrasse impraticabile o di scarso interesse a fronte di nuovi elementi conoscitivi.

In ogni caso va sottolineato che questa impostazione risponde alla qualificazione e agli obiettivi specifici del PGT per queste aree. L'Ambito è infatti per il PGT un Ambito di Trasformazione del Documento di Piano, strumento che prevede appunto la trasformazione e la riqualificazione di porzioni del territorio entro un quadro strategico. La localizzazione di questi obiettivi è il compito che si è assunto il DPU, modulando le indicazioni progettuali in considerazione delle caratteristiche del tessuto esistente, composto da un complesso di realtà diverse e frammentate.

Il progetto sotteso al DPU individua i lotti che possono contribuire all'adeguamento del sistema dello spazio pubblico esistente e in particolare della viabilità, su cui si appoggia il sistema di trasporto pubblico. Va considerato che l'attuazione di queste previsioni, con il rinnovamento del sistema dello spazio pubblico, potrà garantire la valorizzazione del contesto urbanistico, anche a vantaggio delle attività esistenti.

f) Con rilievi simili a quelli del punto precedente, viene proposta un'impostazione diversa per le indicazioni progettuali; si suggerisce di eliminare le indicazioni grafiche per le nuove aree di cessione e sostituirle con rappresentazioni astratte e descrizione degli obiettivi, ruolo e caratteristiche che dovranno assumere.

Si ribadisce la considerazione già esposta in merito al tema della prescrittività delle indicazioni progettuali. Le disposizioni attuative del DPU (5.2) per i nuovi spazi pubblici (viabilità, parcheggi, aree a verde e piazza, piste ciclabili, ecc.) prevedono che *"l'esatta localizzazione e conformazione delle dotazioni di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, nonché delle aree destinate a viabilità è affidata ai PA, ai PII e ai PCC, anche in relazione alle destinazioni d'uso previste e al livello di attuazione degli interventi dell'intorno, rimanendo obbligatorio, nel caso di dotazioni oggetto di rappresentazione grafica prescrittiva, il raggiungimento dell'obiettivo generale indicato dalla tavola (origine e destinazione per le strade, configurazione tipologica per le aree a verde e servizi")*. Tale disposizione coniuga l'interesse della proprietà con il raggiungimento degli obiettivi stabiliti dal PGT e dal DPU, lasciando con ciò spazio per soluzioni condivise nel reciproco interesse. Quanto richiesto è quindi già previsto dal DPU, pur nel rispetto del ruolo di guida ed indirizzo al quale l'Amministrazione non può sottrarsi.

COMUNE DI MILANO

g) Il DPU ha individuato i nuovi spazi da destinare all'uso pubblico sulla base degli obbiettivi del PGT e secondo una impostazione progettuale che è riportata nella Relazione illustrativa del Documento e che tiene conto della conformazione dei lotti, della loro unitarietà funzionale e delle caratteristiche edilizie.

In alcuni casi sono indicati gli spazi necessari alla realizzazione di nuovi tratti di viabilità, in altri arretramenti a miglioramento della viabilità esistenti, in altri ancora indicazioni per spazi pubblici quali aree a verde, a piazza, a parcheggio. I contributi collaborativi fanno notare che gli arretramenti previsti non possono determinare un reale miglioramento della viabilità se non realizzati congiuntamente mediante interventi che coinvolgano più proprietà. Si ritiene invece che gli arretramenti indicati, anche in una realizzazione per parti, possano divenire comunque delle pause del costruito, da destinare alla sosta o a sistemazioni con piccole piazze verdi, utili e significative per configurare un tessuto più urbano, con un'adeguata articolazione degli spazi.

Inoltre, per quanto attiene la contemporaneità e l'obbligo della realizzazione delle infrastrutture il DPU recita (lasciando con ciò spazio per soluzioni condivise nel reciproco interesse e per finalizzare gli interventi anche in base al livello di attuazione del DPU nel tempo): *"5.2 L'esatta localizzazione e conformazione delle dotazioni di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, nonché delle aree destinate a viabilità è affidata ai PA, ai PII e ai PCC, anche in relazione alle destinazioni d'uso previste e al livello di attuazione degli interventi dell'intorno"*.

Per maggiore chiarezza comunque, nella Planimetria di DPU la parola "Prescrittive" viene sostituita dalla parola "Prioritarie", più adeguata al senso della disposizione.

h) Il contributo collaborativo propone di rivalutare la localizzazione della fermata prevista sulla linea del Passante ferroviario in quanto posta dal DPU in posizione non adiacente le attività del quartiere, periferica anche rispetto agli ambiti urbani adiacenti, suggerendo di spostare la localizzazione della stazione in prossimità dell'intersezione tra via Stephenson e il lotto 1B della connessione Zara-Expo.

La posizione della stazione è stata verificata con i tecnici della società ferroviaria ed è stata modificata rispetto alla localizzazione indicativa del DdP in relazione alla necessità di adeguata distanza dalla stazione precedente e dalla successiva (Rho-Pero e Certosa); tuttavia trattandosi di nuova stazione ferroviaria, l'esatta localizzazione, e la conseguente viabilità di adduzione, verranno ulteriormente verificati in sede di studio di fattibilità e di progetto esecutivo nelle sedi e dagli organi competenti.

4. Contributi collaborativi riguardanti aspetti non di competenza del DPU:

Alcuni contributi collaborativi contengono proposte riguardanti aspetti non di competenza del DPU, che potranno essere valutate nelle sedi competenti.

a) In caso di conferma della localizzazione della nuova fermata ferroviaria, attivare una o più linee di trasporto pubblico di superficie con frequenza di tipo urbano, con recapito alla stazione ferroviaria e transito all'interno dell'area di via Stephenson [nota: contributo 13].

COMUNE DI MILANO

b) Si chiede di chiarire la compatibilità con le norme dell'ATU dell'insediamento di attrezzature di interesse pubblico a fronte dell'intenzione dichiarata di insediare una attrezzatura di interesse generale nell'ATU [nota: contributo 2].

a) Definire e finanziare, anche attraverso i proventi delle monetizzazioni delle aree non cedute, le infrastrutture necessarie per garantire l'attivazione di un servizio di trasporto pubblico è uno degli obbiettivi del DPU, ma la realizzazione del servizio è competenza operativa di altri strumenti di programmazione.

b) Il Contributo collaborativo non chiede modifiche ma dichiara l'intenzione di insediare attrezzature di interesse generale nell'ATU. Si ritiene che tale eventualità sia compatibile con le destinazioni funzionali ammesse e con gli obiettivi di trasformazione funzionale dell'ATU, che tuttavia verrà valutata caso per caso in relazione alle funzioni proposte e alle attività industriali presenti.

5. Conclusioni

La procedura di partecipazione al procedimento, prevista dalla Deliberazione di Giunta comunale n° 1563 del 31 luglio 2014 di approvazione della proposta di DPU, si è conclusa positivamente e consente all'Amministrazione di perfezionare la proposta di Documento approvata con informazioni e conoscenze di dettaglio aggiuntive, a seguito della valutazione positiva di alcuni dei contributi, formulati in una prospettiva collaborativa e di perfezionamento della proposta di documento medesimo.

Il Documento di Progettazione Unitario, pertanto, si compone dei seguenti elaborati:

1. Allegato 1 – Analisi dello stato di fatto - tavole;
2. Allegato 2 – Analisi dello stato di fatto - documentazione fotografica ;
3. Tavola 01 – Planimetria di DPU (agg. Feb. 2015);
4. Relazione illustrativa e disposizioni attuative (agg. Feb. 2015);

nota:
elenco contributi collaborativi:

1 Comitato Area Stephenson, composto da:
- Elcu S.r.l.
- Verri S.r.l.
- Alinvest S.p.a.
- F.P.C. Immobiliare Sr.l.
- G.I. Gestioni Immobiliari S.r.l.
- Finnover S.r.l.
- Immobiliare Giulia Venezia S.r.L.
- Avaldi Valvole S.r.l.
- Canfor Utensili S.r.l.
- Coed S.r.l.
- Compagnia del Fututro S.r.l.
- Immofin S.r.l.
- Investimenti Mag S.r.l.

COMUNE DI MILANO

- Revalco S.r.l.
- Tradigo S.r.l.
- Tridella S.r.l.
- Violini S.r.l.
- Eurosmaltimenti S.r.l.

2 Alinvest S.p.a.
3 Immobiliare Giulia Venezia S.r.l.
4 Verri S.r.l.
5 Violini S.r.l.
6 Tridella S.r.l.
7 Canfor Utensili S.r.l.
8 Investimenti Mag S.r.l.
9 Tradigo Massimo – Tradigo S.r.l.
10 Compagnia del Futuro S.r.l.
11 GI Gestioni Immobiliari S.r.l. – Finnover S.r.l.
12 Immobiliare Fondiaria – SAI S.r.l.
13 Assolombarda

IL DIRETTORE DI SETTORE
Arch. Giancarlo Tancredi

MILANO