

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 VIA CANEVARI INCLUSE NELLA
MODALITA' DI INTERVENTO PCc 5 DELLA ZONA B DI
RECUPERO R 7.12**

COPIA SETTORE

DIREZIONE CENTRALE
SVILUPPO DEL TERRITORIO
Settore Convenzionamenti e Attuazione Urbanistica
ALLEGATO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
IN ATTI: D. 1532 DEL 13.6.13
SI ATTESTA CHE IL PRESENTE DOCUMENTO
E' COMPOSTO DI N° 5 FACCIE.
MILANO, 13.6.13

IL DIRETTORE DEL SETTORE

Arch. Marina Lampugnani



Tavola n.:

Descrizione tavola:

05

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:

2138/05/A/13/06

Direttore di Settore:

Arch. Marina Lampugnani

Coordinamento:

Arch. Gabriella Barberio

Stesura originale:

Giugno 2013

Collaborazione grafica:

p.i.e. Franco Vitali

Zona di dec.:

7

Quadrante:

G-3

Dimensione mq.:

Scala:

Adozione:

Pubblicazione:

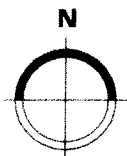
dal al

Termine

Osservazioni:

Approvazione:

.....
.....
.....





ancora oggi sede di una chiesa dei Testimoni di Geova.

Risultano nuovi standard l'area interna al PR n° 6 di via Rismondo, considerata come standard parametrato e pari a 360 mq, e l'area a Sud di via Diotti, destinata a VC, ricompresa nel progetto di Parco Diotti-Manaresi, per un totale di 9468 mq.

Zona R 7.12 "Baggio"

Per quanto concerne gli azzonamenti, la B2 18.5 viene per lo più azzonata a R, vista la percentuale esistente prevalente di destinazione residenziale.

Vengono confermate l'area di via delle Forze Armate 390, destinata a ST, pari a 1873 mq, in quanto ancora oggi sede della Telecom; viene confermata a SC-AR l'area di via Ceriani 3, di 2086 mq, sede della chiesa e della nuova comunità alloggio per portatori di handicap dell'associazione "il Gabbiano"; viene confermata infine a SP l'area di via Dalmine 6, di 786 mq, sede dell'associazione "Il Gabbiano".

Sono invece nuovi azzonamenti a SC quelli di via Masaniello 23, oggi sede di un poliambulatorio dell'ospedale S. Carlo, per una superficie di 282 mq di via Due Giugno, di proprietà comunale, di 360 mq e a VC quelli di via Val d'Intelvi per un totale di 9680 mq.

Il perimetro della zona R 7.12 viene modificato con la proposta di Variante in quanto viene aggiunto l'isolato (n°136) compreso tra le vie Dell e Forze Armate, Faccioli, Masaniello, Brigatti, per l'interesse del tessuto urbano da tutelare, come precedentemente spiegato.

Viene dato azzonamento a Rx ai civici Faccioli 13 e Brigatti 5,9,11,15 e delle Forze Armate 384 (questi ultimi appartenenti all'isolato aggiunto alla B2), in quanto tessuto definito da ville unifamiliari del '900, di cui si vogliono tutelare i caratteri morfologici e tipologici esistenti.

6.9 Contenuti della Variante al P.R.G.

Obiettivi di tutela e ambiti di trasformazione: le Modalità d'Intervento

Zona R 7.11, R 7.12 "Baggio"

Le modalità di intervento prescritte per la zona di recupero in Variante sono riportate nella tavola 2.8 "Modalità d'intervento e Progetto-Guida", nel primo settore grafico.

Si sono identificate le seguenti categorie e modalità di intervento: per i "Complessi edilizi con valore storico-architettonico intrinseco" sono ammessi interventi fino al Restauro (RS); per i "Complessi edilizi con valore storico-testimoniale" sono ammessi interventi fino a Risanamento Conservativo (RC); per gli "Immobili con elementi di valore ambientale" e gli "Immobili con valore ambientale" è consentita la Ristrutturazione Edilizia (rispettivamente RE 3.1 e RE 3.2); per i rimanenti immobili sono ammessi tutti gli interventi edilizi.

Gli edifici delle B2 sono stati catalogati per lo più come edifici con elementi di valore ambientale e edifici per cui tutti i tipi di interventi sono possibili. Gli edifici di valore testimoniale e ambientale sono concentrati nella zona R 7.12 in quanto il nucleo storico presenta ancor oggi evidenti segni del passato. Significativo anche il profilo urbanistico nella zona R 7.12, definito dai fronti continui di due piani f.t. della via Rismondo, dal civico 68 all'80, i quali, benché insaturi, vengono catalogati come edifici con "elementi di valore ambientale", con la possibilità di recuperare la volumetria potenziale solo all'interno dei lotto stessi.

Gli interventi previsti sono per lo più Permessi di Costruire convenzionati le cui indicazioni vogliono garantire un corretto inserimento dei progetti nel contesto esistente e dare un significato alle possibili nuove edificazioni o ampliamenti.

I Permessi di Costruire convenzionati nella zona R 7.11 sono 16. Per ognuno esiste un allegato E di riferimento con elencati i parametri da rispettare (n° massimo di piani fuori terra, allineamenti, attacco ai fronti ciechi, planivolumetrico di riferimento, ecc).

Ci sono inoltre due interventi soggetti a Piano di Recupero di iniziativa privata: il primo è il PR 220 di via Diotti 21 e 25 (approvato da C.C il 17/12/2003 n. 86), indicato come PR 18 nell'allegato E e il secondo è il PR 225 di via Rismondo e Scanini (approvato da C.C. il 25/01/2005 n. 13), indicato come PR 9 nell'allegato E.

I Permessi di Costruire convenzionati nella zona R 7.12 sono 6 5. Per ognuno esiste un allegato E di riferimento con elencati i parametri da rispettare (n° massimo di piani f.t, allineamenti, attacco ai fronti ciechi, planivolumetrico di riferimento, ecc).

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

Zona R 7.11, R 7.12 "Baggio"

La strategia generale di progetto guida per le aree in studio persegue la salvaguardia e il recupero del tessuto urbano esistente recante le tracce più evidenti di stratificazione storica, la valorizzazione di elementi architettonici pregevoli, la ricostituzione e il completamento di vuoti di cortina, la formazione e/o la valorizzazione degli spazi pubblici, la trasformazione e ricostruzione del tessuto edilizio incoerente secondo modalità di intervento attente al contesto circostante.

Nel progetto-guida le prescrizioni si pongono principalmente lo scopo di recuperare e salvaguardare gli elementi storici, urbanistici, architettonici, culturali e ambientali ben definiti e riconoscibili sia dal punto di vista architettonico che artistico.

La zona R 7.11 presenta un tessuto urbanistico molto eterogeneo sia dal punto di vista architettonico sia morfologico. Non ci sono casi di grande spessore artistico e storico, ma per lo più edifici di recente realizzazione, ad eccezione di alcuni insediamenti dei primi del secolo scorso. Inoltre la zona in studio presenta una densità edilizia piuttosto bassa, tanto da presentare numerosi casi di lotti insaturi. Da qui la necessità di studiare attentamente gli interventi di nuova edificazione e/o saturazione della potenzialità edificatoria nell'ottica del rispetto del contesto e del rapporto tra i vari interventi.

Parliamo ora dei singoli Permessi di Costruire convenzionati previsti dalla Variante.

Il PCc 1 riguarda via Rismondo 56, dove, con l'indice fondiario di 3mc/mq, è possibile raggiungere la saturazione dell'edificabilità esistente con un nuovo edificio di tre piani massimi f.t, definito dall'attacco al fronte cieco dell'edificio esistente nel lotto e dall'allineamento su via Rismondo.

Il PCc 2 riguarda via Galliano 6, dove, con l'indice fondiario di 3mc/mq, si può realizzare un edificio di tre piani massimi f.t..

Gli ultimi PCc descritti, dal 5 al 9, si caratterizzano per la presenza di un edificio su fronte strada di due piani f.t., con caratteristiche di tessuto urbano caratterizzante la via Rismondo, nonostante la mancanza di valori di stile e di architettura significativi. Da qui l'esigenza di tutelare la morfologia di questa parte del tessuto urbano, permettendo di realizzare la volumetria disponibile all'interno di ogni singolo lotto, dove spesso si presentano invece situazioni edilizie disomogenee e degradate.

Il PCc 3 riguarda via Silva s.c. dove, con l'indice fondiario di 3mc/mq, è previsto un edificio con un nuovo allineamento su via Silva e di tre piani massimi f.t.

Il PCc 4 riguarda via Terni 12 dove, con l'indice fondiario di 3mc/mq, si propone il mantenimento dell'edificio esistente, definito dalla modalità d'intervento RE 3.1, con possibilità di ampliamento di un piano in più e di saturazione della volumetria potenziale realizzando una nuova costruzione all'interno del lotto con il limite di altezza di tre piani f.t..

Il PCc 5 riguarda via Rismondo 113,115,117 dove, con l'indice fondiario di 3mc/mq, si prevedono quattro piani massimi f.t. e l'allineamento su via Rismondo,

Il PCc 6 riguarda via Rismondo 119 dove, con l'indice fondiario di 3mc/mq, si prevedono quattro piani massimi f.t e l'allineamento su via Rismondo.

Il PCc 7 riguarda via Rismondo 123 dove, con l'indice fondiario di 3mc/mq, si prevedono tre piani massimi f.t.. e l'allineamento su via Rismondo.

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

Gli ambiti dei Pcc 5, 6 e 7 si trovano in un tratto della via Rismondo in cui vengono meno allineamenti netti e continui. E' per questo che si è deciso di dare un nuovo allineamento su strada, nell'ottica di creare una nuova cortina continua che riprenda le caratteristiche di compattezza presenti lungo la via Rismondo.

Il PCc 8 riguarda via Colla dove, con l'indice fondiario di 3mc/mq, si prescrivono tre piani massimi f.t. e l'allineamento su via Colla.

Il PR 9 corrisponde al PR 6 del PIO della B2 18.4 riguardante via Rismondo-Scanini-Colla, si presenta scisso in due comparti. Non essendo stato possibile uno sviluppo operativo comune con le proprietà coinvolte, la proprietà Marchesi ha chiesto e ottenuto il permesso dal comune di procedere indipendentemente (Att. P.G. 115.781/99 R.I.3.526/2000). E' stato quindi presentato il PR 225 di iniziativa privata (approvato dal C.C. in data 25/01/2005 – n° 13) riguardante la sola proprietà Marchesi, in accordo alle previsioni del PIO. Il piano prevede un primo edificio su via Rismondo di tre piani f.t. e un quarto piano arretrato rispetto al filo degli edifici esistenti e un secondo edificio, interno al lotto, di tre piani f.t., per un totale di 5747 mc di nuova residenza e 1015 mc di residenza esistente da mantenere. L'area del lotto presenta del verde privato e di condominio. Secondo il PIO, deve essere ceduta un'area di almeno 356 mq. L'intervento prevede infatti la cessione di un'area di 360 mq a parcheggio in superficie. L'area rimanente del PR 6 è divenuta all'interno dello studio della B2 18.4 un intervento con Permesso di Costruire convenzionato (vedere PCc 8), che prevede un'altezza massima di tre piani f.t. e l'allineamento del fronte su via Colla.

E' previsto un PCc 10 in via Colla 35 e Colla s.c., che riguarda un'area al confine tra la zona Vc, esterna alla B2 18.4 e la zona azzonata a Vc dalla Variante, all'interno della B2 stessa. Visto che gli aspetti di progettazione degli spazi e della nuova viabilità saranno trattati dal progetto del settore di Parchi e Giardini del Parco Diotti-Manaresi, il PCc indica solamente il numero di piani massimi realizzabili, pari a tre piani f.t., in attesa degli allineamenti nuovi che scaturiranno dal progetto del parco stesso.

Il PCc 11 riguarda Scanini 28 dove, con l'indice fondiario di 3mc/mq, si può realizzare nuova edificazione di tre piani massimi f.t. e con allineamento su via Scanini secondo l'esistente.

Il PCc 12 riguarda Scanini 42 dove, con l'indice fondiario di 3mc/mq, si prevedono nuovi corpi di fabbrica di tre piani massimi f.t., con allineamento su via Scanini secondo l'esistente.

Il PCc 13 riguarda Scanini 46 e Capri 11/12 dove, con l'indice fondiario di 3mc/mq, si prevedono nuovi corpi di fabbrica di quattro piani massimi f.t., con allineamento secondo Scanini 48.

Il PCc 14 riguarda Scanini 52 dove, con l'indice fondiario di 3mc/mq, si prevedono nuovi corpi di fabbrica di quattro piani massimi f.t., con allineamento secondo Scanini 48.

Il PCc 15 riguarda Scanini 54 dove, con l'indice fondiario di 3mc/mq, si prescrive un nuovo corpo di fabbrica allineato su via Scanini secondo Scanini 48, di quattro piani f.t..

Le ultime PCc descritte, hanno portato alla definizione di due allineamenti diversi lungo la via Scanini. Attualmente, dal civico 42 al 52, esistono allineamenti discontinui, con le proposte di PCc si è voluto segnare il distacco tra l'allineamento a Sud di via Scanini e quello nuovo a Nord di via Scanini, influenzato anche dalla presenza del civico di via Scanini 48, presente in modo evidente con due corpi di fabbrica di cinque piani f.t..

Il PCc 16 riguarda via Diotti 43 dove, con l'indice fondiario di 3mc/mq, è previsto l'allineamento con via Diotti 31 e al massimo quattro piani f.t..

Il PCc 17 riguarda via Diotti 27 dove, con l'indice fondiario di 3mc/mq, è previsto l'allineamento con via Diotti 21 e 25 e la realizzazione di al massimo quattro piani f.t..

Il PR 18 corrispondente al PR 8 del PIO riguardante via Diotti 21 e 25, è divenuto il PR 220 di iniziativa privata (approvato dal C.C. in data 17/12/2003 – n° 86) e presenta due edifici simmetrici di quattro piani f.t., per una slp totale di 2797 mq di residenza e 641 mq di produttivo. Lo standard è stato completamente monetizzato.

Per quanto riguarda la zona destinata a Vc in via Diotti, come si è già detto, rientra in una proposta di progetto di un nuovo parco, sostenuta dal settore Parchi e Giardini, che comprende un'area di circa 85000 mq, estesa tra le vie Quinto Romano, Colla, Diotti, Manaresi, Rismondo e Anselmo da Baggio. Il progetto prevede la realizzazione di aree verdi, spazi per il gioco, nuove alberature, parcheggi, viabilità interne e di connessione e piste ciclabili. Il progetto prevede l'allargamento della strada di via Colla, come via di accesso al parco e all'area di parcheggio prevista nelle vicinanze della via medesima, attraverso un piano di esproprio delle aree attualmente occupate dalle recinzioni delle abitazioni prospettanti la via Colla e attraverso aree già di proprietà del comune.

La R 7.12 presenta invece i seguenti interventi :

Il PCc 1 riguarda via Rismondo 38 dove, con l'indice fondiario di 3mc/mq, è possibile saturare la volumetria disponibile tenendo conto dell'allineamento su via Rismondo e di al massimo tre piani f.t. .

Il PCc 2 riguarda via Broggin 4 dove, con l'indice fondiario di 3mc/mq, nell'ottica dell'azzoneamento a R, si può pensare alla risistemazione volumetrica del lotto, tenendo conto dell'allineamento su via Broggin e di tre piani massimi f.t..

Il PCc 3 riguarda via Rismondo 39 dove, con l'indice fondiario di 3mc/mq, si può realizzare fino ad un massimo di tre piani f.t..

Il PCc 4 riguarda via Rismondo 35 dove, con l'indice fondiario di 3mc/mq, si può realizzare un nuovo edificio di al massimo tre piani f.t. e con attacco al fronte cieco di via Canevari 9.

~~Il PCc 5 riguarda via Canevari, esattamente l'area dove il PIO aveva previsto il PP 18, non portato a compimento. Il PCc, tenendo conto delle proprietà distinte interne all'area, prevede la realizzazione di tre nuovi corpi di fabbrica di massimo tre piani f.t..~~

Il PCc 6 riguarda via Masaniello 14 dove, con l'indice fondiario di 3mc/mq, si possono realizzare nuovi corpi di fabbrica di quattro piani massimi f.t., con allineamento lungo la via Masaniello.

Nell'ambito della B2 18.5, è stata ripresa la proposta già presente nel PIO del 1° PPA di pedonalizzazione delle vie del centro storico di Baggio. La proposta riguarda le vie delle Forze Armate, Ceriani, 2 Giugno e la via Sgambati, nell'ottica di collegare il centro storico con le aree pubbliche della piazza Anita Garibaldi, del verde di via Val d'Intelvi e del Parco della Cascina Monastero, attraverso l'imbocco di via Pistoia.

La presenza delle attività commerciali lungo le vie del centro si presta positivamente all'idea di un percorso pedonale, il quale consentirebbe anche di risolvere il problema della sosta delle macchine, che attualmente risulta di ostacolo per chi vuole attraversare a piedi le vie delle Forze Armate, Ceriani e 2 Giugno. La proposta di pedonalizzazione ovviamente pone il problema dei parcheggi da realizzare in zone limitrofe al centro, per permettere una fruizione effettiva del percorso pedonale. A tal proposito si sono individuate delle aree potenzialmente utilizzabili a tale fine, come l'area, attualmente libera, compresa tra le vie Beato Michele e via Val Cannobina e l'area, di proprietà del comune, presente lungo via 2 Giugno, azzoneata con la Variante a Sc.

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