

DIREZIONE CENTRALE
PIANIFICAZIONE URBANA ED ATTUAZIONE P.R.
SETTORE PIANIFICAZIONE E PROGETTAZIONE URBANA
SEZIONE III
CG/lr

**VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE APPROVATO CON DELIBERAZIONE DELLA
GIUNTA REGIONALE LOMBARDIA N° 29471 IN DATA 26.02.1980 RELATIVA AD
AREE POSTE FRA VIA CASCINA DEI PRATI E VIA CHIASSERINI**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

(Zona di decentramento 9 - rif. Disegno tavola unica n° 1846/01/A/01/12)

Redatta dall'arch. Cristina Guizzetti

Settembre 2001

Dicembre 2001 per aggiornamento numerazione tavola

INDICE:

0. PREMESSA	pag. 3
1. LOCALIZZAZIONE DELL'AMBITO DI INTERVENTO	pag. 5
2. PREVISIONI URBANISTICHE VIGENTI	pag. 5
3. STATO DI FATTO DELL' AMBITO	pag. 6
4. OBIETTIVI URBANISTICI	pag. 6
5. CONTENUTI DELLA VARIANTE	pag. 7
6. NORMATIVA DELLA "ZONA CASCINA DEI PRATI"	pag. 9
7. MODIFICHE APPORTATE AL P.R.G. VIGENTE	pag. 10
8. IMMAGINI FOTOGRAFICHE	pag. 11

0. PREMESSA

La presente variante al P.R.G. vigente ha come oggetto aree di proprietà di due soggetti privati per una superficie complessiva di mq. 11.760, localizzate nell'ambito nord di Milano e comprese fra la via Chiasserini e la via Cascina dei Prati.

Le aree in esame sono azionate nel P.R.G. '80 in zona omogenea B1, destinazione funzionale VC (aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport di livello comunale), disciplinata dall'art. 38 delle N.T.A.

In quanto interessate dalle previsioni di vincoli di piano regolatore preordinati all'esproprio o che comportano l'inedificabilità e che perdono efficacia qualora entro cinque anni dalla data di approvazione del P.R.G. non siano stati approvati i relativi Piani Particolareggiati (secondo quanto dispone l'art. 2 della L. 1187/68), le aree in esame, assimilate alle zone prive di strumenti urbanistici, risultano disciplinate da quanto previsto dall'art. 4, ultimo comma della L. 10/77 e dall'art. 49 della L.R. 51/75.

Per esse si rende necessario un nuovo azionamento, così come dispongono l'art. 7 della legge 17/8/1942 n. 1150 e l'art. 14 della legge regionale 15/4/1975 n. 5.

Per la complessità delle vicende giudiziarie e amministrative relative all'ambito in oggetto, si precisa quanto segue.

A. Il TAR Lombardia si è pronunciato in ordine all'avvenuta decadenza del vincolo con sentenza n. 2719 del 1999 e al conseguente obbligo di attribuire una destinazione urbanistica efficace per un'area posta in via Cascina dei Prati.

Per dare seguito alle statuizioni della sentenza si è provveduto a dare comunicazione di avvio di procedimento di variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 3, comma 14 della legge regionale n. 1/2001 nel periodo compreso fra il 4 maggio 2001 e il 4 Giugno 2001.

In tale avvio del procedimento si dava atto del fatto che:

- una limitata porzione dell'area oggetto della sentenza presenta già una destinazione urbanistica valida ed efficace, essendo inserita in zona omogenea B3, destinazione funzionale R (zone residenziali);
- un'ulteriore porzione dell'area oggetto di pronunciamento da parte del T.A.R. Lombardia è interessata da studi urbanistici, di cui si è provveduto a dare atto dell'avvio del procedimento in data 9/8/2000 e che sono stati formalizzati nella proposta di "Variante al P.R.G. vigente approvato con deliberazione della Giunta Regionale Lombardia n. 29471 in data 26/02/1980, relativa al progetto preliminare della viabilità di collegamento fra via Eritrea e via Nuova Bovisasca e all'area di accesso all'area di Bovis Gasometri, ai sensi dell'art. 2 della legge regionale n. 23 del 26.03.1997" (variante non ancora adottata in Consiglio Comunale e che, fra l'altro, conferma l'azionamento a VC della porzione di aree di proprietà del ricorrente);
- per una residua porzione della medesima area oggetto della sentenza, l'avviso di avvio del procedimento indicava, invece, l'intenzione di prevedere un nuovo azionamento che consentisse una riorganizzazione dell'area, attribuendo prevalentemente una destinazione compatibile con l'inserimento di attrezzature di proprietà o gestione privata, ma di uso o di interesse pubblico.

B. In data 1 giugno 2001 è stata presentata da parte del proprietario dell'area oggetto della pronuncia del TAR una istanza nella quale lo stesso, previa dichiarazione di essere proprietario di ulteriori aree limitrofe, sull'insieme delle quali sono insediate da anni attività produttive e strutture edilizie collegate alla funzione, ha osservato come i due studi urbanistici che interessano l'area di sua proprietà, si pongano in contrasto con il consolidato utilizzo produttivo del complesso immobiliare. Per tale ragione, lo stesso ha

richiesto per l'intera area di sua proprietà la destinazione funzionale I (zone industriali e artigianali).

C. Analizzata l'istanza del privato, considerati i contenuti della stessa alla luce degli obiettivi urbanistici di riqualificazione, si è provveduto a dare una nuova comunicazione di avvio del procedimento di variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 3, comma 14 della legge regionale n. 1/2001 nel periodo compreso tra il 13 Agosto 2001 e il 12 Settembre 2001. In tale avvio del procedimento è stato compreso entro il perimetro di variante un ambito urbano più vasto, riguardante oltre alle aree di proprietà dell'istante anche aree poste immediatamente a sud delle prime e di proprietà di un diverso soggetto proprietario costituite in parte da un'area sistemata a prato e dalla pertinenza di un edificio produttivo, anch'esse destinate a VC dal P.R.G. '80, pertanto con vincolo decaduto. La nuova perimetrazione non comprende comunque le aree già incluse nella proposta di variante in fase di adozione in Consiglio Comunale relativa alla realizzazione della struttura viabilistica e alla sistemazione delle aree poste in prossimità della stessa. Nell'avvio di procedimento si dava atto degli obiettivi urbanistici interessanti il nuovo ambito di studi e si esplicitava l'intenzione di facilitare una loro riqualificazione attraverso una disciplina urbanistica innovativa che, individuando una zona di ristrutturazione urbanistica, permettesse (secondo i criteri definiti nella trattazione di massima della Giunta Comunale del 28-12-1999 "Determinazione di nuovi criteri e scadenze per il provvedimento di riazionamento delle aree a vincolo decaduto nel P.R.G. vigente") la realizzazione di servizi privati, la razionalizzazione della localizzazione di servizi tecnologici e di impianti di interesse pubblico, la localizzazione di quote limitate di volumetrie edificatorie accompagnata da un'elevata cessione e attuazione di aree pubbliche.

D. In data 10 settembre 2001 è stata presentata una nuova istanza da parte della proprietà dell'area oggetto della pronuncia del TAR; in essa si richiama l'istanza del 1 Giugno 2001 con la quale era stata richiesta una destinazione artigianale per l'intera area di proprietà e si evidenzia che la proposta di localizzazione di limitate volumetrie edificatorie unita alla consistente cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria non potrebbe consentire la prosecuzione delle attività presenti. Pertanto nell'intento di contemperare le esigenze di pubblico interesse con le aspettative della proprietà che assicurino un ritorno economico indispensabile per finanziare il trasferimento delle aziende insediate e al fine di rimuovere ogni occasione di contenzioso, nell'istanza la proprietà ha richiesto: l'eliminazione o lo spostamento in prossimità dell'insediamento residenziale esistente della connessione fra la prevista strada interquartiere e la via Chiasserini; l'azzonamento come B1/SP (aree per servizi privati) dell'intera area di proprietà; la cessione al Comune delle aree a verde ritenuta utili per soddisfare il pubblico interesse tramite prescrizione ai sensi dell'art. 9 della legge regionale 5 dicembre 1977 n. 60.

Relativamente all'istanza presentata si evidenzia il fatto che l'ambito di variante non riguarda esclusivamente aree di proprietà degli istanti, ma anche aree limitrofe e che l'azzonamento proposto a SP (aree a servizi privati) comporterebbe una concentrazione di edificabilità eccessiva sulle aree non interessate dall'attuazione degli obiettivi espressi con riferimento alle opere pubbliche, mentre la soluzione proposta contempera le esigenze pubbliche e private coerentemente con le condizioni urbanistiche all'intorno.

1. LOCALIZZAZIONE DELL'AMBITO DI INTERVENTO

ZONA DI DECENTRAMENTO	9 (ex zona 8)
FOGLIO P.R.G.	CD 5-6
VIA	Cascina dei Prati n. 7 (ex via Cerkovo), Chiasserini n. 36, Chiasserini senza numero civico
FOGLIO CATASTALE	35
MAPPALI parte,128, 129 parte, 185 parte, 186,	5 parte, 69 parte, 73 parte, 75 parte,77, 80 187

Le aree oggetto della variante sono localizzate nell'ambito nord di Milano fra la via Cascina dei Prati e la via Chiasserini, in ambito urbano delimitato dalla via Bovisasca e dalla linea ferroviaria F.N.M. Milano - Asso.

2. PREVISIONI URBANISTICHE VIGENTI

ZONA OMOGENEA	B1
ZONA FUNZIONALE	VC (aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport di livello comunale)

Le aree risultano per la maggior parte esterne al perimetro del centro edificato ai sensi dell'art. 18 della legge n. 865 del 22/10/1971 e non ricadono in ambiti soggetti a vincolo ai sensi del D.L. n. 490 del 29 Ottobre 1999.

3. STATO DI FATTO DELL'AMBITO

L'ambito urbano è caratterizzato complessivamente da una condizione di mancanza di definizione urbanistica dovuta in particolare alla compresenza di complessi residenziali e di carattere misto residenziale e artigianale e di vaste aree in cui sono evidenti gli effetti di previsioni di piano regolatore non attuate relative a spazi ed opere pubbliche; si evidenziano in particolare le previsioni relative alla strada interquartiere, alle aree

destinate a urbanizzazione secondaria della zona C 8.2, in parte occupate da orti abusivi, alle aree destinate a verde comunale, sulla quale si sono insediate nel tempo attività produttive con edificazioni di baracche e tettoie, alla zona M a ridosso della ferrovia.

Le aree interessate dalla proposta di variante interessano una superficie di circa mq. 11.760 (oltre alle porzioni convenzionalmente riguardanti la mezzeria della strada) poste fra la via Cascina dei Prati (ex via Cerkovo) e la via Chiasserini.

Tali aree risultano suddivise in due proprietà.

La parte superiore delle aree, con accesso dalla via Cascina dei Prati è occupata da attività di carattere produttivo, quali in particolare un deposito di materiali ed attrezzature di una società attiva nel settore delle manutenzioni edilizie, un'attività di riparazione automezzi, un'attività di raccolta, stoccaggio temporaneo e cernita di residui provenienti da scavi e demolizioni, quest'ultima peraltro oggetto di autorizzazione regionale.

Su tali aree insistono piccoli fabbricati, in particolare baracche e tettoie, di cui una parte oggetto di concessione in sanatoria (N. 6.179 del 23 Luglio 2001) e destinati a laboratorio, ufficio, spogliatoio.

La parte sottostante, con accesso dalla via Chiasserini, risulta (per quanto riguarda la porzione che fiancheggia il complesso residenziale) completamente libera da edificazioni e sistemata a prato, mentre la porzione residua è recintata all'interno di un lotto più ampio, in parte già destinato dal piano regolatore come zona industriale con significativa presenza residenziale, all'interno del quale è presente un'attività di deposito automezzi.

4. OBIETTIVI URBANISTICI

La riqualificazione delle aree poste fra via Cascina dei Prati e via Chiasserini deve essere inquadrata in un programma complessivo di sistemazione dell'ambito urbano a ridosso della linea ferroviaria e che presenta come elementi fondamentali la realizzazione della strada interquartiere e la completa attuazione delle aree a standard della zona C 8.2.

All'interno di questo contesto gli obiettivi urbanistici che si intendono perseguire per la riqualificazione dell'ambito oggetto della variante riguardano in particolare:

- la formazione di una fascia a verde e servizi pubblici in prossimità dell'insediamento residenziale esistente, che conferma in parte le previsioni del P.R.G. '80, e che consente la formazione di un asse di spazi destinati a servizi pubblici collegante gli insediamenti residenziali del quartiere Bovisasca e della via Chiasserini;
- il contributo alla formazione di un parco lineare urbano lungo la strada interquartiere, inteso come sequenza continua di spazi a verde che connetta in un unico sistema i quartieri dell'arco nord e i principali parchi esistenti e in corso di progettazione (Parco Certosa-Quarto Oggiaro, Parco di villa Litta, Parco Nord);
- dare una definizione urbana ad un ambito relativamente al quale le previsioni urbanistiche non attuate hanno creato condizioni di degrado o di mancanza di definizione (più precisamente la definizione di un disegno urbano coerente con le previsioni e le presenze all'intorno, si ritiene possa essere attuato con un intervento contestuale di individuazione di aree a servizi pubblici e di ridefinizione del bordo edificato posto a nord della via Chiasserini);

- la creazione di una connessione tra la prevista strada interquartiere e la via Chiasserini, dando continuità in direzione nord - sud all'itinerario di collegamento locale tra gli insediamenti della stessa via Chiasserini e quelli posti a nord, lungo via Cascina dei Prati e via Cerkovo. La nuova strada si rende opportuna anche in considerazione dell'esistenza di una strettoia all'imbocco della via Chiasserini da via Bovisasca, che rende difficoltosa la percorrenza locale in direzione est - ovest lungo l'intera via Chiasserini, peraltro recentemente potenziata dalla costruzione del sovrappasso alle ferrovie Nord.

5. CONTENUTI DELLA VARIANTE

In relazione ai criteri definiti nella trattazione di massima della Giunta Comunale del 28-12-1999 "Determinazione di nuovi criteri e scadenze per il provvedimento di riassetto delle aree con vincolo decaduto nel P.R.G. vigente", si ritiene che, considerate le condizioni di stato di fatto in cui versa la maggior parte delle aree oggetto della presente proposta di variante, le stesse possano rientrare fra quelle che il documento definisce come "aree degradate ed adibite ad usi impropri", intendendo per tali quelle sulle quali insistono prevalentemente impianti precari, quali baracche, tettoie, depositi a cielo aperto, ecc.

Per tale categoria di aree la trattazione di massima indica - quale criterio di riassetto - quello di facilitare una loro riqualificazione, permettendo la realizzazione di servizi privati, la razionalizzazione della localizzazione di servizi tecnologici e di impianti di interesse pubblico, la localizzazione di quote limitate di volumetrie edificatorie accompagnata da un'elevata cessione e attuazione di aree pubbliche.

Inoltre il documento indica che la disciplina proposta per la definizione urbanistica di tali aree debba essere innovativa, individuando delle zone di ristrutturazione urbanistica che permettano il raggiungimento degli obiettivi delineati.

Per il complesso delle aree sopra descritte, la presente proposta di variante intende pertanto non confermare il vincolo a verde pubblico come apposto dal piano regolatore 1980, ma favorire la riqualificazione dell'area consentendo una limitata previsione di volumetria produttiva e/o a servizi di carattere privato e la cessione di gran parte delle aree, finalizzate alla realizzazione di aree a verde e a servizi pubblici e alle sistemazioni di carattere viabilistico ritenute necessarie.

Si propone pertanto l'individuazione sul P.R.G. della "zona Cascina dei Prati" soggetta alla normativa specifica di seguito riportata.

Quali indici di riferimento per l'attribuzione delle volumetrie edificatorie e delle superfici minime da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria la presente variante utilizza come riferimento parametri urbanistici definiti all'interno del "Documento di Inquadramento delle politiche urbanistiche comunali" di cui alla delibera del Consiglio Comunale n. 48/2000 del 05.06.2000 relativamente alle aree a standard con vincolo decaduto; peraltro la presente variante consente limitate possibilità edificatorie destinate a servizi di carattere privato e/o di carattere produttivo, a conferma di una presenza funzionale caratterizzante l'ambito urbano di riferimento.

I contenuti della presente variante si collegano alle previsioni della variante in fase di adozione relativa alle aree interessate dal progetto preliminare della viabilità di collegamento tra la via Eritrea e la nuova via Bovisasca ed alla viabilità di accesso all'area di Bovisa Gasometri, ai sensi dell'art. 2 della Legge Regionale n. 23 del 26.03.97; detta

variante adeguando le previsioni di P.R.G. al nuovo tracciato della viabilità di collegamento tra la via Eritrea e la nuova via Bovisasca individuato nel progetto preliminare redatto sulla base delle linee guida del paesaggista Peter Latz propone il declassamento della strada nel tratto tra la linea ferroviaria Milano - Varese (F.N.M.) e la nuova via Bovisasca da strada comprensoriale (classe C - art. 60 N.T.A.) a strada urbana primaria (classe D1 - art. 60 N.T.A.) e riconferma le destinazioni funzionali esistenti sulle aree del vecchio tracciato (V.C. per quanto riguarda le aree immediatamente a nord dell'area oggetto della presente variante).

Sulla base di ciò la presente variante intende favorire l'attuazione delle previsioni della variante relativa alla strada interquartiere per quanto riguarda le aree destinate a verde comunale immediatamente a sud della nuova strada e poste a nord dell'ambito oggetto della presente variante, prevedendo la possibilità di riconoscere per queste ultime, in alternativa all'indennità di esproprio, una volumetria equivalente in valore, da realizzarsi all'interno della "zona Cascina dei Prati".

6. NORMATIVA DELLA "ZONA CASCINA DEI PRATI"

Art. 1

La tavola di variante individua il perimetro dell'ambito della "zona Cascina dei Prati" per il quale si intende perseguire una riqualificazione urbanistica complessiva per il raggiungimento degli obiettivi urbanistici sotto specificati.

Art. 2

Gli interventi sono subordinati ad unico strumento di pianificazione esecutiva anche di iniziativa privata o a concessione edilizia convenzionata nel rispetto della legislazione vigente.

Art. 3

Obiettivi urbanistici:

- 3.1 formazione di una fascia a verde e servizi pubblici in prossimità dell'insediamento residenziale esistente;
- 3.2 formazione di una fascia a verde a sud del tratto della strada interquartiere finalizzato alla realizzazione di un parco lineare urbano;
- 3.3 ridefinizione del bordo edificato posto a nord della via Chiasserini
- 3.4 creazione di una connessione viabilistica fra la prevista strada interquartiere e la via Chiasserini

Art. 4

Indici urbanistici:

Aree di cessione per urbanizzazioni primarie e secondarie: min 75% della superficie complessiva della "Zona Cascina dei Prati".

S.l.p. di nuova edificazione a destinazione artigianale e/o servizi privati: $U_t = 0,2 \text{ mq/mq}$

Art. 5

Le funzioni artigianali da insediarsi dovranno risultare compatibili con la presenza nelle vicinanze di insediamenti residenziali e di aree a verde e servizi

Art. 6

In alternativa all'indennità prevista per l'acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione delle aree a verde limitrofe alla prevista strada interquartiere, interessate dalla variante in fase di adozione relativa al progetto preliminare della viabilità di collegamento fra via Eritrea e via Nuova Bovisasca e all'area di accesso all'area di Bovisa Gasometri, lo strumento di pianificazione esecutiva o la concessione edilizia convenzionata in attuazione della "zona Cascina dei Prati" potranno prevedere, in coerenza con l'obiettivo 3.2, la cessione al Comune di Milano del complesso delle aree destinate a standard poste a nord della "Zona Cascina dei Prati" e a sud della strada interquartiere, corrispondenti a circa mq. 4.790 e costituenti porzioni dei mappali interessati dalla perimetrazione della presente variante (foglio 35, mappali 69 parte, 185 parte, 75 parte, 73 parte, 80 parte).

In tale caso, in relazione alla cessione di dette aree per urbanizzazione secondaria, da considerarsi aggiuntiva rispetto a quanto previsto all'art. 4, potrà essere previsto l'insediamento di una ulteriore s.l.p. a destinazione artigianale o servizi privati sulle aree identificate con la "zona Cascina dei Prati", di valore equivalente all'indennità di esproprio dovuta (da definirsi con i settori comunali competenti) e da considerarsi anch'essa aggiuntiva rispetto a quella attribuita alla zona stessa.

In ogni caso la nuova edificazione dovrà essere localizzata all'interno dell'ambito individuato dalla presente variante e non essere ricompresa all'interno delle aree destinate ad urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'art. 3, nel rispetto degli obiettivi urbanistici sopra specificati.

La densità fondiaria massima complessiva relativa alle aree che verranno destinate alla nuova edificazione all'interno della "Zona Cascina dei Prati" non dovrà comunque superare l'indice di 4 mc/mq.

7. MODIFICHE APPORTATE AL P.R.G. VIGENTE

La variante modifica le superfici degli azzonamenti del Piano Regolatore vigente come segue:

AZZONAMENTO FUNZIONALE	AUMENTA DI MQ.	DIMINUISCE DI MQ.	DIFFERENZA MQ.
VC		11.760	
"Zona Cascina dei Prati"	11.760		

Tenuto conto delle previsioni contenute nella normativa di variante relativamente al reperimento di aree destinate ad urbanizzazione secondaria, la detrazione dello standard di piano regolatore è stimata in circa mq. 4.300, da definirsi con maggiore precisione nella fase attuativa.

Si dà atto peraltro che la presente variante non prevede aumento della capacità insediativa.