



IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott.ssa *Illeana Musicò*)



COPIA SETTORE

DIREZIONE CENTRALE
SVILUPPO DEL TERRITORIO

SETTORE CONVENZIONAMENTI E ATTUAZIONE URBANISTICA

ALLEGATO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
IN ATTI: 795/2013
SI ATTESTA CHE IL PRESENTE DOCUMENTO
E' COMPOSTO DI N° 13 FACCIADE
MILANO, 23.4.13

DIREZIONE CENTRALE SVILUPPO DEL TERRITORIO
SETTORE CONVENZIONAMENTI E ATTUAZIONE URBANISTICA
(già PLANIFICAZIONE ATTUTIVA)

**PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO IN VARIANTE AL P.R.G.
APPROVATO CON DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE LOMBARDIA
N. 29471 IN DATA 26.2.1980, AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 11.3.2005 N. 12 E
SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI, RIGUARDANTE L'AREA E
GLI EDIFICI DI VIA ERNESTO TEODORO MONETA, 40 – 54.**

(codice tavola: 2136/01/A/12/10)

**DOCUMENTO AGGIORNATO E INTEGRATO A SEGUITO DI MODIFICHE D'UFFICIO
E/O DI ACCOGLIMENTO DI OSSERVAZIONI**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Stesura originale a cura dell'avv. Giovanni Guerra con l'arch. Dhebora Casta
OTTOBRE 2012

Primo aggiornamento a cura dell'avv. Giovanni Guerra con l'arch. Dhebora Casta
NOVEMBRE 2012

Secondo aggiornamento a cura dell'avv. Giovanni Guerra con l'arch. Dhebora Casta
APRILE 2013

INDICE

1.	Premessa	pag. 3
2.	Identificazione dell'ambito di intervento	pag. 3
3.	Strumenti urbanistici vigenti e vincoli	pag. 4
3.1	Rapporto con il P.R.G. vigente	pag. 4
3.2	Rapporto con il P.G.T. adottato	pag. 4
3.3	Rapporto con il P.T.C.P.	pag. 5
3.4	Vincoli	pag. 5
4.	Inquadramento dell'area di variante	pag. 5
4.1	Caratteri costitutivi dell'ambito	pag. 5
4.2	Programmazione urbanistica di riferimento	pag. 6
5.	Contenuti del Programma	pag. 6
5.1	Obiettivi della trasformazione	pag. 8
5.2	Rapporto con il quadro normativo di riferimento	pag. 9
5.3	Modifiche apportate al P.R.G. vigente	pag. 11
Allegato n. 1: Elenco elaborati P.I.I.		pag. 13

1. PREMESSA

La presente relazione è parte integrante del Programma integrato di intervento (P.I.I.) in variante al P.R.G. vigente, contraddistinto come **P.I.I. n. 101**, presentato in forma di proposta definitiva in data 29.3.2007, atti P.G. 308314/2007, all'Amministrazione Comunale dalla Società Luceplan s.p.a. (dante causa delle società B&BM s.r.l. e Fasedue s.r.l., attuali proprietarie) ai sensi della L.R. 12/2005 e successive integrazioni e modificazioni e in coerenza con il "Documento di inquadramento delle politiche urbanistiche comunali" (D.D.I.), approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 48 del 5.6.2000 come integrato con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 16.5.2005 e oggetto di revisione, limitatamente al Capitolo X, con deliberazione del Consiglio Comunale in data 10.12.2008 n. 53.

Si precisa che i richiami specifici al medesimo Documento, sono effettuati con riferimento sostanziale e formale alla disciplina previgente, in conformità con il par. 28 ("Regime transitorio") del citato Capitolo X, come revisionato, il quale dispone che *"alle proposte definitive [...] presentate prima della data di esecutività della deliberazione di approvazione della revisione del Documento [...], continua ad applicarsi la disciplina previgente"*.

Tali provvedimenti programmatici e procedurali, che individuano gli obiettivi generali, i criteri per la selezione delle aree, le possibilità d'intervento, la durata del provvedimento stesso e la procedura da attuare, costituiscono i documenti di riferimento per la valutazione della proposta di P.I.I. e per la definizione della proposta di variante.

2. IDENTIFICAZIONE DELL'AMBITO DI INTERVENTO

Zona di decentramento:	9
Via, n. civico:	via Ernesto Teodoro Moneta, 40 / 54
Foglio di P.R.G.	C-D / 7-8
Superficie catastale complessiva:	mq. 37.275
Superficie catastale proprietà B&BM s.r.l. Dati catastali:	mq. 28.575 Foglio 38 - Mappali 30-114-160-176-177-200-202-203-204-205-206-207-218-219-241-268-269
Superficie catastale proprietà Fasedue s.r.l. Dati catastali:	mq. 8.700 Foglio 38 - Mappali 27-178-201-209-210-254-255
Il Programma prevede altresì il coinvolgimento di aree esterne al perimetro del P.I.I. propriamente detto, interessate da opere di urbanizzazione funzionali alla trasformazione urbanistica ed edilizia dell'ambito e/o aggiuntive: - mq. 3.920 circa (sede di via Moneta, tra via Tukory e via Pedroni, interessata da interventi di riqualificazione); - mq. 117 circa (porzione sede via Tukory, interessata da sostituzione acquedotto); - mq. 178 circa (porzione sede via Caldesi, interessata da realizzazione nuovo tratto acquedotto);	

- mq. 1.021 circa (interessati dalla realizzazione della passerella ciclopeditone a scavalco della ferrovia);
- mq. 9 circa (interessati da interventi di riqualificazione della Cappella degli Appestati all'interno del Parco di Villa Litta).

Detta area, localizzata nel quadrante nord ovest di Milano in località Affori, confina ad est con il Parco di Villa Litta di proprietà della Civica Amministrazione, a nord ovest con il tracciato ferroviario della Ferrovia Nord Milano, a sud ovest con un'area industriale in esercizio, a sud con la via Ernesto Teodoro Moneta.

Ferma restante la superficie del PII propriamente detto (pari a mq. 37.275, superficie catastale) l'ambito oggetto di interventi di urbanizzazione (primaria e secondaria) previsti tra gli impegni convenzionali del presente Programma, comprende, altresì, la sede stradale di via Moneta, nel tratto compreso tra le vie Turkory e Pedroni, porzioni delle sedi stradali di via Tukory e via Caldesi, una pertinenza del Parco di Villa Litta (Cappella degli Appestati), nonché una porzione del cortile di pertinenza del plesso scolastico "Rodari" attestato su via Gabbro, per ulteriori complessivi mq. 5.245.

L'area interessata dal P.I.I. propriamente detto risulta occupata da fabbricati (laboratori, magazzini, uffici, impianti e un edificio ad uso residenziale), attualmente dismessi, ad eccezione di tre capannoni, utilizzati ad uffici e show room dalla società Luceplan, precedente proprietaria dell'intero comparto.

3. STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI E VINCOLI

3.1 Rapporto con il P.R.G. vigente

Zona omogenea:	B1 (art.19 n.t.a.)
Destinazione funzionale:	I/A (art. 32 n.t.a. – zona industriale e artigianale con attività di autotrasporto)
Foglio di P.R.G.	C-D / 7-8
Superficie catastale complessiva	mq. 37.275
Vincoli	Fascia di rispetto dalla ferrovia ex D.P.R. 753/1980

L'area in oggetto è compresa nel P.R.G. vigente, approvato con deliberazione della Giunta Regionale Lombardia n. 29471 del 26.2.1980, in zona omogenea B1 (art. 19 n.t.a.) con destinazione funzionale I/A (art. 32 n.t.a. – zone industriali e artigianali con attività di autotrasporto).

3.2 Rapporto con il P.G.T. adottato

Il Piano del Governo del Territorio è stato adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 25 del 14.7.2010; la delibera di approvazione che ne è seguita (n. 7 del 4.2.2011), mai pubblicata, è stata revocata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 60 del 21.11.2011. E' attualmente

in corso di pubblicazione l'approvazione del PGT, successivamente intervenuta con deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 22.5.2012, che, pertanto, non è ancora efficace. La conformità del presente Programma oggetto di variante al PRG vigente viene pertanto valutata e verificata con il PGT adottato con la citata deliberazione n. 25/2010.

L'area del PII propriamente detto è compresa, dal Piano delle Regole, all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), inserita nel Tessuto Urbano di Recente Formazione (TRF), qualificato come Ambito di Rinnovo Urbano (ARU).

All'interno del Documento di Piano, nella carta di sensibilità del paesaggio (D02) l'area oggetto di variante è compresa nell'ambito di ridefinizione del paesaggio urbano.

3.3 Rapporto con il P.T.C.P.

L'area del PII in esame non è oggetto di particolari indicazioni impartite dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato dal Consiglio Provinciale con deliberazione n. 55 del 14.10.2003, fatta salva l'inclusione - nella tavola 2/g "Difesa del suolo" - all'interno di un areale che individua la "diffusione dei principali inquinanti nel primo acquifero - 1997", per la presenza, in particolare, di inquinanti organo-alogenati (30 – 50 microgr/l) e nitrati (30 – 50 mg/l).

3.4 Vincoli

L'area del Programma, interna al perimetro del Centro Edificato così come delimitato ai sensi dell'allora vigente art. 18 della legge 865/1971, non risulta sottoposta a tutela ai sensi del D.lgs. 42/2004 ma parte della stessa risulta compresa nei limiti previsti dal DPR n. 753/1980 per la presenza della fascia di rispetto di 30 metri dall'ultimo binario attivo dalla linea FNM.

Ai fini della verifica dell'eventuale presenza di vincolo aeroportuale (aeroporto di Bresso), è stata avviata nel settembre 2012 la procedura autorizzativa presso ENAC.

4. INQUADRAMENTO DELL'AREA DI VARIANTE

4.1 Caratteri costitutivi dell'ambito

L'area in esame è localizzata nel quadrante Nord di Milano, nelle vicinanze del quartiere di Affori e compresa tra la linea ferroviaria FNM (direttrice Erba) ad ovest e il Parco storico di Villa Litta ad est; l'ambito urbano dell'intorno è costituito da un tessuto a carattere misto con alcune presenze ancora significative di comparti produttivi (attività logistica), in parte in fase di dismissione e di trasformazione.

L'ambito di riferimento più ampio è caratterizzato da una presenza significativa di insediamenti residenziali concentrati, in particolare, sia lungo l'asse viabilistico Astesani-P.Rossi ad est, sia lungo le vie Gabbro ed Assietta ad ovest. La presenza di esercizi commerciali si concentra soprattutto su via Astesani e nel nucleo storico del quartiere Affori (via F.lli Bandiera, viale Affori). Gli edifici di maggior rilievo sono la storica Villa Litta, di proprietà comunale (che ospita la biblioteca ed altre funzioni pubbliche comunali), e l'ottocentesca Chiesa di S. Giustina.

I quartieri residenziali sono intervallati da alcune attrezzature pubbliche a carattere locale. La zona a nord ovest del tracciato ferroviario è caratterizzata dalla presenza delle strutture dell'ex ospedale psichiatrico Paolo Pini; immediatamente ad ovest sono presenti gli impianti sportivi di via Assietta, e tutti i servizi, in prevalenza scolastici, attestati su via Gabbro: scuola dell'infanzia e primaria "Gabbro", scuola secondaria di primo grado "Rodari", oltre alla parrocchia di S.F. Neri in Bovisasca e ai servizi connessi. Nell'ambito est, al di là del citato parco storico, sono presenti la Villa Litta con i servizi connessi (biblioteca, servizi sociali e scuola dell'infanzia), oltre ai presidi della polizia locale e dei Carabinieri.

L'ambito urbano di riferimento è dotato, nel suo complesso, delle principali urbanizzazioni primarie e servito dalla rete del trasporto pubblico.

Dal punto di vista delle reti di urbanizzazione primarie, la zona risulta dotata di: fognatura, acquedotto (da riqualificare), energia elettrica, illuminazione pubblica, telefono, gas, le cui reti sono presenti nelle immediate vicinanze.

La tavola P05 denominata "Stato di fatto - Sottoservizi tecnologici esistenti" (di cui all'allegato n. 1), evidenzia la localizzazione dei tracciati delle reti esistenti.

4.2 La programmazione urbanistica di riferimento

Le principali trasformazioni d'uso della parte del quartiere di Affori più direttamente collegata all'area di intervento, sono originate dalla dismissione della vecchia stazione ferroviaria di Affori con l'annessa approvazione del Programma integrato di intervento ("P.I.I. Affori") compreso tra le vie Astesani a nord e Taccioli a sud, caratterizzato da una spiccata compresenza funzionale (terziario, ricettivo e residenziale), concentrata, in particolare, sul nuovo nodo di interscambio FNM-MM3.

Per la restante parte dell'ambito il P.R.G. conferma lo stato di fatto, contemplando una zona omogenea B di recupero attorno al nucleo antico di Affori, alcune zone residenziali a nord e ad est, due principali zone industriali a sud (quest'ultima già interessata da un Piano di lottizzazione per le aree comprese tra le vie Nicolodi, Tukory, Moneta, Caldesi – approvazione del C.C. n. 418 del 14.06.1982).

Oltre le vie Nicolodi e Martin Luther King, a sud, la vasta area della c.d. ex Cava Lucchini, già interessata da una proposta iniziale di P.I.I., non è attualmente coinvolta in strumenti urbanistici di pianificazione.

5. CONTENUTI DEL PROGRAMMA

Il P.I.I., come detto, riguarda un'area avente una superficie catastale di mq. 37.275 di proprietà delle Società B&BM s.r.l. e Società Fasedue s.r.l.; a questa superficie territoriale si applica un indice UT pari a 0,65 mq/mq (in coerenza con il § 231.2-b del Documento di inquadramento) per una **s.l.p.** complessiva di mq. 24.229 di cui:

- mq. 16.221, di nuova costruzione, destinati a edilizia residenziale libera;
- mq. 4.846, di nuova costruzione, destinati a edilizia residenziale convenzionata ordinaria (ai sensi dell'art. 18, comma 2, DPR 380/01);

- mq. 2.914 esistenti, oggetto di interventi di risanamento conservativo, destinati a terziario;
- mq. 248 esistenti, oggetto di interventi di risanamento conservativo, destinati a residenza.

Lo **standard** complessivo proposto è pari a mq. 21.716 (maggiore rispetto ai mq. 19.966 dovuti ai sensi del Documento di Inquadramento, e ai mq. 7.584 dovuti ai sensi del PGT adottato), così articolato:

- mq. 16.048, in cessione, per ampliamento parco di Villa Litta;
- mq. 1.755, in cessione, per parcheggio pubblico (32 posti auto);
- mq. 1.750, in asservimento, per parcheggio di uso pubblico (48 posti auto);
- mq. 2.163, attraverso monetizzazione, destinati alla realizzazione del progetto di riqualificazione e recupero filologico del parco storico di Villa Litta.

Il **progetto planivolumetrico** della proposta di P.I.I. (da definire precisamente in sede di attuazione in conformità e coerenza con la regole morfologico-edilizie della Normativa di Attuazione del Programma), sviluppa, in linea di massima, un insediamento costituito da tre fabbricati di nuova edificazione (uno in linea sul fronte strada e due con tipologia a torre retrostanti il primo, tutti adibiti a residenza) e quattro edifici esistenti, due dei quali perpendicolari alla via Ernesto Teodoro Moneta, tre destinati ad uso terziario e uno adibito a residenza. Si segnala che gli edifici a torre, in versioni precedenti attestati prima su 70 e poi su 65 metri di altezza massima, sono stati poi fissati ad un'altezza massima di 49 metri.

Le **opere di urbanizzazione**, previste anche su aree esterne rispetto al perimetro del PII propriamente detto come anticipato nella tabella del cap. 2, sono rappresentate da:

- sistemazione delle aree oggetto di cessione per l'ampliamento del parco esistente di Villa Litta, compresi i raccordi con il parco esistente e la riqualificazione della piccola Cappella degli Appestati;
- realizzazione dei parcheggi pubblici e di uso pubblico;
- riqualificazione e risagomatura di via Moneta nel tratto tra via Tukory e via Pedroni, con rifacimento dell'impianto di illuminazione pubblica;
- rifacimento ed estensione della rete acquedottistica lungo via Moneta (fino a via Pedroni), via Tukory e via Caldesi (a chiudere l'anello con via Nicolodi);
- realizzazione di passerella ciclopedonale, a scavalco della ferrovia, da via Gabbro fino alle aree di ampliamento del parco.

La trasformazione urbanistica proposta determina altresì la realizzazione di parcheggi pertinenziali (conformemente ai parametri dell' art. 41 sexies della L. 1150/42) all'interno dell'area fondiaria in sottosuolo, con accessi comuni rispetto all'area asservita all'uso pubblico frontistante via Moneta e destinata a parcheggio.

Dati quantitativi di progetto Zona di Pianificazione Integrata di Intervento P.I.I. n. 101		
<i>Capacità edificatoria e articolazione della s.l.p. del PII</i>		
Superficie territoriale del PII	mq	37.275
Indice U.T.	mq/mq	0,65
S.l.p. massima ammissibile		24.229
Totale s.l.p. massima di progetto	mq	24.229

	di cui:	slp massima di nuova edificazione	mq	21.067
		slp esistente da mantenere	mq	3.162
- S.l.p. residenziale			mq	21.315
	di cui:	residenza convenzionata ai sensi degli artt. 17 e 18 DPR 380/01 (nuova costruzione)	min. mq	4.846
		residenza libera (nuova costruzione)	max. mq	16.221
		residenza libera da mantenere (fino a risanamento conservativo)	mq	248
- S.l.p. per funzioni terziarie		funzioni terziarie da mantenere (fino a risanamento conservativo)	mq	2.914

Verifica delle superfici da destinare a standard

<i>Ai sensi del Documento di Inquadramento (par. 228)</i>						
Residenza	mq	21.315	X	80%	=	mq 17.052
Funzioni terziarie	mq	2.914	X	100%	=	mq 2.914
Totale standard dovuto						mq 19.966

<i>Ai sensi del Piano dei Servizi del PGT adottato (art. 9)</i>						
S.l.p. totale di nuova costruzione	mq	21.067	X	36%	=	mq 7.584
Parcheggi pubblici (dotazione minima di posti auto)					p.a.	53
Totale standard dovuto						mq 7.584

<i>Standard di progetto</i>		
Cessione di aree per urbanizzazioni secondarie destinate a verde pubblico	mq	16.048
Asservimento all'uso pubblico di aree per urbanizzazioni primarie destinate a parcheggi pubblici	mq	1.750
Cessione di aree per urbanizzazioni primarie destinate a parcheggi pubblici	mq	1.755
Parcheggi pubblici all'interno del PII (minimo)	p.a.	53
Monetizzazione	mq	2.163
Totale standard reperito	mq	21.716

5.1. Obiettivi della trasformazione

La trasformazione proposta attraverso il P.I.I. in variante al P.R.G. vigente assume come obiettivi prioritari la ristrutturazione urbanistica e la conseguente rifunzionalizzazione di un'area industriale in via di dismissione ricostruendo e ricucendo parti di città.

In particolare, il Programma persegue l'obiettivo di riqualificare da un punto di vista funzionale, ambientale ed edilizio un comparto di quasi 4 ettari di estensione, in adiacenza al Parco storico (e vincolato) di Villa Litta; rispetto a questa rilevante e delicata presenza, l'obiettivo perseguito è quello di contribuire ad una sua significativa estensione verso ovest e ad un suo collegamento diretto con il quartiere Bovisasca al di là del rilevato ferroviario che segna il limite ovest del P.I.I.; attraverso la realizzazione della passerella a partire dalla parte più alta della sistemazione a verde prevista, sarà quindi possibile un collegamento ciclo-pedonale, a scavalco della ferrovia, diretto, tra i quartieri e i sistemi di servizi ad ovest (via Assetta, via Gabbro e via Bovisasca) e ad est (Affori) della barriera ferroviaria della linea FNM.

L'obiettivo della valorizzazione del Parco esistente sarà altresì perseguita attraverso interventi di raccordo nelle sistemazioni, di riqualificazione di pertinenze dello stesso (Cappella degli appestati), nella destinazione delle risorse della monetizzazione dello standard per l'attuazione dell'intervento di recupero filologico del Parco storico.

Il PII persegue altresì obiettivi di riqualificazione e potenziamento del sistema esistente delle urbanizzazioni, con interventi di risagomatura e sistemazione dell'asse di via Moneta da via Tukory fino a via Pedroni, sostituzione ed estensione della rete dell'acquedotto, realizzazione di un sistema articolato di parcheggi pubblici o di uso pubblico, a servizio oltre che dei nuovi insediamenti, anche degli utenti del parco.

Dal punto di vista funzionale, il PII persegue l'obiettivo della compresenza di usi diversificati: ad una prevalenza di destinazioni residenziali, per una quota pari al 20% della s.l.p. complessiva a regime convenzionato (ai sensi dell'art. 18 comma 2 del DPR 380/01), il PII affianca il mantenimento, in edifici esistenti, di funzioni (terziarie ed espositive) già presenti.

5.2 Rapporto con il quadro normativo di riferimento

La variante relativa all'area in oggetto viene proposta sulla base del ricorso allo strumento del Programma integrato di intervento in variante al P.R.G. vigente così come previsto e disciplinato dalla L.R. n. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni, e coerentemente con gli obiettivi delineati dal "Documento di Inquadramento delle politiche urbanistiche comunali" approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 48 del 5.6.2000.

La proposta, a seguito dell'esame e delle verifiche istruttorie, è risultata **conforme alla** disciplina della citata **legge regionale**, presentando tutti gli elementi previsti dall'art. 87, comma 2, in quanto il Programma:

- prevede la realizzazione di un insediamento con pluralità di destinazioni e funzioni (residenza e attività terziarie) ma anche la realizzazione di spazi pubblici e di uso pubblico (lett. a);
- prevede la realizzazione di un insediamento che integra diverse modalità gestionali (residenza libera e convenzionata), diverse modalità di intervento (nuova edificazione e risanamento conservativo), nonché la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (riqualificazione di sede stradale, riqualificazione ed estensione dell'acquedotto, realizzazione di nuovi parcheggi) e secondaria (parco pubblico con annesso sistema di passerella ciclo-pedonale a scavalco della ferrovia) (lett. b);

- riveste rilevanza territoriale dal punto di vista quantitativo (quasi 4 ettari di aree coinvolte) e qualitativo poiché l'intervento incide sulla riorganizzazione dell'ambito urbano prevedendone interventi di particolare rilievo per la creazione di un sistema integrato di spazi pubblici nella zona (lett. c).

La proposta risulta, altresì, **coerente con gli obiettivi del Documento di Inquadramento** (paragrafi 216-218), in quanto:

- con riferimento al criterio relativo all'*ampliamento del mercato urbano* (par. 216) la proposta favorisce la funzione residenziale in città (punto 1) prevedendo di destinare tutta la s.l.p. di nuova edificazione a residenza, per una quota pari al 23% a regime convenzionato;
- con riferimento al criterio relativo alla creazione di *un nuovo modello di organizzazione spaziale* (par. 217), il P.I.I. si localizza all'interno della nuova dorsale urbana indicata dal Documento di Inquadramento come modello di organizzazione spaziale, in corrispondenza di importanti assi del trasporto pubblico su ferro;
- con riferimento al criterio di *una migliore qualità urbana e ambientale* (par. 218), la proposta persegue i seguenti obiettivi: a) *promuovere interventi che incrementino la dotazione di spazi verdi attrezzati ed a parco* (punto 7) attraverso la realizzazione di spazi pubblici attrezzati a verde (per oltre 16.000 mq. complessivi); b) *promuovere interventi che migliorino la qualità degli spazi pubblici esistenti e della viabilità urbana* (punto 8) attraverso la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali (passerella a scavalco della ferrovia FNM), interventi di riqualificazione della viabilità interessata dal Programma (via Moneta tra via Tukory e Pedroni), la realizzazione di parcheggi pubblico o di uso pubblico per circa 80 nuovi posti; c) *sostenere gli interventi rivolti alla valorizzazione di aree di carattere storico* (punto 10) attraverso un intervento volto all'ampliamento, riqualificazione e valorizzazione del parco storico di Villa Litta.

In merito alla congruenza con i criteri e le modalità di cui all'art. 25, comma 7, della L.R. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni come specificati nella deliberazione di Giunta Regionale n. VIII/9413 del 6 maggio 2009, avente ad oggetto "Determinazioni in merito alla modalità per l'approvazione dei P.I.I. in variante, non aventi rilevanza regionale, da osservarsi fino all'approvazione dei P.G.T. (art. 25 c. 7, l.r. 12/2005 e s.m.i.)", si precisa che gli interventi previsti dal Programma, nel loro complesso e come meglio specificato nella "Dichiarazione di congruenza con i criteri e le modalità di cui al comma 7, art. 25 della L.R. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni" – la quale costituisce parte integrante della documentazione di cui all'allegato n. 1 – risultano congruenti con i criteri definiti nella citata D.G.R. in quanto, nella proposta, sussistono entrambi i requisiti in essa menzionati, quali la presenza di "infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico (1) aventi carattere strategico ed essenziali per il raggiungimento di obiettivi di riqualificazione dell'ambito interessato (2)".

Il Programma, come anticipato, prevede infatti: 1) la realizzazione di edilizia residenziale a regime convenzionato pari al 20 % della s.l.p. complessiva; 2) la realizzazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico per circa 80 nuovi posti; 3) la realizzazione di un consistente ampliamento del Parco storico (e vincolato) di Villa Litta e la contestuale messa a disposizione di risorse per l'attuazione dell'intervento di recupero filologico dello stesso Parco, 4) la realizzazione di una passerella ciclo-pedonale a scavalco di linea ferroviaria, a favorire e potenziare il sistema di mobilità lenta tra gli ambiti urbani di Affori e Bovisasca, 5) l'esecuzione

di interventi di bonifica, secondo le normative vigenti, finalizzati al recupero e alla piena fruizione di area industriale dimessa.

Con riferimento al **P.G.T. adottato**, di cui al precedente paragrafo 2.2, si precisa che il Programma risulta conforme allo strumento urbanistico adottato, in quanto:

- l'intervento prevede una ristrutturazione urbanistica con una modifica del disegno del lotto, e pertanto risulta conforme alle modalità di attuazione del Piano delle Regole mediante Piani Attuativi (art. 11.1 del Piano delle Regole);
- la slp complessiva del PII (esito dell'applicazione di indice UT pari a 0,65 mq/mq) è coerente con quanto previsto dall'art. 6.3 del Piano delle Regole;
- la quota di slp di edilizia residenziale convenzionata del PII (pari al 20% min. di quella totale), è conforme rispetto alla quantità prevista dall'art. 9.4 del Piano delle Regole;
- le prescrizioni morfologiche del PII prevalgono sulle indicazioni di cui all'art. 17 del Piano delle Regole, in coerenza con quanto disposto ai commi 3 e 4 del medesimo articolo 17;
- la dotazione di servizi soddisfa ampiamente le quantità prescritte dall'art. 9 del Piano dei Servizi; con particolare riferimento alla dotazione di parcheggi richiesta dal comma 5 dell'art. 9, si specifica che, a fronte di una quota dovuta pari a 53 posti, il presente P.I.I. ne individua circa 80, di cui 32 circa su area oggetto di cessione e 48 circa su area oggetto di asservimento all'uso pubblico.

5.3 Modifiche apportate al P.R.G. vigente

Con riferimento al P.R.G. vigente e alla luce delle considerazioni espresse nei paragrafi precedenti della presente relazione, si evidenzia, innanzitutto, che la destinazione prevalentemente residenziale proposta, in variante alle previsioni del P.R.G. vigente, è finalizzata alla riqualificazione di un'area dimessa e risulta compatibile con le scelte generali di Piano, in quanto funzione ammessa all'interno delle zone omogenee B1, come nel caso di specie; in particolare l'area in oggetto – localizzata in un ambito caratterizzato da un tessuto urbano misto residenziale/industriale con presenza di funzioni pubbliche rilevanti - non introduce elementi pregiudiziali tali da stravolgere le previsioni generali di Piano.

La variante comporta complessivamente una volumetria – calcolata nel rispetto degli indici di utilizzazione territoriale massimi definiti dal citato Documento di Inquadramento al § 231.2 lettera (b) – inferiore rispetto alle volumetrie ammesse dall'art. 19 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, nel caso di trasformazione attraverso interventi di demolizione e di ricostruzione delle aree edificate e, comunque, nei limiti individuati per le zone B dal già vigente D.M. n. 1444/68, (pari a 7 mc/mq per i comuni superiori a 200.000 abitanti) nel caso di trasformazione mediante interventi di demolizione e ricostruzione.

L'istituzione della Zona di **Pianificazione Integrata disciplinata dal P.I.I. n. 101** a carattere prevalentemente residenziale con funzioni terziarie e con aree riservate a spazi pubblici, di cui alla tavola unica di variante (cod. n. 2136/01/A/12/10) è parte integrante del Programma integrato di intervento in variante.

La mancata attuazione del P.I.I., nel termine di validità previsto dalla legislazione vigente (art. 93 comma 4 della L.R. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni), comporta infatti la riconferma dell'azzoneamento di P.R.G. precedente.

	Aumenta mq.	Diminuisce mq.
Zone I “industriali e artigianali”	=	37.275
Zona di Pianificazione Integrata disciplinata dal P.I.I. n°101 ai sensi della L.R. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni e del Documento di Inquadramento approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 48 del 05.06.2000 e successive integrazioni.	37.275	=

L'intervento conseguente alla variante, considerando la volumetria residenziale di nuova edificazione, comporta un incremento della capacità insediativa teorica di P.R.G. nella misura di n. 632 abitanti teorici (calcolati secondo il parametro di 100 mc./ab. in coerenza con gli atti di formazione del P.R.G. vigente – Variante generale “Relazione tecnico-illustrativa” settembre 1978).

La dotazione di standard, dovuta ai sensi dell'art. 90 della L.R. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni, è verificata ai sensi del § 228 del citato Documento di Inquadramento ed è pari a complessivi mq. 21.716, così articolati:

- cessione di aree adibite all'ampliamento del parco di Villa Litta (mq. 16.048) e a parcheggio pubblico (mq. 1.755);
- asservimento all'uso pubblico di una porzione d'area pari a 1.750 mq. attestata sulla via E. T. Moneta per la realizzazione di parcheggi di uso pubblico a raso;
- la monetizzazione, per mq. 2.163.

ALLEGATO N.1

ELENCO ELABORATI P.I.I.

ELABORATI GRAFICI

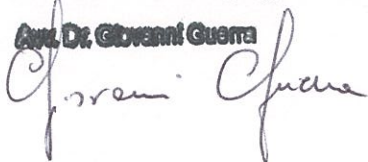
N. Tav.	Elaborato	data
Tav. P01	Inquadramento urbanistico – Estratto PGT adottato – Piano delle Regole	Ottobre 2012
Tav. P02	Inquadramento urbanistico – Estratto PGT adottato – Piano dei Servizi e Documento di Piano	Ottobre 2012
Tav. P03	Inquadramento urbanistico – Aerofotogrammetrico – Estratto PRG – Estratto PTCP	Ottobre 2012
Tav. P04	Stato di fatto – Planimetria catastale – Verifica s.l.p. esistente – Profili altimetrici	Ottobre 2012
Tav. P05	Stato di fatto – Sottoservizi tecnologici esistenti	Ottobre 2012
Tav. P06	Stato di fatto: via Moneta	Ottobre 2012
Tav. P07	Progetto – Planivolumetrico di inquadramento - Verifica grafica del rispetto 60° ai sensi dell'art. 27 R.E. - Verifica distanza ferroviaria – Schemi profili altimetrici	Ottobre 2012
Tav. P08	Progetto: Planivolumetrici prescrittivi	Ottobre 2012
Tav. P09	Progetto: Urbanizzazioni primarie – Viabilità e parcheggi – Acquedotto	Ottobre 2012
Tav. P10	Progetto: Urbanizzazione secondaria – Parco urbano	Ottobre 2012
Tav. P11	Progetto: Urbanizzazioni secondarie – Passerella pedonale	Ottobre 2012

ALTRI ELABORATI

Doc. A	Relazione tecnica e documentazione fotografica	Ottobre 2012
Doc. B	Relazione economica di fattibilità	Ottobre 2012
Doc. C	Programma temporale di attuazione degli interventi	Ottobre 2012
Doc. D	Relazione descrittiva opere di urbanizzazione primaria e secondaria, stime parametriche di costo, relazione agronomica e computo metrico	Ottobre 2012
<u>Doc. E</u>	<u>Valutazione ambientale strategica - Rapporto ambientale</u>	<u>Aprile 2013</u>
Doc. F	Valutazione ambientale strategica – Sintesi non tecnica	Novembre 2012
Doc. G	Dichiarazione di congruenza con i criteri e le modalità di cui al comma 7, art. 25 L.R. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni	Ottobre 2012
<u>Doc. H</u>	<u>Dichiarazioni irrevocabili</u>	<u>Aprile 2013</u>

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Dr. Giovanni Guerra



IL DIRETTORE DI SETTORE
(Dott. Arch. Marina Lampugnani)



DIRETTORE DI SETTORE
(Dott. Vito, Michela Longobardi)



IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

DR. DI GIOIA (1980)