

ACCORDO DI PROGRAMMA, PROMOSSO DAL COMUNE DI MILANO, AI SENSI DELL'ART. 34 D.LGS. 18.08.2000 N. 267 E DELL'ART. 6, COMMA 12 DELLA LEGGE REGIONALE 14.03.2003 N. 2, PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA E LA RIORGANIZZAZIONE INFRASTRUTTURALE DELLE AREE COMPLESSIVAMENTE DENOMINATE "CASCINA MERLATA" POSTE TRA VIA GALLARATE, VIA DAIMLER, L'AUTOSTRADA A4 MILANO-TORINO, VIA TRIBONIANO, VIA BARZAGHI, IL PIAZZALE CIMITERO MAGGIORE, VIA RIZZO E VIA JONA, NELL'AMBITO DI INTERESSE TERRITORIALE DEGLI INTERVENTI PREVISTI PER LA REALIZZAZIONE DELL'ESPOSIZIONE UNIVERSALE 2015

Zona di Decentramento n.8

Rif. Dis. codice n. 2104/01/A/10/05

VARIANTE AL PRG VIGENTE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Milano, 12 luglio 2010

Redazione della Variante

La presente Variante è stata redatta nell'ambito dei lavori della Segreteria Tecnica dell'Accordo di Programma.

Comune di Milano

Direzione Centrale Sviluppo del Territorio

Settore Progetti Strategici

Arch. Giancarlo Tancredi – Direttore di Settore

Gruppo di lavoro:

Arch. Gabriella Castelli (coordinamento)

Dott.ssa Giovanna Giannachi

Arch. Miranda Bassi

Geom. Grazia Brusamolino

Sig.ra Rosita Di Paolo

Collaboratori esterni:

Arch. Andrea De Matteis

Avv.ti Fabio Todarello e Matilde Battaglia - Studio Legale Todarello Ceraolo e Associati

INDICE

1. PREMESSA	pag. 4
2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELLE AREE INTERESSATE DALL'ADP	pag. 5
3. L'AMBITO DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA	pag. 6
4. IL P.R.G. VIGENTE E LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE	pag. 7
5. OBIETTIVI DELLA VARIANTE	pag. 9
6. LA PROPOSTA DI VARIANTE	pag. 11
7. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	pag. 14

1. PREMESSA

Con deliberazione della Giunta comunale n. 2432/2008 del 17.10.2008, il Comune di Milano ha approvato la promozione dell'Accordo di Programma (ADP) - ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 e dell'art. 6, comma 12, della L.R. 14.03.2003 n. 2 - tra Comune di Milano, Regione Lombardia e Provincia di Milano per la riqualificazione urbana e la riorganizzazione infrastrutturale delle aree complessivamente denominate "Cascina Merlata", poste nell'ambito di interesse degli interventi previsti per la realizzazione dell'Esposizione Universale 2015 ed aventi un'estensione complessiva pari a circa mq 921.171.

Nella seduta del 19.2.2009, la Segreteria tecnica del Tavolo Lombardia -Tavolo Istituzionale per il governo complessivo degli eventi regionali e sovraregionali istituito con D.P.C.M. 22 ottobre 2008 ai sensi dell'art. 14 del D.L. n. 112 del 25 giugno 2008, convertito con L. n. 133 del 6 agosto 2008, a fronte di uno schema infrastrutturale condiviso tra i vari Enti interessati e depositato agli atti di detta Segreteria, ha valutato positivamente la proposta di Accordo di Programma e ha condiviso la necessità di coinvolgere anche il Comune di Pero, esprimendo parere positivo alla richiesta di adesione all'Accordo da parte del Comune stesso.

Il Tavolo Lombardia, nell'ambito del quale erano presenti i rappresentanti del Comitato dei Rappresentanti dell'Accordo di Programma C.na Merlata, nella seduta del 23.2.2009 ha confermato l'opportunità dell'adesione all'Accordo da parte del Comune di Pero.

Con deliberazione di Giunta del 4.3.2009 n. 8/9068, la Regione Lombardia ha aderito alla proposta di Accordo di Programma promosso dal Comune di Milano, stabilendo, tra l'altro, la partecipazione dei rappresentanti regionali alla Conferenza dei rappresentanti delle amministrazioni interessate e la previsione, nella predisposizione dell'Accordo di Programma, di idonee forme di rapporto e di collaborazione con enti e soggetti pubblici e privati interessati dall'attuazione dell'iniziativa, al fine di una precisa e condivisa definizione degli elementi che costituiscono l'oggetto dell'ADP, onde ottenere risultati ampi e significativi.

Con deliberazione di Giunta del 9.3.2009 n. 143/09, la Provincia di Milano ha aderito alla proposta di Accordo di Programma.

Con deliberazione di Giunta del 7.7.2010 n. 120, il Comune di Pero ha aderito alla proposta di Accordo di Programma.

La società Cascina Merlata S.p.A., proprietaria di gran parte delle aree oggetto dell'Accordo di Programma, ha dichiarato la propria disponibilità ad attivare il processo di trasformazione mediante la proposizione di un Programma Integrato di Intervento, presentando in data 23.4.2009 (atti PG 319048/2009) una proposta iniziale di Programma Integrato di Intervento ai sensi del Capitolo X, punto 21, del Documento di Inquadramento delle politiche urbanistiche comunali. Detta proposta riguarda le aree di proprietà della predetta Società, di circa mq. 549.148, poste nell'ambito territoriale oggetto dell'ADP.

Con nota in data 13.05.2009 (P.G. 379582/2009 del 18.5.2009), la società Cascina Merlata S.p.A. ha presentato istanza di adesione all'Accordo di Programma ai sensi dell'art. 6, comma 4, della L.R. n. 2/2003.

In data 05 agosto 2009 veniva pubblicato (dal 05 agosto al 04 settembre 2009), nei modi di rito, avviso di avvio del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della Variante urbanistica e Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) sull'ambito in questione; in esito a tale pubblicazione non perveniva alcuna istanza, proposta od osservazione.

In data 05 agosto 2009 veniva pubblicato (dal 05 agosto al 04 settembre 2009), nei modi di rito, avviso di avvio del procedimento preordinato a Variante urbanistica e Programma Integrato di

Intervento (P.I.I.) concernenti l'Accordo di Programma "Cascina Merlata" e in esito a tale pubblicazione sono pervenute N. 4 osservazioni.

Tre di tali osservazioni riguardano la richiesta di trasformazione urbanistica e contestuale ampliamento del perimetro dell'Accordo di Programma "Cascina Merlata", con l'inclusione nel medesimo di due ambiti, uno posto tra le vie Gallarate e Cefalù (Q.re Gallaratese) l'altro a nord-est sulla via Triboniano.

In particolare, relativamente alla 1° osservazione - Ambito via Gallarate-Cefalù, considerato che l'attuale regime urbanistico transitorio nella fase di approvazione del PGT, prevede che le eventuali estensioni degli ADP debbano essere giustificate dalla realizzazione di opere di rilevante interesse pubblico, e visto che tali opere non sono presenti nella proposta di ampliamento del perimetro dell'ADP C.na Merlata, tale proposta non è stata accolta.

Relativamente alla 2° e 3° osservazione - Ambito via Triboniano, a seguito di incontro in data 11 dicembre 2009 coi proprietari delle aree interessate, gli stessi hanno comunicato che le aree di proprietà risultano allo stato attuale utilizzate per attività logistiche e che i tempi per la loro eventuale dismissione non sarebbero compatibili con il procedimento in itinere dell'ADP.

Pertanto questa circostanza è da ritenersi atto di rinuncia alle osservazioni presentate, ovvero alla richiesta di ampliamento del perimetro dell'Accordo di Programma C.na Merlata.

La 4° osservazione riguarda la richiesta di trasformazione urbanistica e contestuale ampliamento del perimetro dell'Accordo di Programma "Cascina Merlata", con l'inclusione nel medesimo di un ambito posto a nord/est del perimetro del PII; tale ambito viene già incluso nel perimetro della proposta definitiva del PII e di conseguenza dell'ADP.

Con atti PG 868755/2009 del 16 novembre 2009 la Società Cascina Merlata S.p.A. ha presentato la proposta definitiva del Programma Integrato di Intervento.

Poiché risulta necessario adeguare la strumentazione urbanistica vigente di livello comunale alle funzioni previste dall'Accordo di Programma e dal Programma Integrato di Intervento, è necessario provvedere – ai fini dell'efficacia dello stesso – alla predisposizione di una Variante urbanistica che verrà approvata contestualmente alla ratifica dell'Accordo da parte del Consiglio Comunale.

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELLE AREE INTERESSATE DALL'ADP

La zona di Cascina Merlata è posta al vertice nord-ovest della città, sulla direttrice storica del Sempione, alla confluenza delle penetrazioni autostradali A4 Torino-Venezia e A8 Laghi, e risulta lambita dalla linea Ferroviaria per Novara e Torino; confina a nord con l'autostrada A4 Milano-Torino, a sud con via Gallarate, ad est con il Cimitero Ebraico ed il Cimitero Maggiore, ad ovest con gli insediamenti industriali di Pero.

I primi episodi significativi di urbanizzazione delle aree si hanno a partire dagli anni '50, con i complessi industriali dell'area di Pero e, successivamente, con l'avvio della costruzione del Quartiere Gallaratese.

Complessivamente l'area, considerata sin dagli anni novanta strategica nello sviluppo del quadrante nord-ovest di Milano e dal processo di trasformazione indotto dal nuovo polo fieristico di Rho-Pero, risulta oggi interessata dall'insediamento del sito Expo nelle aree a nord dell'autostrada Milano-Torino.

Permangono aree sostanzialmente inedificate intorno al Cimitero Maggiore, fino alla zona industriale di Pero e queste ultime si presentano sostanzialmente pianeggianti e costituite da un terreno libero ed incolto, all'interno del quale si trovano alcuni edifici quali la Cascina Merlata ed i ruderi dell'ex "Fornace dell'Acqua".

Le aree lungo il perimetro del cimitero presentano diffusi fenomeni di degrado tipici delle zone di frangia della città, intercluse dalla presenza delle direttrici ferroviarie e autostradali; in particolare lungo la via Barzagli e nelle aree attigue alla testata nord del cimitero sono presenti attività di deposito, la Protezione Civile, una ricicleria AMSA, nonché campi nomadi autorizzati.

3. L'AMBITO DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA

L'ambito territoriale dell'ADP riguarda una vasta area interessata da riqualificazione urbana e di riorganizzazione infrastrutturale della superficie complessiva di **mq 921.006**, posta nel Comune di Milano, a nord-ovest, tra via Gallarate, via Daimler, l'autostrada A4 Milano-Torino, via Triboniano, via Barzagli, il piazzale del Cimitero Maggiore, via Rizzo e via Jona, il tutto nell'ambito di interesse territoriale degli interventi previsti per la realizzazione dell'Esposizione Universale 2015.

La consistenza delle aree interessate, pari a mq 921.006 (549.148 + 364.516 + 7.342), come di seguito identificate, viene desunta dai riferimenti catastali; le aree incensite, i reliquati acque e le aree afferenti a mappali parte sono calcolate graficamente.

Proprietà	Società Cascina Merlata S.p.A.
Superficie	mq 549.148 * **
Identificazione catastale	<p>Foglio: 25 Mappali: 5-19-23-32-41-53-57-61-64-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-85-86-89-90-91-93-94-95-96-97-98-99-103-104-105-107-108-109-110-111-112-113-114-115-116-117-118-119-121-122-123</p> <p>Foglio: 26 Mappali: 10-12-13-19-21-24-63-64-65-66-67-68-69-70-71-87-125-127-131</p> <p>Foglio: 57 Mappali: 58-60-61-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-92-98-99-100-101-110-114-115-117-118-120-121-122-123-124-126-127-128-130-132-134-135-136-137-138-139-140-141</p> <p>Foglio: 58 Mappali: 56-57-58-59-60-61-62-63-64-66-70-71-126-192</p> <p>Reliquati acque</p> <p>*di cui 3.370 mq già ceduti al Comune di Milano Foglio: 57 Mappali: 113-116-119-129-131-133</p> <p>**di cui 3.100 mq in corso di acquisizione Foglio: 25 Mappale: 39 Foglio 57 Mappale: 93</p>

Proprietà	Comune di Milano
Superficie	mq 364.516
Identificazione catastale	<p>Foglio: 26 Mappali: 16-37-38-40-41-42-43-44-50-56-57-103-105-107</p> <p>Foglio: 27 Mappali: 114-116</p>

	Foglio: 58 Mappali: 3-12-17p-23-24-29-32-44p-45p-65-67-68-77-80-81-87p-88-93-95-96x-97-98-99-100-103-104-105-110-114p-115-116-117-118-132-136-138-170-171-172-174-175 Foglio: 90 Mappali: 289-454 Aree incensite (viabilità)
--	--

Proprietà	Private
Superficie	mq 7.342
Identificazione catastale	Foglio: 57 Mappali: 11-62-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-93-105-106-109-152-163 Foglio: 26 Mappali: 5-14-15-53-54-55-83-84-101-102

4. IL P.R.G. VIGENTE E LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE

Le aree comprese nell'ADP, oggetto della presente variante, risultano pari ad una superficie territoriale di mq. 921.006 circa, e risultano attualmente interessate dalle seguenti destinazioni impresse dal piano regolatore vigente, in particolare:

PRG	superficie
destinazione funzionale D I/A (art. 32 N.T.A. - zone industriali ed artigianali)	mq 165.708
destinazione funzionale SS (art. 43 delle N.T.A. del P.R.G - Aree per Servizi Speciali) con sigla SS d/1 - parcheggi su aree scoperte per automezzi pesanti	mq 187.022
destinazione funzionale SR (art. 47 N.T.A. del P.R.G. - aree di rispetto stradale)	mq 43.148
destinazione funzionale VC (art. 38 N.T.A. del P.R.G. – aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport di livello comunale);	mq 451.959
destinazione funzionale SC (art. 37 NTA - aree per spazi pubblici o riservati alle attività collettive a livello comunale)	mq 17.838
destinazione funzionale V (art. 48 N.T.A. - aree destinate alla viabilità)	mq 48.302
destinazione funzionale IF (art. 49 N.T.A. – aree per impianti ferroviari)	mq 4.454
destinazione funzionale ST (art. 44 N.T.A. – aree per servizi ed impianti tecnologici)	mq 2.575
totale	mq 921.006

Per quanto riguarda le previsioni viabilistiche di PRG, l'area è interessata da un collegamento di viabilità urbana primaria tra la via Gallarate e l'Autostrada A4 -MI-TO e da un collegamento di viabilità comprensoriale che dalla tangenziale ovest oltrepassa la via Gallarate, attraversa trasversalmente le aree dell'ADP fino a scavalcare il fascio ferroviario, l'autostrada A4 verso nord, nonché una viabilità urbana primaria di collegamento con l'Interquartiere Nord.

Lungo il margine nord/ovest del Cimitero Maggiore fino alla via Gallarate è prevista infine una viabilità di connettivo.

I Piani Particolareggiati approvati dal C.C. del Comune di Milano il 15/01/2001

Le zone D/IA e SS/D1 sono già state interessate da pianificazione attuativa: "Piano Particolareggiato di attuazione del PRG relativo alla zona di espansione industriale D/I-A" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 in data 15/01/2001 e "Piano Particolareggiato di attuazione del PRG riguardante la zona Cascina Merlata relativo alla zona SSd/1", approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.2 in data 15/01/2001.

I Piani Particolareggiati prevedevano un mix funzionale produttivo, terziario/direzionale, ricettivo, commerciale con una rilevante destinazione a spazi per la sosta di automezzi pesanti – centro intermodale con la presenza di uno spazio unitario coperto destinato al ricovero delle merci e dei containers .

Detti piani particolareggiati mai attuati, con riferimento alle loro previsioni urbanistiche, risultano di fatto superati in quanto allo stato attuale non risultano più in grado di rispondere in maniera adeguata alle potenzialità di questa parte del territorio, interessato da un profondo processo di riqualificazione urbanistica che sta investendo l'intero settore nord-ovest della città sotto la spinta del nuovo Polo esterno della Fiera, nonché dalla più recente programmazione dell'Esposizione Universale EXPO 2015.

Vincoli esistenti

Le aree risultano in parte interessate dalla fascia di rispetto cimiteriale del Cimitero Maggiore, attualmente di m 125, così come ridotta da m 200 a m 125 con Deliberazione del C.C. del 28 marzo 1960, resa esecutiva con Visto Prefettizio del 4 agosto 1960.

Sono inoltre previste una fascia di rispetto di 60 m dall'autostrada A4 MI-TO, nonché una fascia di rispetto di 20 m dalla via Gallarate.

In ordine alla riduzione della fascia di rispetto autostradale da 60 a 30 metri, ANAS S.p.A. in data 5 novembre 2009 ha comunicato al Comune di Milano di non ravvisare motivi ostativi di competenza ed ha espresso preventivo parere favorevole.

Il sistema infrastrutturale

In data 21 aprile 2009 la Segreteria tecnica del "Tavolo Lombardia" -tavolo istituzionale per il governo complessivo degli interventi regionali e sovraregionali necessari al fine della realizzazione dell'Expo Milano 2015- ha approvato la definizione del quadro delle opere infrastrutturali (necessarie, connesse ed essenziali) funzionali alla realizzazione dell'Esposizione.

Nell'ambito delle "opere connesse" la Segreteria ha approvato il "Collegamento tra Strada Statale 33 e Strada Statale 11 (Via Gallarate PII Cascina Merlata)" ovvero il nuovo posizionamento del tratto di raccordo tra l'autostrada A4 Milano-Torino e le statali nn. 33 ed 11 mediante il quale il traffico diretto al nuovo polo fieristico viene collegato alla città di Milano. La stessa Segreteria ha, altresì, approvato la cosiddetta "Interconnessione nord-sud tra Strada Statale 11 e Autostrada Milano-Torino (Viabilità di Cascina Merlata – Stralcio Gamma)".

In particolare è stato raggiunto un accordo in ordine ad un nuovo schema viabilistico relativo al collegamento urbano con l'autostrada A4, in alternativa al tracciato previsto dal PRG vigente, che tagliava a metà le aree di Cascina Merlata di proprietà privata.

Come previsto dalla convenzione del 19 dicembre 2007 sottoscritta tra Anas, la Regione Lombardia, la Provincia di Milano, il Comune di Milano ed il Comune di Pero, avente ad oggetto "La progettazione, il finanziamento e la realizzazione del raccordo tra il nuovo tracciato del Sempione e la viabilità di Cascina Merlata, funzionale al collegamento di Milano con il Polo fieristico di Rho-Però – Stralcio Funzionale Gamma", si è reso necessario realizzare prioritariamente uno stralcio funzionale, indicato come soluzione Gamma (cd. Stralcio Gamma) che consenta le

manovre da C.na Merlata per Venezia, da e per A4 Torino /Fiera.

A tal fine gli operatori privati, nell'ambito della procedura di Accordo di programma, volto all'approvazione del PII Cascina Merlata, si sono resi disponibili a mettere a disposizione, anticipatamente rispetto agli obblighi discendenti dalla futura convenzione urbanistica del PII, la porzione di area interessata alla realizzazione delle opere di viabilità cd. "Stralcio Gamma".

E' stato quindi sottoscritto da Provincia di Milano, Comune di Milano e Cascina Merlata il testo dell' *"Impegnativa unilaterale per la cessione gratuita in proprietà e in comodato delle aree per l'attuazione degli interventi viabilistici relativi allo stralcio gamma"*, successivamente stipulato in data 21/01/2010.

Rapporto con il PTCP

Per le aree in oggetto, dal punto di vista paesaggistico-ambientale, le tavole del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), approvato dal Consiglio Provinciale il 14 ottobre 2003 con Delibera n. 55, forniscono le seguenti indicazioni:

Tav. 5a - "Sistema dei vincoli paesistici e ambientali"

La porzione di area tra il Cimitero Maggiore e la via Gallarate risulta in ambito vincolato ai sensi del D.Lgs. 490/99 – art. 146 lett. c – fiumi e corsi d'acqua

Tav. 2g – "Difesa del suolo"

Viene individuato un corso d'acqua di cui all'elenco 2 (art. 46)

Tav. 3g – "Difesa del suolo"

L'area risulta compresa in Ambiti ed elementi di interesse storico-paesaggistico individuata come "Parchi urbani ed aree per la fruizione" (art. 35)

5. OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Gli obiettivi della variante discendono dagli obiettivi già prefigurati con la promozione dell'Accordo di Programma.

Obiettivi generali

Il PGT individua le aree oggetto di variante in un Ambito di Trasformazione Urbana (ATU), che ha come obiettivi principali: la realizzazione di un parco, la realizzazione di housing sociale e del villaggio Expo, la dotazione di un sistema di trasporto pubblico in sede protetta, la razionalizzazione e riorganizzazione del sistema infrastrutturale, la realizzazione di un collegamento diretto con il tunnel Certosa-Garibaldi-Forlanini.

Il PGT prevede, per l'ADP C.na Merlata, l'applicazione della disciplina oggetto dell'accordo stesso.

Il vasto progetto di riqualificazione delle aree di C.na Merlata, risulta coerente e coordinato sia con le più generali strategie e obiettivi del PGT in fase di approvazione, sia con il quadro degli interventi programmati per la realizzazione dell'Expo 2015, in particolare secondo una visione unitaria e organica del sistema infrastrutturale di accessibilità del settore urbano, nonché del sistema delle relazioni territoriali della città pubblica e del verde.

L'Amministrazione comunale ritiene che il progressivo processo di riqualificazione urbana dell'ambito territoriale nord-ovest della città, nonché la più recente programmazione di Expo 2015, abbiano reso ormai evidente l'inattualità delle previsioni di piano regolatore attualmente vigenti su vasta parte delle aree oggetto dell'ADP.

In particolare le previsioni urbanistiche legate a funzioni di tipo produttivo e logistico fortemente specialistiche realizzabili in seguito all'approvazione dei Piani Particolareggiati di attuazione del PRG vigente relativi alla zona di espansione industriale D/I-A e alla zona SSd/1, mai attuate, non risultano più in grado di rispondere in maniera adeguata alle potenzialità che questa parte del territorio è in grado di esprimere.

Si rende viceversa, più aderente alle suddette potenzialità, e allo scenario che progressivamente sta andandosi a configurare per l'area in questione, la previsione di un mix funzionale, comprensivo di funzioni residenziali anche secondo diverse tipologie nell'offerta abitativa, che favorisca il processo di qualificazione del settore urbano interessato, in coerenza con i principi e gli indirizzi del PGT in fase di approvazione.

In tal senso, la proposta di PII avanzata dalla società C.na Merlata, proprietaria delle aree è volta ad attivare il processo di trasformazione individuando un mix di funzioni in linea con tipologie urbane più qualificate rispetto a quelle attualmente previste dal PRG.

In particolare il PII propone l'insediamento di funzioni prevalentemente di carattere residenziale, attività complementari, spazi commerciali e servizi ed attrezzature di interesse pubblico, tra cui la realizzazione di un parco urbano; propone inoltre:

- di intervenire anche sulle aree esterne al PII e comprese nell'ADP, in particolare nella riqualificazione delle aree di intorno del Cimitero Maggiore, in modo tale da comprenderle nel nuovo grande parco urbano previsto ed evitarne il degrado fino ad oggi dovuto principalmente alla frammentarietà dei luoghi e all'occupazione impropria di alcune aree;
- di contribuire alla realizzazione della viabilità principale costituita dall'asse nord-sud che collega la A4 con via Gallarate ed al completamento dello svincolo sotto la A4. Detta viabilità è volta a potenziare l'attuale sistema infrastrutturale locale, con particolare riferimento all'accessibilità al nuovo Polo della Fiera ed al sito EXPO.

Obiettivi del sistema infrastrutturale

Quanto ai principali obiettivi legati alla riorganizzazione infrastrutturale, l'Amministrazione comunale intende perseguire:

- la realizzazione di una viabilità di ruolo intercomunale, di collegamento tra il settore urbano nord-ovest, l'Autostrada A4 Milano-Torino, le aree del Polo esterno della Fiera, le aree individuate per l'Expo 2015;
- la realizzazione di una viabilità di ruolo intercomunale di raccordo tra la Tangenzialina Molino Dorino-Però e la S.P. 46 Rho-Monza;
- la realizzazione di una viabilità di connessione tra l'asse stradale di cui sopra e il raccordo di connessione con la prevista Strada interquartiere Nord, viabilità che costituirà una delle principali arterie di accesso all'Expo 2015.

Ampliamento Cimitero ebraico

Si rende necessario, con la presente variante urbanistica, rettificare la dividente di zona funzionale del piano regolatore vigente, al fine di renderla coerente con il limite effettivo del Cimitero Maggiore, e del Cimitero ebraico a seguito dell'intervenuto ampliamento dello stesso

Il perimetro della Variante

Il perimetro della variante urbanistica ricalca lo stato di fatto delle aree in coerenza con gli attuali assetti proprietari/catastali delle stesse.

6. LA PROPOSTA DI VARIANTE

La modifica al PRG vigente consiste nell'individuazione dell'ambito dell'ADP, oggetto della presente variante, che include anche il Piano Integrato di Intervento.

La superficie complessiva della variante risulta pari a mq 921.006 e viene altresì suddivisa in Unità di intervento come di seguito individuate coi relativi dati quantitativi.

Unità di intervento e dati quantitativi:

UNITA' 1 – PII C.na Merlata	
Proprietà	Società Cascina Merlata S.p.A.
superficie	mq 549.148

Indici urbanistici

	ST mq	UT mq/mq	Slp mq
Zona D/IA e Zona SS/d1	345.533	* 1,00	345.533
Zona VC/SC	23.103	** 0,30	6.931
Zona VC/SC	*** 139.469	---	---
Zona SR	38.340	**** 1,00	38.340
Zona V	2.703	**** 1,00	2.703
totale	549.148		393.507

* L'indice viene definito dal "Documento di Inquadramento delle politiche urbanistiche comunali" all'art. 17.2 lettera c)

** L'indice viene definito dal "Documento di Inquadramento delle politiche urbanistiche comunali" all'art. 17.3 lettera a).

*** Area ceduta al Comune di Milano, la cui slp non viene esercitata dal PII.

**** Viene applicato un indice di UT anche sulle zone funzionali SR e V interne all'Unità 1 – PII C.na Merlata, riguardanti aree allo stato attuale non utilizzate ai fini viabilistici e che in ogni caso non saranno interessate da alcuna edificazione, in quanto il progetto prevede che l'edificabilità afferente sarà trasferita con il criterio perequativo all'interno del PII.

Destinazioni funzionali:

Residenza	min mq	323.507	max mq	353.507
di cui				
edilizia libera:	min. mq	136.005	max mq	166.005
edilizia convenzionata:	mq	127.543		
edilizia agevolata/convenzionata:	mq	59.959		
altre funzioni	min. mq	40.000	max mq	70.000
di cui:				
terziario:	min. mq	5.000	max mq	10.000
commercio:	min. mq	25.000	max mq	45.000
ricettivo:	min. mq	10.000	max mq	15.000

Dotazione di aree o attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale:

100% slp residenza libera *	pari a	mq 136.005
100% slp residenza convenzionata	pari a	mq 127.543
100% slp residenza agevolata/convenzionata	pari a	mq 59.959
100% slp terziario **	pari a	mq 10.000
200% slp commerciale **	pari a	mq 90.000
100% slp ricettivo **	pari a	mq 15.000
Area azzonata a VC		<u>mq 23.103</u>
Totale dovuto		mq 461.610

- * in riferimento alla slp minima
 ** in riferimento alla slp massima

UNITA' 2 – Comune di Milano	
Proprietà	Comune di Milano
superficie	mq 363.188

Indici urbanistici:

	ST totale mq	UT mq/mq	Slp mq
Zona SS/d1	3.495	**0,30	1.049
Zona VC	269.717	**0,30	80.915
Zona VC	* 21.191	---	---
Zona SR	4.008	**0,30	1.202
Zona V	45.529	---	---
Zona IF	4.454	**0,30	1.336
Zona ST	2.575	**0,30	772
Zona SC	12.219	**0,30	3.666
totale	363.188		***88.940

- * Area azzonata a VC sistemata a verde e parcheggi (Piazzale fronte Cimitero Maggiore)
 ** Per le aree di proprietà comunale all'interno del perimetro dell'ADP viene applicato un UT pari a 0,30 mq/mq
 *** La slp generata, nonché la sua localizzazione, potrà essere esercitata e regolamentata dalla disciplina prevista dal PGT

Destinazioni funzionali:

Residenza libera pari al 65% del totale	mq 57.811
Residenza agevolata pari al 35% del totale	mq 31.129
Totale slp	mq 88.940

Dotazione di aree o attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale:

100% slp residenza libera	pari a mq 57.811
100% slp agevolata	pari a mq 31.129
Area azzonata a VC (75% della ST *)	mq 202.288
Totale	mq 291.228

Aree reperite all'interno dell'ADP **mq 227.659**

- * Viene calcolato il 75% della ST a VC, in analogia a quanto previsto dal DDI all'art. 17.3 lettera d, in quanto non verrà insediata alcuna volumetria insorgente e così non verrà occupata alcuna area ai fini fondiari. Le volumetrie insorgenti verranno trasferite in altre aree secondo i criteri definiti dal PGT

UNITA' 3a - Area nord-est - privata	
Proprietà	Privata
superficie	mq 720

Indici urbanistici:

	ST mq	UT mq/mq	Slp mq
Zona SS/d1	720	0,75	540
totale	720		540

Destinazioni funzionali:

Residenza libera pari al 50% del totale	mq 270
Residenza convenzionata pari al 50% del totale	mq 270
Totale slp	mq 540

Dotazione di aree o attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale:

100% slp residenza libera	pari a mq 270
100% slp residenza convenzionata	pari a mq 270
Totale dovuto	mq 540

UNITA' 3b - Area sud-ovest - privata	
Proprietà	Privata
superficie	mq 3.852

Indici urbanistici:

	ST mq	UT mq/mq	Slp mq
Zona D I/A	2.982	0,75	2.236
Zona SR	800	0,75	600
Zona V	70	0,75	53
totale	3.852		2.889

Destinazioni funzionali:

Residenza libera pari al 50% del totale	mq 1.444,5
Residenza convenzionata pari al 50% del totale	mq 1.444,5
Totale slp	mq 2.889

Dotazione di aree o attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale:

100% slp residenza libera	pari a mq 1.444,5
100% slp residenza convenzionata	pari a mq 1.444,5
Totale dovuto	mq 2.889

UNITA' 4 - privata	
Proprietà	Privata
superficie	mq 2.770

Indici urbanistici:

	ST mq	UT mq/mq	Slp mq
Zona VC	2.770	---	---

Per l'area è prevista l'espropriazione nell'ambito dell'attuazione della viabilità comprensoriale, non a carico del soggetto attuatore del PII.

UNITA' 5 – Cascina Torchiera	
Proprietà	Comune di Milano
superficie	mq 1.328

Indici urbanistici:

	ST mq	UT mq/mq	Slp mq
Zona VC	1.328	---	---

La pertinenza afferente alla Cascina Torchiera, di proprietà del Comune di Milano, risulta già inserita nel "Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari" (art. 58 DL 112/2008 convertito in Legge 133/2008), approvato con deliberazione n. 61/2008 successivamente integrata con deliberazione n. 36/2009, allegato alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 54/2009 del 1/12/2009 avente per oggetto "Assestamento del bilancio annuale 2009, pluriennale 2009 - 2011 e relazione revisionale e programmatica. Integrazione del programma triennale delle OO.PP. 2009 - 2011 e dell'elenco annuale 2009"

7. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art.1. Aree interessate dalla variante

Le presenti norme regolano gli interventi infrastrutturali ed edilizi da eseguirsi nelle aree interessate dall'Accordo di Programma "Cascina Merlata" e specificatamente individuate nell'elaborato grafico di variante. L'Accordo di Programma è attuato in parte attraverso lo strumento del Programma Integrato di Intervento (Unità 1 - PII C.na Merlata) ai sensi della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i.

All'interno dell'elaborato grafico di variante sono delineati:

- l'ambito della variante urbanistica
- il perimetro dell'Accordo di Programma
- il perimetro dell'area disciplinata dal Programma Integrato di Intervento
- il perimetro e le sigle delle unità di intervento previste dalla variante
- il sistema della viabilità

Art. 2. Finalità e contenuti della variante

La variante è volta alla definizione di un nuovo azionamento disciplinato dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione e riguardante aree soggette ad interventi di ristrutturazione urbanistica ai sensi della legislazione vigente. Le presenti norme costituiscono ad ogni effetto Normativa di Variante al Piano Regolatore Generale vigente.

Gli atti della Variante sono costituiti:

- dagli elaborati di cui all'art. 1
- dalle presenti norme di attuazione

Art. 3. Indici di utilizzazione territoriale (UT)

Gli indici di utilizzazione territoriale massima all'interno della variante in oggetto sono differenziati per le unità di intervento di cui al precedente art.1:

UNITA' 1 - PII C.na Merlata

UT max 0,30 mq/mq - max 1,00 mq/mq
comportante una slp massima pari a mq 393.507

UNITA' 2 - Comune di Milano

UT max 0,30 mq/mq
comportante una slp massima pari a mq 88.940

UNITA' 3a - Area nord-est – privata

UT max 0,75 mq/mq
comportante una slp massima pari a mq 540

UNITA' 3b - Area sud-ovest - privata

UT max 0,75 mq/mq
comportante una slp massima pari a mq 2.889

Totale slp max pari a mq 485.876

Art. 4. Destinazioni funzionali

	UNITA' 1 *	UNITA' 2	UNITA' 3a	UNITA' 3b	Totale
Slp totale	393.507	**88.940	540	2.889	485.876
R libera	136.005	57.811	270	1.444,5	195.530,5
R convenz.	127.543		270	1.444,5	129.257,5
R agevolata	59.959	31.129			91.088
Altre funzioni	70.000				70.000

* Le destinazioni funzionali, i criteri di flessibilità nella ripartizione delle stesse, attraverso l'individuazione di limiti minimi e massimi, le regole per la quantificazione e la localizzazione delle funzioni compatibili con la residenza, sono definiti dalle Norme Tecniche di Attuazione del Programma Integrato di Intervento.

** da trasferire in aree esterne all'ADP.

Art. 5. Aree o attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale

Le aree o attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale per le nuove funzioni insediate dovrà essere reperito all'interno dell'ambito dell'Accordo di Programma attraverso le seguenti modalità e quantità minime:

UNITA' 1 – PII C.na Merlata

Totale minimo complessivo pari a **mq 461.610** così articolato:

aree e attrezzature reperite:

- parcheggi pubblici in superficie interni al PII mq 12.926
- parcheggi di uso pubblico interrati mq 35.000
- aree a verde e piazze in cessione mq 163.638
- aree asservite all'uso pubblico mq 33.584
- area afferente al plesso scolastico mq 13.760
- area pertinenza C.na Merlata mq 5.932

totale mq 264.840

la quota di aree non reperite pari a mq 196.770 (461.610 – 264.840) è incrementata di mq 3.223 afferenti ad una quota di aree o attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale relative alle Unità 3a (mq 507) e 3b (mq 2.716).

Totale aree non reperite mq 199.993

Le aree non reperite vengono in parte corrisposte mediante la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 9, comma 10, legge regionale 12/05, e in parte monetizzate, in particolare:

all'interno del perimetro del PII

- plesso scolastico per scuole materna, elementare e media
- centro ricreativo per anziani al piede di un edificio
- n.2 asili nido al piede degli edifici
- trasporto pubblico innovativo

all'esterno del perimetro del PII e comprese nell'ADP

- parco attrezzato, attività sportive e parcheggi pubblici
- ricollocazione ricicleria AMSA
- nuova area per Protezione Civile

all'esterno del perimetro dell'ADP

- interventi ricollocazione nomadi

UNITA' 2 – Comune di Milano

Totale minimo complessivo pari a **mq 291.228** così articolato:

aree e attrezzature reperite (superfici indicative da verificare in sede di progettazione esecutiva)

- parco attrezzato, attività sportive e parcheggi pubblici	mq 204.659
- ricollocazione della ricicleria AMSA	mq 4.000
- nuova area per Protezione Civile	<u>mq 19.000</u>
totale	mq 227.659

Totale aree non reperite mq 63.569 (291.228 – 227.659), da confermare in seguito alla verifica della consistenza delle aree e attrezzature reperite.

UNITA' 3a - Area nord-est – privata

Totale minimo complessivo pari a **mq 540**

aree non reperite di cui si farà carico l'Unità 1(monetizzazioni)	mq 507
totale aree non reperite rimanenti	mq 33

UNITA' 3b - Area sud-ovest - privata

Totale minimo complessivo pari a **mq 2.889**

aree non reperite di cui si farà carico l'Unità 1(monetizzazioni)	mq 2.716
totale aree non reperite rimanenti	mq 173

Art. 6. L'attuazione della variante

UNITA' 1 – PII C.na Merlata

L'attuazione degli interventi previsti dal PII, comprese le opere ad esso connesse e previste sulle aree esterne al perimetro del Programma, è regolata dalle NTA del PII, in coerenza con il cronoprogramma e secondo il coordinamento assicurato dalla articolazione per UCF (Unità di Coordinamento Funzionale), UCP (Unità di Coordinamento Progettuale), UIPriv (Unità di Intervento Opere Private), UIPub (Unità di Intervento Opere Pubbliche), come individuati negli elaborati del PII.

UNITA' 2 – Comune di Milano

L'attuazione degli interventi sulle aree di proprietà del Comune di Milano è a cura del soggetto attuatore del PII, attraverso risorse finanziarie generate dal PII stesso ed eventuali altre risorse del Comune di Milano

L'attuazione della viabilità comprensoriale, nell'ambito dell'ADP non risulta a cura del soggetto attuatore del PII.

UNITA' 3a - Area nord-est - privata

UNITA' 3b - Area sud-ovest - privata

Per le aree di proprietà privata è previsto il mantenimento della slp esistente.

La trasformazione urbanistica delle stesse potrà avvenire mediante il rilascio di idonei titoli abilitativi e attuata con specifiche convenzioni attuative.

Art. 7. Il trasferimento dei diritti comunali

Il trasferimento dei diritti previsto dalle presenti norme potrà essere esercitato ad approvazione e applicazione del PGT

In caso di mancata approvazione del PGT in tal senso, il Comune di Milano dovrà provvedere ad individuare aree all'uopo destinate.