

Milano



Comune
di Milano

**DIREZIONE CENTRALE
PIANIFICAZIONE URBANA E ATTUAZIONE P.R.
SETTORE PIANIFICAZIONE E PROGETTAZIONE URBANA**
Sezioni II/III
LC/lr

PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO
(D.G.R. 28.6.2002 n. 7/9546)

ACCORDO DI PROGRAMMA
Ai sensi dell'art. 34 del D.lgs. 18.8.2000 n. 267

**VARIANTE AL P.R.G. APPROVATO CON DELIBERAZIONE DELLA
GIUNTA REGIONALE LOMBARDIA N. 29471 IN DATA 26.02.1980 –
RELATIVA ALLE AREE E AGLI EDIFICI COMPRESI TRA VIA NEERA, VIA
MOMIGLIANO, VIA MONTEGANI, VIA PALMIERI E VIA AGILULFO –
“QUARTIERE STADERA”**

(Zona di decentramento n. 5 - riferimento disegno n. 1912/01/A/03/05)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Redazione della Variante: arch. Leonardo Cascitelli

Luglio 2003

INDICE

1.	PREMESSA	pag. 3
2.	IDENTIFICAZIONE DELL'AMBITO DI INTERVENTO	pag. 3
3.	STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI	pag. 4
4.	INQUADRAMENTO DELL'AREA DI VARIANTE	pag. 4
4.1	CARATTERI COSTITUTIVI DELL'AMBITO	pag. 4
4.2	LA PROGRAMMAZIONE URBANISTICA DI RIFERIMENTO	pag. 5
4.3	L'AREA DI VARIANTE	pag. 6
5.	PROPOSTA DI AZZONAMENTO IN VARIANTE	pag. 7
5.1	OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE	pag. 7
5.2	QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO	pag. 10
5.3	MODIFICHE APPORTATE AL P.R.G. VIGENTE	pag. 10
6.	NORMATIVA DI VARIANTE	pag. 11

1. PREMESSA

La presente relazione di Variante è parte integrante del Programma di Recupero Urbano, per la maggior parte in attuazione del P.R.G. vigente e, in parte in variante allo strumento urbanistico generale, e proposto all'Amministrazione Comunale dall'ALER Milano e dalla Società PASFIN s.r.l. che ha aderito all'iniziativa, ai sensi dell'art. 11 della L. 493 del 4.12.1993.

La proposta ha come oggetto un'ipotesi di Programma di Recupero Urbano di iniziativa pubblica e privata, solo in parte in variante al P.R.G. vigente, per la riqualificazione delle aree e degli edifici relativi al quartiere Stadera.

Le aree oggetto della proposta di P.R.U. sono inserite nel P.R.G. vigente in parte in zona omogenea B1 e zona funzionale R ai sensi degli artt. 19 e 27 delle N.T.A., in parte in zona B2 15.4 e in parte in zona SC e in parte in zona VC rispettivamente ai sensi degli artt. 37 e 38 delle N.T.A. vigenti. La medesima area B1/R è nel P.R.G. individuata tra le zone interessate da piani integrati di recupero di cui alla L.R. n. 22 del 4.7.1986. Peraltro, l'area oggetto della proposta di P.R.U. è compresa in un più vasto ambito sottoposto a tutela ambientale, ai sensi del D.Lgs. 490/99 – Vincolo dei Navigli.

I provvedimenti programmatici e procedurali già elaborati, 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.R.U. e per la definizione della Variante.

Con il Programma di Recupero Urbano, coerentemente agli obiettivi della proposta, agli interventi già intrapresi e ai criteri dell'ambito sottoposto a tutela ambientale – Vincolo dei Navigli ex lege 1497/39 (attuale D.Lgs. 490/99) – si intende affrontare la questione relativa alla riqualificazione ambientale, urbanistica ed edilizia dell'ambito.

L'obiettivo primario tende ad una promozione della "qualità urbana" intesa come realizzazione di diversi interventi volti a favorire la riqualificazione complessiva del quartiere residenziale storico e come miglioramento del contesto urbano ed ambientale.

Dopo la predisposizione degli elaborati relativi all'avvio del procedimento, ai sensi della L.R. 1/2000, e la relativa pubblicazione non sono pervenute nel periodo utile compreso tra il 20.11.2002 e il 5.12.2002 istanze o contributi relativi alla variante proposta.

2. IDENTIFICAZIONE DELL'AMBITO DI INTERVENTO

Zona di decentramento:	5
Vie:	Neera, Momigliano, Montegani, Palmieri, Agilulfo
Proprietà:	ALER Milano "Quartiere Stadera"
Proprietà:	PASFIN s.r.l.
Foglio catastale n.:	580
Mappali nn.:	18, 19, 20, 21, 22.
Proprietà:	Comune di Milano
Foglio catastale n.:	580
Mappali nn.:	228, 229, 313, 314.
Foglio di P.R.G.:	G-H/7-8

Tra l'asse stradale S. Gottardo – Meda – Montegani ed il parallelo Naviglio Pavese, in un ambito urbano posto a sud di Milano, si colloca questo importante insediamento di edilizia residenziale pubblica di proprietà dell'ALER-Milano, costruito tra il 1927 e il

1928 con il nome di “Quartiere XXVIII Ottobre” a cura dell’Ufficio Tecnico dell’Istituto Case Popolari di Milano diretto dall’ing. Giovanni Broglio.

In particolare, le aree in variante del P.R.G. vigente sono rispettivamente di proprietà della Società Pasfin s.r.l. e del Comune di Milano. L’area Pasfin ha una superficie pari a mq. 7.672,30 (dato desunto dalla documentazione redatta dai tecnici incaricati dalla proprietà) ed è in zona omogenea B1 e zona funzionale VC, rispettivamente ai sensi degli artt. 19 e 38 delle N.T.A. vigenti, ed è compresa nell’isolato di via Chiesa Rossa, via Palmieri, via Liutprando e via De Sanctis. L’area comunale, di superficie pari a mq. 1.352 (area del mercato), è in zona omogenea B1 e zona funzionale SC, rispettivamente ai sensi degli artt. 19 e 37 delle N.T.A. vigenti, ed è collocata all’angolo di via Montegani e via Neera in adiacenza dell’area, sempre di proprietà comunale, già azionata a B1/R di via Neera e via Momigliano di mq. 775.

3. STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

Le aree oggetto della proposta di P.R.U. sono inserite nel P.R.G. vigente in parte in zona omogenea B1 e zona funzionale R ai sensi degli artt. 19 e 27 delle N.T.A., in parte in zona B2 15.4 e in parte in zona SC e in parte in zona VC rispettivamente ai sensi degli artt. 37 e 38 delle N.T.A. vigenti. La medesima area B1/R è nel P.R.G. individuata tra le zone interessate da piani integrati di recupero di cui alla L.R. n. 22 del 4.7.1986.

L’area in oggetto è compresa per la maggior parte nella fascia di mt. 100 dalla sponda del Naviglio Grande soggetta alla normativa dell’art. 50 delle N.T.A. relativa alle aree di salvaguardia ambientale.

Con verbale n. 3 del 28.4.1993, la Commissione provinciale di Milano per la tutela delle bellezze naturali ha inserito l’area e i relativi edifici, con esclusione delle aree già pubbliche di via Neera, in un più vasto ambito compreso tra il Naviglio Grande e il Naviglio Pavese sottoposto a vincolo ambientale, ai sensi della L. 1497/39 (ora D. Lgs. 490/99).

Con il successivo verbale n. 3 del 15 febbraio 1994, la medesima Commissione ha deliberato di approvare, in ottemperanza al disposto di cui all’art. 2 della L.R. 57/85 così come modificata dalla L.R. 54/86, i criteri e le norme da rispettarsi ai fini della protezione degli interessi paesistici in relazione al bene medesimo.

Il 18.2.1997, la Giunta della Regione Lombardia, con delibera n. VI/24912 “*Determinazioni conseguenti all’attività svolta dalla commissione provinciale di Milano per la tutela delle bellezze naturali*”, ha integrato e precisato i criteri e le norme per l’ambito sottoposto a tutela rispetto alle questioni emerse in sede dei lavori svolti dalla Commissione durante il periodo compreso tra l’ottobre 1995 e il luglio 1996.

4. INQUADRAMENTO DELL’AREA DI VARIANTE

4.1 Caratteri costitutivi dell’ambito

L’ambito di riferimento è una zona semicentrale della città, caratterizzata da una complessa situazione insediativa, funzionale e sociale, in cui la presenza dei Navigli, degli assi viari di collegamento tra la città e il territorio della bassa padana, corso San Gottardo e delle ripe lungo i Navigli hanno determinato, già prima della fine del ‘700, il costituirsi della maglia principale del tessuto urbano, delle sue attività e dei tipi edilizi.

Il contesto urbano è caratterizzato da un tessuto prevalentemente di tipo residenziale dotato delle principali urbanizzazioni e servito dai mezzi pubblici di trasporto.

La zona in esame presenta quali principali urbanizzazioni primarie: fognatura, acquedotto, energia elettrica, telefono, gas sono presenti lungo tutte le principali vie.

Per quanto riguarda le urbanizzazioni secondarie esistenti, si segnalano tutti i principali servizi: asili nido, scuole materne, elementari e scuole medie, servizi religiosi e aree ed edifici per lo sport e il tempo libero. Sono, inoltre, presenti Licei ed Istituti tecnici. Infine, si segnala che nella zona sono presenti i negozi di prima necessità.

L'area si colloca inoltre in una zona completamente accessibile, sia sul piano delle infrastrutture viarie che sul piano del trasporto pubblico.

4.2 La programmazione urbanistica di riferimento

La pianificazione urbanistica in fase d'attuazione o ai diversi stadi dell'iter procedurale, per l'ambito di riferimento, è significativa al fine della determinazione delle scelte operate, coerentemente con le previsioni di P.R.G. e dei criteri e norme del Vincolo dei Navigli. Sinteticamente si riportano i programmi avviati in questi ultimi anni dall'Amministrazione che complessivamente descrivono l'organizzazione degli spazi pubblici a verde e servizi, dalle aree agricole a sud fino alla Darsena da un lato e, dall'altro, fino alla Stazione di Porta Genova nella considerazione, peraltro, della futura dismissione del rilevato ferroviario, della stessa stazione fino all'intersezione con la circonvallazione esterna:

- attuazione, attraverso il Piano Particolareggiato e la relativa convenzione approvata, del nodo di interscambio di Romolo che, tra l'altro, consegue l'obiettivo di ampliare il parco La Spezia per la connessione tra le aree più a sud e le aree del Sieroterapico, nella contestuale realizzazione del parcheggio pubblico interrato di 270 posti auto;
- creazione del parco Argelati della superficie di circa mq. 47.000, interno al Piano Particolareggiato del "Parco urbano dei Navigli", in diretta connessione con il futuro parco del Sieroterapico attraverso le aree già pubbliche, sistemate a verde e servizi, che permette il collegamento pedonale e ciclabile dalle aree più a sud verso il Naviglio Grande;
- approvazione dei Piani di Recupero nell'area di via Magolfa atti a stabilire, tra l'altro, le connessioni nel verde verso il Naviglio Pavese, la realizzazione di parcheggi pubblici interrati e l'acquisizione al patrimonio pubblico di due edifici storici per funzioni sociali (la ex fornace e la ex tabaccheria);
- approvazione del Piano Particolareggiato del Sieroterapico per la creazione del parco di circa mq. 99.000 che rappresenta il nodo centrale della complessiva riqualificazione dell'ambito sottoposto a tutela;
- approvazione del Programma Integrato d'Intervento del Molino della Traversa finalizzato al recupero degli edifici di valore storico testimoniale;
- in itinere sono: il Piano di Recupero relativo alle aree di via Gola, via Pichi e via Magolfa, il Piano di Recupero di Ripa di Porta Ticinese, 85/87, che rappresenta un'importante porta di accesso dal Naviglio Grande verso questo sistema di verde, i Programmi Integrati d'Intervento di via Sala, 12, di via Magolfa, 24 e di via Andrea Ponti, 5 e, in fase di adozione, il Piano Particolareggiato del nodo di interscambio di Famagosta.

Tali programmi, che si inseriscono in un ambito di particolare rilevanza nella formazione morfologica e tipologica della storia urbana della città, determinano un riferimento per l'attuazione del programma in esame.

4.3 L'area di Variante

La proposta di variante urbanistica al P.R.G. vigente, riguarda in particolare l'area e gli immobili interni all'isolato compreso tra via Chiesa Rossa, via Palmieri, via Montegani e via De Sanctis di proprietà della Pasfin e l'area di proprietà dell'Amministrazione, su cui insiste il mercato comunale, posta all'angolo di via Montegani e via Neera. Gli interventi proposti di riorganizzazione edilizia dei lotti completerebbero il disegno urbano degli isolati e dell'intero quartiere.

Il recupero delle aree per la prevalente funzione residenziale, omogenea alla destinazione d'uso del contesto urbano, consentirebbe, tra l'altro, il reperimento delle aree a standard attraverso la realizzazione di parcheggi pubblici interrati, la sistemazione delle aree superficiali asservite all'uso pubblico e la ricollocazione del mercato.

Il Programma di Recupero Urbano "Stadera", proposto dall'ALER all'Amministrazione comunale, comprende, oltre il quartiere formato da 32 edifici, la rete stradale e alcune aree contigue, di proprietà sia comunale (area del mercato in parte in zona B1/SC e in parte in zona B1/R) che privata (area di proprietà della Società Pasfin s.r.l. in zona B1/VC attualmente utilizzata come deposito di autobus delle linee di trasporto extraurbano). In relazione alla complessità della proposta, che si articola in 15 iniziative, si elencano di seguito gli obiettivi generali:

- il completamento della riqualificazione ambientale già avviata del quartiere Stadera, l'inserimento di attività e funzioni compatibili con la residenza sperimentando anche l'apporto di operatori privati nella gestione del patrimonio;
- il completamento e il riequilibrio dell'assetto planivolumetrico delle proprietà contigue sia pubbliche che private, e la riprogettazione coordinata delle funzioni pubbliche non residenziali (la ricollocazione del mercato pubblico, dell'ex mulino per funzioni culturali, del verde e delle strade) per ottenere un intorno di forma urbana e architettonica coerente;
- la creazione di una "isola ambientale" a circolazione prevalentemente pedonale e ciclabile, ricovero delle auto in sottosuolo, lastricatura e arredo a verde delle strade di quartiere secondo modelli coerenti con lo stile d'epoca;
- la costruzione di un tavolo di concertazione che impegni una pluralità di soggetti pubblici e privati attorno agli obiettivi del progetto per individuare interessi comuni, sinergie operative e strategie di attivazione e diversificazione degli investitori.

L'area è inserita in un ambito già urbanizzato e a carattere prevalentemente residenziale ed ha una superficie complessiva di mq. 62.000 circa.

Si intendono qui riportare in modo sintetico le principali fasi dell'iter amministrativo già effettuate e le iniziative che compongono la complessiva riqualificazione del quartiere oggetto del Programma di Recupero Urbano.

Con deliberazione n. 320 del 10.2.1999, la Giunta Comunale ha accolto la proposta di programma di recupero urbano (P.R.U. ai sensi dell'art. 11 del decreto legge n. 398 del 5.10.1993, convertito con legge n. 493 del 4.12.1993), per la riqualificazione del quartiere denominato "Stadera", da finanziare con contributi regionali nell'ambito del programma di edilizia residenziale pubblica di cui alle deliberazioni del Consiglio Regionale n. 6/853 in data 22.4.1998 e della Giunta Regionale n. 6/37692 in data 24.7.1998 e da approvare mediante procedura di Accordo di Programma, ai sensi dell'art. 34 del decreto legislativo n. 267 del 18.8.2000.

La proposta di P.R.U. si articola in 15 iniziative, riguardanti principalmente le aree interne al quartiere e, ad integrazione del processo di risanamento edilizio e funzionale dello stesso, aree contigue sia di proprietà privata che di proprietà pubblica.

Con deliberazione n. 6/47140 del 17.12.1999, la Giunta Regionale della Lombardia ha approvato la graduatoria complessiva relativa alle proposte di P.R.U. presentate dai Comuni del territorio regionale, assegnando all'A.L.E.R di Milano un contributo per l'attuazione del P.R.U. "Stadera", subordinando, tuttavia, la promozione della procedura di Accordo di Programma alla individuazione di operatori privati partecipanti con proprie risorse alla attuazione del programma o, in alternativa, al reperimento a bilancio di risorse di autofinanziamento da parte dei soggetti pubblici interessati. La Giunta Regionale, con propria deliberazione del 28.6.2002 n. 7/9546, ha promosso la procedura di accordo di programma per l'approvazione del Piano di Recupero Urbano "Stadera".

Il P.R.U., come detto, si compone di diverse iniziative proposte dall'A.L.E.R. di Milano e meglio specificate negli elaborati allegati alla proposta. Di seguito si riportano sinteticamente i contenuti delle iniziative in variante del P.R.G. vigente.

Relativamente all'**iniziativa n. 13**, riguardante l'area di proprietà della Società PASFIN s.r.l., con i suddetti provvedimenti della Giunta Comunale concernenti le integrazioni alla proposta di P.R.U. sono state confermate le previsioni di trasformazione urbanistica per l'insediamento di volumi residenziali, per il recupero della struttura esistente da destinare a servizi di interesse pubblico (attività culturali ed espositive) e per la formazione di parcheggi interrati con sovrastante verde pubblico (quale assolvimento degli standard di legge pregressi e connessi al nuovo insediamento).

Relativamente all'**iniziativa n. 14**, riguardante l'area di proprietà del Comune di Milano, si prevede la possibilità di demolire l'attuale struttura mercatale coperta, di realizzare un nuovo edificio ad uso misto residenziale e commerciale per la ricollocazione del mercato oltre a quattro piani di parcheggi interrati, due dei quali da destinare a residenti. La medesima iniziativa prevede inoltre lo spostamento temporaneo delle 21 postazioni del mercato in un'area adiacente in via Neera e la creazione di opere stradali atte a realizzare la piazza/sagrato per la chiesa esistente progettata dall'arch. Giovanni Muzio.

Infine si intende riferire in merito all'**iniziativa n. 15** riguardante la realizzazione di parcheggi interrati su aree pubbliche e le relative sistemazioni stradali da attuare con risorse del Comune, per i quali i competenti Settori hanno predisposto un documento preliminare recante gli approfondimenti tecnici. In particolare, è prevista la riqualificazione ambientale e l'arredo urbano delle superfici stradali delle vie Palmieri, Barrili, Neera e Agilulfo.

5. PROPOSTA DI AZZONAMENTO IN VARIANTE

5.1 Obiettivi della trasformazione

La presente relazione prende in considerazione, in particolare, l'iniziativa n. 13 relativa all'area Pasfin di cui si propone la variante da zona B1/VC a zona B1/R e l'iniziativa n. 14 relativa all'area di proprietà del Comune di Milano di cui si propone la parziale variante da zona B1/SC a zona B1/R, entrambe a completamento del quartiere storico. Tale variante consegue i principali obiettivi di trasformare da una parte l'area Pasfin attualmente utilizzata a deposito per le autolinee extraurbane a zona residenziale, anche con una quota di edilizia convenzionata, allontanando una funzione ritenuta non compatibile con l'ambito urbano e con il vincolo paesaggistico, di ristrutturare l'edificio

di valore storico-testimoniale denominato ex mulino per funzioni culturali, di realizzare un parcheggio pubblico interrato con ingresso da via De Sanctis, senza aggravare il principale accesso di via Chiesa Rossa, di rendere accessibile all'uso pubblico l'area superficiale con la sola esclusione del sedime degli edifici privati di nuova previsione e dall'altra, sull'area di proprietà comunale, di completare l'edificazione residenziale con la ricollocazione del mercato.

Di seguito si riportano i dati quantitativi relativi alla variante per l'iniziativa n. 13 e per l'iniziativa n. 14.

Dati quantitativi di progetto area Pasfin		
Superficie complessiva		mq. 7.672,30
Sedime e pertinenze degli edifici:		
▪ residenza		mq. 1.873,28
▪ ex mulino		mq. 1.624,39
▪ Totale		mq. 3.497,67
Superfici di progetto:		
▪ residenza		mq. 4.733,33*
▪ spazi culturali-espositivi		mq. 1.057,43
▪ Totale		mq. 5.790,76
Verifica della superficie a standard		
Superfici a standard:		
▪ residenza	mq. 4.733,33 x 3/100 x 26,5	mq. 3.763
▪ ex mulino	100%	mq. 1.057,43
▪ Sedimi e pertinenze private		mq. 3.497,67
▪ Totale		mq. 8.318,10**
* Il 20% della superficie residenziale pari a mq. 947 di s.l.p. è relativa alla quota di edilizia convenzionata.		
** La quota di standard effettivamente reperita è pari a mq. 8.823,33 per la realizzazione di un parcheggio pubblico interrato. Inoltre mq. 4.175 sono relativi all'area superficiale asservita all'uso pubblico.		

Dati quantitativi di progetto area Comune di Milano		
Superficie complessiva		mq. 1.990
B1/SC		mq. 1.352
B1/R		mq. 775
Area interessata dall'intervento		mq. 1.600
Superfici di progetto:		
▪ residenza		mq. 2.640
▪ mercato		mq. 2.300
▪ Totale		mq. 4.940
Verifica della superficie a standard		
Superfici a standard:		
▪ residenza	mq. 2.640 x 3/100 x 26,5	mq. 2.098,80
▪ Totale		mq. 2.098,80*
* La quota di standard effettivamente reperita è pari a mq. 2.300 di s.l.p. per la realizzazione del mercato comunale. Peraltro, il calcolo per lo standard da reperire viene determinato complessivamente tra l'area in variante e quella già azionata a B1/R nel P..R.G. vigente.		

La proposta di variante urbanistica al P.R.G. vigente, da B1/VC e B1/SC a B1/R (zone residenziali), assume come obiettivo prioritario la riqualificazione delle aree che, per la loro conformazione fisica nell'impianto morfologico e funzionale generale, appaiono fortemente integrate al tessuto edilizio circostante di tipo residenziale e si pongono come elemento di completamento dei lotti e del quartiere Stadera.

I progetti planivolumetrico sono definiti nelle loro componenti tipologiche, di destinazioni e funzioni così come di seguito specificato. Per l'area Pasfin, l'intera volumetria residenziale viene concentrata in sei corpi edilizi a completamento degli immobili posti a nord del quartiere, lungo via Palmieri e in un altro edificio a completamento dell'ulteriore fronte cieco prospiciente l'area d'intervento. I nuovi edifici avranno un'altezza di massimo quattro piani fuori terra e comunque non dovranno superare quella dei manufatti esistenti di cui completano i fronti.

La superficie complessiva, relativa alla funzione residenziale insediata, è pari a mq. 4.733,33 mentre quella relativa alle funzioni culturali-espositive da collocarsi all'interno dell'edificio esistente dell'ex mulino, da recuperare attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, è pari a mq. 1.057,43.

Ai piani interrati sono previsti i box e posti auto pertinenziali alle nuove funzioni insediate e mq. 8.823,33 per il parcheggio pubblico con accesso da via De Sanctis. Superficialmente le aree saranno sistemate a verde e a piazza e mq. 4.175 saranno asservite ad uso pubblico.

Per l'area comunale, l'intera volumetria viene concentrata in un unico edificio posto in fregio alla via Neera. Il progetto propone la realizzazione di un edificio polifunzionale su tutta l'area disponibile di proprietà comunale, con un'altezza di gronda mediata da quelle degli edifici adiacenti. L'edificio ipotizzato si pone come cerniera e quinta tra gli edifici retrostanti l'area e la chiesa Rossa dell'architetto Muzio e di continuità formale con gli edifici storici dello Stadera. Il progetto prevede la realizzazione ipogea di quattro piani di parcheggi – box per un numero complessivo di 169, serviti da unica rampa d'accesso. Lo spazio destinato dal progetto ad attività commerciali di mq. 2.300 prevede l'aumento della superficie (mq. 1.110) attualmente occupata dal mercato comunale; questo spazio, con maggiore numero di spazi commerciali e servizi afferenti, è organizzato su due livelli con doppia altezza sulla corte d'ingresso, ubicata sulla via Neera. Le residenze sono ubicate nei tre livelli soprastanti lo spazio commerciale e prevedono 48 alloggi da 70 mq. circa, questi possono essere previsti come unità immobiliari flessibili ed essere destinati a particolari esigenze residenziali.

Gli alloggi, organizzati su quattro volumi edilizi separati, sono collegati da un ballatoio di distribuzione, derivato dalla suggestione delle case di ringhiera milanesi, che costituisce un ampio cavedio crociato interno, sormontato da un prisma in carpenteria di legno lamellare. Il cavedio ed il prisma di copertura, nel manifestarsi sui fronti esterni, quali elementi regolatori del rapporto interno – esterno dell'intero volume architettonico, assicurano ventilazione e luminosità dei fronti interni dei quattro blocchi residenziali, in aggiunta a quanto previsto della normativa circa le tipologie residenziali proposte. Il piano di copertura, quadripartita, ospita sul settore interno del complesso gli impianti di servizio al mercato. Nell'ambito delle sistemazioni esterne, anche a soluzione di fornire un sagrato laterale alla Chiesa Rossa, si propone la limitazione del traffico veicolare e l'arredo del tratto della via Neera tra l'edificio e la chiesa.

La proposta planivolumetrica configurata risolve il completamento del quartiere Stadera, la carenza di posti auto pubblici e l'accessibilità pubblica all'area Pasfin e all'edificio di valore storico dell'ex mulino e la ricollocazione del nuovo mercato comunale.

Per l'area Pasfin lo standard relativo alle nuove funzioni, pari a mq. 8.823,33 (comunque maggiore di mq. 8.318,10 calcolati ai sensi della L.R. 51/75) viene interamente reperito attraverso la realizzazione del parcheggio pubblico interrato. Tale scelta è stata operata per motivi di interesse pubblico, connessi a una corretta impostazione urbanistica dell'intervento e ottimizzazione delle risorse pubbliche. Mentre, per l'area comunale lo standard relativo alle nuove funzioni residenziali, pari a mq. 2.300 (comunque maggiore di mq. 2.098,80 calcolati ai sensi della L.R. 51/75 e verificati in modo complessivo sia sull'area in variante, sia sull'area già azzonata a B1/R nel P.R.G. vigente) viene interamente reperito attraverso la realizzazione su due livelli del mercato, al fine della riqualificazione del lotto d'intervento e per garantire una struttura mercatale più idonea rispetto a quella esistente.

5.2 Quadro normativo di riferimento

La variante relativa all'area in oggetto viene proposta sulla base del ricorso allo strumento del Programma di Recupero Urbano, in variante al P.R.G., ai sensi della L. 493 del 4.12.1993.

Con questa iniziativa, coerentemente alla normativa di riferimento e all'ambito sottoposto a tutela ambientale, si intende affrontare la questione relativa alla riqualificazione ambientale, urbanistica ed edilizia dell'ambito.

Gli obiettivi principali del programma sono: il miglioramento del contesto urbano, sociale ed ambientale attraverso la realizzazione degli interventi e delle iniziative di riqualificazione, di nuova edificazione e di demolizione, la progettazione dei collegamenti pedonali e ciclabili, il risanamento edilizio e paesaggistico e l'individuazione di aree e parcheggi da destinare a standard, il recupero dell'edificio denominato ex mulino da destinare a funzioni di tipo culturale ed espositivo e la nuova edificazione del mercato comunale.

Per la complessità degli interventi e per il coordinamento dei soggetti interessati, delle azioni, dei tempi, delle modalità e dei finanziamenti la procedura di attuazione del P.R.U. prevede il ricorso all'accordo di programma, così come previsto dall'art. 34 del D.Lgs. 267 del 18.8.2000.

In particolare, il P.R.U., per la parte in variante al vigente P.R.G., ha come oggetto la riqualificazione e la trasformazione a funzione residenziale dell'area sulla quale è attualmente presente un servizio di autolinee extraurbano (area Pasfin) e dell'area comunale dove oggi insiste il mercato comunale.

L'intervento conseguente alle sole aree oggetto di variante comporta un incremento della capacità insediativa di P.R.G. rispettivamente nella misura di n. 142 abitanti per la trasformazione dell'area Pasfin e n. 41 abitanti per la trasformazione dell'area comunale attualmente azzonata a SC (mq. 1.352) a cui corrispondono il recupero di superfici per standard urbanistici comunali necessari a soddisfare la dotazione minima stabilita dall'art. 22 della L.R. 51/75.

5.3 Modifiche apportate al P.R.G. vigente

La zona di variante, a carattere prevalentemente residenziale e con aree riservate a spazi pubblici e al mercato comunale, di cui alla tavola unica di variante (codice n. 1912/01/A/03/05) è parte integrante del Programma di Recupero Urbano, in variante al P.R.G. vigente.

La mancata attuazione del P.R.U., nel termine di validità previsto dalla legislazione vigente, comporta la riconferma dell'azzonamento di P.R.G. precedente.

	Aumenta mq.	Diminuisce mq.
B1/VC (area Pasfin)	=	7.672,30
B1/SC (area comunale)	=	1.352
B1/R Zone interessate da Piani attuativi in variante, ai sensi dell'art. 11 della L. 493 del 4.12.1993	9.024,30	=

Le suddette modifiche comportano un aumento degli abitanti teorici complessivi pari a n. 183, un aumento di aree per parcheggi pubblici pari a mq. 8.823,33, un aumento di superficie per il mercato comunale pari a mq. 2.300 ed, inoltre, un aumento di aree asservite all'uso pubblico di mq. 4.175.

6. **NORMATIVA DI VARIANTE**

Art. 1

L'area compresa tra via Chiesa Rossa, via Palmieri, via Montegani e via De Sanctis, inserita nel P.R.G. vigente in zona omogenea B1/VC (art. 19 e 38 delle N.T.A.), per una superficie complessiva di mq. 7.672,30 e l'area posta ad angolo tra via Montegani e via Neera, inserita nel P.R.G. vigente in zona omogenea B1/SC (art. 19 e 37 delle N.T.A.), per una superficie complessiva di mq. 1.352 sono sottoposte a variante urbanistica da attuarsi attraverso il ricorso al Programma di Recupero Urbano, in variante al P.R.G., ai sensi della L. 493 del 4.12.1993 e secondo i disposti dell'art. 34 del D.lgs. 18.8.2000 n. 267.

Art. 2

La presente variante urbanistica è riferita alla zona di pianificazione relativa al P.R.U. come individuato nella tavola unica di variante. Tale zona di pianificazione prevede le destinazioni d'uso di cui al successivo art. 4 della presente normativa in quanto compatibili con la zona omogenea B1.

La localizzazione degli interventi, il reperimento dello standard e qualsiasi ulteriore specifica e contenuto sono disciplinate a tutti gli effetti dagli elaborati del P.R.U., di cui all'art. 1 della presente normativa.

Art. 3

Sono ammesse le funzioni residenziali e le funzioni compatibili (art. 27, lettera b, delle N.T.A. vigenti), secondo le quantità e i rapporti percentuali fissati dal P.R.U. di cui all'art. 1 della presente normativa. Per il soddisfacimento dello standard relativo alle funzioni insediate, si prescrive il reperimento di una quota minima pari a mq. 9.024,30 per la realizzazione di un parcheggio pubblico interrato di mq. 8.823,33 all'interno dell'area Pasfin e mq. 2.300 per la realizzazione, sull'area comunale, del mercato inserito nell'edificio polifunzionale di nuova previsione.

Art. 4

Gli interventi nell'ambito relativo all'area Pasfin interna al P.R.U., di cui all'art. 1 della presente normativa e con riferimento agli elaborati del P.R.U., dovranno tener conto delle seguenti prescrizioni morfologiche ed edilizie:

- la s.l.p. massima realizzabile a fronte della variante proposta è complessivamente pari a mq. 4.733,33 per funzioni residenziali e mq. 1.057,43 relativi al recupero dell'edificio denominato ex mulino, per funzioni culturali-espositive e di aggregazione;
- le aree di sedime e di pertinenza sono pari a mq. 1.873,28 per la funzione residenziale e mq. 1.624,39 per le funzioni culturali-espositive nell'ex mulino;
- la quota di standard, non inferiore a mq. 8.823,33 relativa alle nuove funzioni insediate deve essere reperita attraverso la realizzazione del parcheggio pubblico interrato con accesso da via De Sanctis;
- l'area asservita all'uso pubblico, non inferiore a mq. 4.175 complessivi, deve essere individuata secondo le prescrizioni e le indicazioni contenute nei relativi elaborati grafici;
- il disegno dell'area da sistemare a piazza, i tipi di alberature, i materiali, gli arredi, l'illuminazione e le attrezzature, già sviluppate negli elaborati grafici, devono essere concordate con i competenti uffici comunali;

Art. 5

Gli interventi edilizi nell'ambito relativo all'area di proprietà comunale interna al P.R.U., di cui all'art. 1 della presente normativa e con riferimento agli elaborati, dovranno tener conto delle seguenti prescrizioni morfologiche ed edilizie:

- la s.l.p. massima realizzabile a fronte della variante proposta e con l'inclusione dell'area già azionata a B1/R è complessivamente pari a mq. 2.640 per funzioni residenziali e mq. 2.300 relativi alla realizzazione dei nuovi spazi destinati al mercato;
- la quota di standard, non inferiore a mq. 2.300 relativa alle nuove funzioni insediate deve essere reperita attraverso la realizzazione del mercato comunale.

Art. 6

Per la stretta relazione fisica fra lo spazio asservito all'uso pubblico, le pertinenze private e l'edificazione, i progetti edilizi dovranno garantire l'armonico inserimento dei corpi di fabbrica, anche in relazione al perseguimento degli obiettivi per l'ambito sottoposto a tutela dal Vincolo dei Navigli. A tal fine si prescrive che essi siano comunque compresi entro i limiti di massimo ingombro, in pianta ed in altezza, indicati negli elaborati grafici allegati al P.R.U.

Il P.R.U. intende salvaguardare i valori protetti dell'ambito sottoposto a tutela, pertanto devono essere adeguatamente scelti i materiali e i colori delle facciate e dei serramenti e i materiali di copertura; le eventuali recinzioni devono essere curate nei materiali e nei colori e devono permettere la visibilità tra l'interno e l'esterno. I progetti esecutivi dovranno tendere alla valorizzazione degli spazi pubblici o asserviti all'uso pubblico coerentemente con la tutela dei valori protetti. I volumi tecnici dovranno essere inseriti all'interno degli edifici, quando ciò non fosse possibile, dovranno essere realizzati con soluzioni progettuali organiche rispetto all'intero edificio. Anche in caso di interventi di manutenzione straordinaria dovranno essere adeguatamente scelti i materiali e i colori delle facciate e dei serramenti e i materiali di copertura.

I box e/o i posti auto di pertinenza delle funzioni insediate, ai sensi della L. 122/89 e delle N.T.A. vigenti, devono essere realizzati in sottosuolo ed essere contenuti entro il limite di massimo ingombro dell'edificazione definito nelle tavole di progetto.