

**DIREZIONE CENTRALE
PIANIFICAZIONE URBANA E ATTUAZIONE P.R.
PROGETTO PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO
LC/lr**

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO, AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE N. 9/99, RIGUARDANTE LE AREE E GLI EDIFICI DEL NUCLEO STORICO DEL MOLINO DELLA TRAVERSA, PROSPICIENTI VIA ARGELATI N. 45, IN ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO “PARCO URBANO DEI NAVIGLI”, APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 630 IN DATA 23.07.1991

(Z.D. 6 - Rif. Dis.: 1859/01/P/11/01)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA
Redazione a cura dell'arch. Leonardo Cascitelli

Novembre 2001

INDICE

1. PREMESSA	pag. 3
2. IDENTIFICAZIONE DELL'AMBITO DI INTERVENTO	pag. 3
3. STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI	pag. 3
4. LO STATO DI FATTO	pag. 4
4.1 LA PROGRAMMAZIONE URBANISTICA DI RIFERIMENTO	pag. 4
4.2 CARATTERI COSTITUTIVI DELL'AMBITO	pag. 5
4.3 OBIETTIVI DELL'INTERVENTO	pag. 6
5. LA PROPOSTA DI PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO	pag. 7
5.1 RICORSO ALLA NORMATIVA REGIONALE DI CUI ALLA L.R. 9/99 IN ATTUAZIONE DEL P.R.G.	pag. 7
5.2 IL PROGETTO DI RECUPERO	pag. 8
5.3 LA NORMATIVA DEL P.I.I.	pag. 10
ALLEGATO N. 1: Elenco degli elaborati	pag. 12

1. PREMESSA

La presente relazione è parte integrante del Programma Integrato d'Intervento in attuazione del Piano Particolareggiato "Parco urbano dei Navigli" già approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 630 del 23.7.1991, contraddistinto come P.I.I. n. 13, elaborato dai tecnici incaricati dai proponenti (Signori Dal Pozzo D'Annone Cassiano Maria e Dal Pozzo D'Annone Barbaro Guasco, in proprio e quali rappresentanti dei Signori Dal Pozzo D'Annone Oberto, Dal Pozzo D'Annone Uberto Bonifacio, Dal Pozzo D'Annone Cristiana e Dal Pozzo D'Annone Vittorio), e proposto all'Amministrazione Comunale, ai sensi della L.R. 9/99 e del "Documento di Inquadramento delle politiche urbanistiche comunali", approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 48 del 5.6.2000.

Il P.I.I. ha come oggetto il mantenimento, il recupero e la riqualificazione del nucleo storico del Molino della Traversa, con le modalità d'intervento di cui alla L.R. n. 9 del 12.4.1999 e del citato "Documento di Inquadramento" e con le norme di approvazione degli strumenti urbanistici attuativi di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 8 della medesima L.R. 9 del 12.4.1999.

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.

2. IDENTIFICAZIONE DELL'AMBITO DI INTERVENTO

Zona di decentramento:	6
Via, n. civico:	Argelati, 45
Foglio catastale n.:	520
Mappali nn.:	81, 183, 234, 239, 240, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 337.
Foglio di P.R.G.:	G – H/7 – 8

3. STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

Gli immobili e l'area in oggetto, di dimensioni pari a mq. 3.885 (il dato è stato desunto dalla planimetria quotata fornita dai tecnici incaricati dalla proprietà), è compresa nei limiti del più vasto Piano Particolareggiato "Parco urbano dei Navigli", approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 630 del 23.7.1991.

Il Piano Particolareggiato approvato, all'art. 4 della relazione, prescrive per tale ambito, attraverso il ricorso alla pianificazione particolareggiata esecutiva, il ripristino delle parti ridotte a ruderi, l'eliminazione delle superfetazioni e il mantenimento della residenza e delle funzioni artigianali già esistenti per una quota di s.l.p. pari a mq. 1.300 e una quota di s.l.p., derivante dal recupero degli antichi edifici non più utilizzati, per attività di ristoro, bar, ristorante, ecc.

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 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 L. 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.

Con questa iniziativa, coerentemente alla L.R. 9/99, al "Documento di Inquadramento delle politiche urbanistiche comunali", ai criteri dell'ambito sottoposto a tutela ambientale e all'attuazione del Piano Particolareggiato "Parco urbano dei Navigli" già avviato dall'Amministrazione attraverso la realizzazione del parco Argelati, 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 un intervento significativo per il valore storico-testimoniale dell'antico nucleo del Molino della Traversa, per l'integrazione delle funzioni carenti e di miglioramento del contesto urbano ed ambientale attraverso la cessione di aree, da sistemare a verde, strategiche al fine di determinare i confini del parco del Sieroterapico oltre la roggia Boniforti, per i collegamenti pedonali e ciclabili e per il risanamento edilizio e paesaggistico.

Si propone il ricorso alle modalità previste ai commi 1 e 2 dell'art. 8 della L.R. 9/99, relativamente alla procedura di approvazione in attuazione del PRG, mentre dal punto di vista progettuale il programma propone la soluzione di aspetti relativi al recupero edilizio ed urbanistico anche mediante il ridisegno degli spazi pubblici.

4. LO STATO DI FATTO

4.1 La programmazione urbanistica di riferimento

L'area oggetto della proposta di P.I.I. è in una zona già fortemente urbanizzata e dotata di servizi in un contesto misto di residenza, terziario e funzioni artigianali. 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 PRG 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 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, dalla 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.45.000, anch'esso interno al Piano Particolareggiato del "Parco urbano dei Navigli" come il PII in oggetto, 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;
- in fase di approvazione è il 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;
- 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 e 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 le premesse per l'attuazione del programma in esame.

4.2 Caratteri costitutivi dell'ambito

In particolare, riducendo il campo di analisi, l'area e gli edifici oggetto del programma costituiscono il nucleo storico dell'antico "Molino della Traversera", collocato tra l'attuale via Argelati, le aree dell'ex Istituto Sieroterapico e la roggia Boniforti.

L'indagine storica svolta è stata effettuata al fine di accertare le origini, le funzioni e le evoluzioni del complesso. La ricerca condotta, nella scarsità delle fonti bibliografiche e documentali, si riferisce alla lettura ed analisi delle mappe storiche e ai pochi documenti reperiti.

Il mulino, di cui è incerta la data originale di edificazione, è stato realizzato sfruttando il salto d'acqua esistente sulla roggia Boniforti, che in origine aveva il nome di San Boniforte. La storia della roggia è collegata a quella dei navigli lombardi ed in particolare alla storia del Naviglio Grande, che ancora oggi mantiene la formale denominazione di canale navigabile. Nella pubblicazione di Mario Comincini "Il Naviglio Grande" (Ed. Banca Popolare di Abbiategrasso, 1981, p. 105) compare un accenno sommario alla roggia San Boniforte solo come citazione della sua stessa esistenza, ma nel contempo nella pubblicazione viene allegata la riproduzione della mappa esistente presso la Biblioteca Ambrosiana, redatta dall'ing. G.P. Bisnati in epoca seicentesca, in cui è segnalata la presenza del mulino con l'originario nome di "Molino del Brasca" e l'andamento della roggia e dei suoi rami secondari nel suo percorso dal Naviglio Grande fino al Lambro Meridionale.

Nel Catasto Teresiano del 1722 appare chiaro non solo l'andamento dei cavi, ma anche la presenza del nucleo del quale si può individuare la consistenza edilizia che comprende i due

corpi di fabbrica, tuttora esistenti, disposti lungo le sponde della roggia con l'evidente funzione legata alle attività e alle attrezzature molitorie.

Dalle piante catastali relative agli anni 1855 e 1866, si vede rispettivamente l'espansione dei corpi ai due lati della roggia e la costruzione di un corpo in fregio all'originaria via della Traversa (oggi via Argelati).

Gli ultimi interventi documentabili di ampliamento dei fabbricati e dell'edificazione di portici e della stalla risalgono agli anni 1896 e 1897, anni dopo i quali la struttura complessiva del nucleo non è stata modificata.

Gli anni più recenti, dopo la dismissione dell'originaria attività e il progressivo degrado e obsolescenza dei corpi di fabbrica non più utilizzati, ha visto l'utilizzazione degli edifici principali solo per funzioni residenziali ed artigianali.

4.3 Obiettivi dell'intervento

La proposta, in attuazione del P.R.G. attraverso il Piano Particolareggiato già approvato, assume come obiettivi prioritari la riqualificazione dell'area che, per la sua particolare conformazione fisica nell'impianto storico, morfologico e funzionale, appare fortemente integrata alle aree verdi del Sieroterapico, rappresentando al contempo un presidio ed un elemento attrattore sul margine a sud-ovest del futuro parco, e il recupero dei manufatti esistenti attraverso interventi di ristrutturazione, risanamento conservativo e restauro, ripristinando le parti ridotte a ruderi che hanno costituito parte integrante del complesso e demolendo le superfetazioni nel rispetto delle caratteristiche planivolumetriche e dei caratteri tipologici e architettonici originari.

Il recupero di questo lotto risolve compiutamente la riqualificazione di un antico sito che, insieme con gli altri manufatti di valore storico-testimoniale da mantenere (la cascina Argelati di piazza Arcole, la ex tabaccheria di via Magolfa, la ex fornace prospiciente l'Alzaia del Naviglio Pavese) rappresentano una ricchezza incommensurabile per la zona di riferimento e per la città.

Il recupero dell'area per la funzione residenziale, artigianale e commerciale, omogenea alla destinazione prevalente del contesto urbano, già dotato delle infrastrutture di servizio e delle necessarie urbanizzazioni, consente, tra l'altro, il potenziamento dell'area limitrofa, di futura proprietà comunale, del parco del Sieroterapico ottenendo l'importante obiettivo di spostare il limite del parco oltre la sponda nord della roggia, permettere la diretta connessione delle future aree a parco con quelle già di proprietà comunale verso l'asilo di via Argelati, consentire il passaggio pedonale e ciclabile dal parco del Sieroterapico alla via Argelati e alle aree già pubbliche in fase di sistemazione a parco, comprese tra via Argelati e Ripa di Porta Ticinese sul Naviglio Grande e, infine, ampliare l'ingresso al parco del Sieroterapico da via Romolo.

All'oggi l'area denuncia palesi segni di degrado edilizio, mentre la dismissione delle attività originarie ha repentinamente introdotto segni di criticità dal punto di vista ambientale, del degrado fisico e strutturale.

L'area è ubicata in una zona dotata di tutte le principali urbanizzazioni primarie: fognatura, acquedotto, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefono, gas sono presenti lungo via Argelati.

Per quanto riguarda le urbanizzazioni secondarie esistenti si segnalano i seguenti servizi: spazi a verde di quartiere, piscina e centri sportivi, scuole materne, elementari e medie, asili nido, scuole medie superiori, centri sociali, biblioteca e centro civico, servizi sanitari ed ospedalieri, servizi

religiosi, servizi decentrati del Comune (raggiungibili a piedi o collocati nelle immediate vicinanze).

L'intervento di recupero previsto dalla proposta consente la cessione di aree da utilizzare per urbanizzazioni secondarie (parco del Sieroterapico) come previsto dal P.R.G., localizzate in continuità con le future aree pubbliche a verde con accesso anche da via Argelati. L'area si colloca inoltre in una zona completamente accessibile, sia sul piano delle infrastrutture viarie che sul piano del trasporto pubblico (circonvallazione esterna, metropolitana MM2 Romolo).

Di seguito si riporta la tabella relativa ai dati quantitativi e alle destinazioni funzionali relative allo stato di fatto:

Destinazioni funzionali	Superfici
Residenza	mq. 750,37
Artigianato	mq. 537,94
Magazzini	mq. 146,93
Mulino in parte diroccato	mq. 258,57
Fienili	mq. 69,94
Totale *	mq. 1.763,75

* Il dato quantitativo del Totale non comprende le superfici interessate da superfetazioni, baracche o manufatti di cui si prevede la demolizione.

5. LA PROPOSTA DI PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO

5.1 Ricorso alla normativa regionale di cui alla L.R. 9/99 in attuazione del PRG

La riqualificazione per l'area e gli edifici in oggetto viene proposta sulla base del ricorso allo strumento del Programma Integrato d'Intervento in attuazione del Piano Particolareggiato già approvato del "Parco urbano dei Navigli", e così come previsto dalla L.R. n. 9 del 12.4.1999, secondo la procedura approvativa prevista dai commi 1 e 2 dell'art. 8 della medesima legge regionale. Inoltre, il programma è coerente con gli obiettivi delineati dal "Documento di Inquadramento delle politiche urbanistiche comunali", approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 48 del 5.6.2000, e con i criteri e norme del Vincolo dei Navigli della Regione Lombardia, ai sensi della L. 1497/39.

In particolare, il Documento di Inquadramento, nei "Criteri per la selezione dei programmi integrati di intervento", prevede tra i suoi obiettivi di *"sostenere gli interventi rivolti alla valorizzazione di aree o edifici di carattere storico e monumentale (...) o tesi a ripristinare luoghi o elementi tradizionali della Vecchia Milano o della sua tradizione"* (§ 218.10), al fine di favorire i progetti di riqualificazione dei siti e dei manufatti di pregevole valore testimoniale.

Con riferimento alla normativa di cui sopra e alla luce delle considerazioni espresse nei precedenti punti 3 e 4 della presente relazione, si evidenzia che:

- a) l'area rientra in zona omogenea B1, come definita dalle N.T.A. del P.R.G. vigente, e ricade all'interno del Piano Particolareggiato "Parco urbano dei Navigli", approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 630 del 23.7.1991;
- b) il ricorso alla pianificazione esecutiva per il recupero del nucleo storico è previsto dal Piano Particolareggiato "Parco urbano dei Navigli", di cui alla precedente lettera a), secondo precise modalità d'intervento, destinazioni funzionali e quantità volumetriche. Nella proposta in oggetto il ricorso alla pianificazione esecutiva consente, coerentemente con la riorganizzazione urbanistica complessiva dell'ambito di riferimento più esteso e con i criteri e norme dell'ambito sottoposto a tutela, di determinare le modalità degli interventi edilizi e di individuare correttamente, in relazione agli altri programmi in corso, le cessioni per l'urbanizzazione secondaria, soddisfacendo i parametri della L.R. 51/75 e del "Documento di Inquadramento";
- c) le destinazioni funzionali previste nella proposta risultano compatibili con le scelte generali di Piano e con le indicazioni puntuali del Piano Particolareggiato "Parco urbano dei Navigli", in quanto le stesse risultano essere funzioni ammesse all'interno della zona omogenea e nell'ambito urbano di riferimento.

L'intervento, prevedendo il mantenimento delle funzioni già insediate e il recupero delle antiche strutture per funzioni commerciali (ristoro, bar, ristorante), non comporta un incremento della capacità insediativa di P.R.G. a cui corrisponde, comunque, un recupero in area per standard urbanistici comunali necessaria a soddisfare la dotazione minima stabilita dall'art. 22 della L.R. 51/75, secondo quanto richiesto dall'art. 6 commi 1 e 2, della L.R. 9/99.

5.2 Il progetto di recupero

Il progetto planivolumetrico del Programma Integrato d'Intervento, partendo dall'analisi storica, è stato studiato con l'intento prioritario di restituire alla forma più antica il complesso dei fabbricati di cui si è individuata la preesistenza e la conformazione, attraverso gli interventi strutturali, di recupero e le integrazioni alle destinazioni d'uso esistenti per consentire di attuare un adeguamento funzionale coerente alle trasformazioni già realizzate nell'ambito e quelle future o in fase di attuazione.

Il progetto pertanto prevede i seguenti interventi:

- il restauro dei fabbricati dell'antico mulino, sui due lati della sede della derivazione, di cui esistono le vestigia interrato e che si intende riportare in vista come elemento espressivo della storia e come manufatto a forte connotazione storico-paesistica;
- il recupero della costruzione abitativa in fregio alla via Argelati attraverso un intervento di ristrutturazione edilizia per l'integrazione e la razionalizzazione delle funzioni;
- la ristrutturazione del corpo di fabbrica prospiciente la via d'acqua dismessa, attraverso la realizzazione al piano terreno di botteghe artigiane e ai piani superiori le abitazioni, che costituisce un elemento di suggestivo significato per la caratterizzazione del complesso con il richiamo alle più antiche utilizzazioni;

- la ristrutturazione del corpo dell'ex molino, al di là della sede dismessa del canale, per la realizzazione di un ristorante che insieme all'area libera di pertinenza si integra con il previsto parco del Sieroterapico;
- la demolizione di tutti i fabbricati dal carattere precario, in condizioni di obsolescenza e privi dei caratteri storici, individuati come superfetazioni, baracche e tettoie, destinati prevalentemente a magazzini e, per la maggior parte, gravanti sulla roggia Boniforti, anche al fine di consentire la realizzazione del passaggio pedonale e ciclabile che metterà in comunicazione le aree a parco con via Argelati.

Per quanto concerne i posti auto è stata prevista, in ottemperanza alla normativa vigente in materia, la realizzazione di 12 posti auto interrati e meccanizzati a servizio della residenza e delle botteghe artigiane con accesso da via Argelati. Questi posti auto vengono realizzati nello spazio corrispondente all'ingresso, senza invasione della corte compresa tra i corpi di fabbrica abitati che verrà precluso all'accesso dei veicoli per salvaguardarne maggiormente il carattere storico. Per tale motivo è stata scelta la soluzione tecnica meccanica che evita l'intrusione di rampe d'accesso e limita lo scavo, che avrebbero potuto danneggiare le strutture stesse degli edifici. Per il ristorante è invece prevista la realizzazione di un parcheggio in parte interrato e in parte in superficie con accesso da via Romolo per un totale di 20 posti auto.

Di seguito si riporta la tabella relativa ai dati quantitativi e alle destinazioni funzionali relative al progetto:

Destinazioni funzionali di progetto	s.l.p.
Residenza	mq. 747,69
Artigianato	mq. 493,20
Commerciale (ristorante,bar)	mq. 522,86
Totale	mq. 1.763,75

Per l'intera volumetria, che è pari a quella dello stato di fatto, viene reperita la relativa quota di standard all'interno del lotto oggetto del programma. Tali aree, corrispondenti a mq. 1.427 (quota superiore sia allo standard dovuto di mq. 1.411,20 calcolato secondo il parametro dell'80% della s.l.p., sia a quello di mq. 1.216,16 calcolato secondo i parametri relativi alle funzioni insediate), come già detto, sono strategiche nella relazione con il futuro parco del Sieroterapico, in quanto consentono le connessioni nel verde tra gli spazi pubblici futuri o già esistenti. In particolare, è prevista la cessione di aree lungo tutto il tratto della roggia che permettono la connessione con le aree già di proprietà comunale, e di ulteriori aree che consentono rispettivamente il collegamento tra via Argelati e il futuro parco del Sieroterapico e l'ampliamento dell'accesso al parco da via Romolo. Con queste aree di cessione l'intero ambito a parco, con esclusione delle aree a verde già di proprietà dell'Amministrazione, superano i 100 mila metri quadrati.

Queste aree saranno oggetto di sistemazione a verde coerentemente con le "Linee guida per la progettazione del parco del Sieroterapico" elaborate dal paesaggista Michel Desvigne e secondo i principi costruttivi del relativo progetto esecutivo, che attualmente è in fase di predisposizione da parte del Settore Parchi e Giardini del Comune di Milano.

5.3 La normativa del P.I.I.

Art. 1

L'area prospiciente via Argelati, 45 afferente all'antico nucleo del Molino della Traversa, per una superficie complessiva di mq. 3.885, è sottoposta a pianificazione particolareggiata esecutiva da attuarsi attraverso il ricorso al Programma Integrato d'Intervento (P.I.I. 13) di iniziativa privata, ai sensi della L.R. 9/99, e secondo i disposti del "Documento di Inquadramento delle politiche urbanistiche comunali", approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 48 del 5.6.2000.

Art. 2

La presente relazione è riferita alla zona di pianificazione integrata relativa al P.I.I. 13 come individuato nella tavola allegata. Tale zona di pianificazione integrata prevede le destinazioni d'uso di cui al successivo art. 3 della presente normativa, poiché compatibili con la zona omogenea B1 e all'ambito di riferimento.

La localizzazione degli interventi, l'individuazione delle aree di cessione a standard e qualsiasi ulteriore specifica e contenuto sono disciplinati a tutti gli effetti dagli elaborati del P.I.I., di cui all'art. 1 della presente normativa, elencati nell'Allegato n. 1 della presente relazione.

L'allegato n. 1, contenuto nella presente relazione, rappresenta l'elenco degli elaborati costituenti il Programma Integrato d'Intervento in attuazione del P.R.G. vigente.

Art. 3

Destinazioni funzionali.

Sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali ripartite secondo le quantità previste dal Programma Integrato d'Intervento di cui all'art. 1 della presente normativa: residenza mq. 747,69; artigianato mq. 493,20; commercio (ristorante, bar) mq. 522,86.

E' prescritta l'individuazione di aree per spazi pubblici o riservati alle attività collettive a livello comunale nella quantità minima di mq. 1.427.

Art. 4

Il Programma Integrato d'Intervento, di cui all'art. 1 della presente normativa e con riferimento agli elaborati di cui all'Allegato n. 1 della presente relazione, dovrà tener conto delle seguenti prescrizioni morfologiche e edilizie:

- la s.l.p. massima realizzabile è complessivamente pari a mq. 1.763,75 ripartita secondo le destinazioni funzionali precisate nel precedente art. 3 della presente normativa;
- l'area a standard, di cessione per uso pubblico, non inferiore a mq. 1.427 complessivi, deve essere individuata secondo le prescrizioni e le indicazioni contenute nei relativi elaborati grafici di cui all'Allegato 1. La cessione di tali aree deve conseguire gli obiettivi descritti nella presente relazione e negli stessi elaborati grafici;
- il disegno dell'area a verde, i tipi di alberature, i materiali, gli arredi, l'illuminazione, le attrezzature, le recinzioni e il ponte di attraversamento della roggia, coerentemente con il progetto del parco del Sieroterapico, già contenuto nel relativo Piano Particolareggiato, devono essere concordate con i competenti uffici comunali. La manutenzione delle aree di cessione, organizzate a verde pubblico attrezzato, potrà essere a carico dei soggetti privati per un periodo da concordare in sede di convenzione e, in ogni caso, non oltre la realizzazione complessiva del parco del Sieroterapico;

- per la stretta correlazione fisica fra lo spazio pubblico e l'edificazione e per il particolare interesse di natura storico-testimoniale dell'antico nucleo del Mulino della Traversa, il progetto edilizio dovrà garantire la qualità delle scelte architettoniche, delle coperture, dei materiali e dei colori di facciata utilizzati per il recupero dei corpi di fabbrica. A tal fine si prescrive che essi siano in ogni caso compresi entro i limiti di massimo ingombro, in pianta ed in altezza, indicati negli elaborati grafici di cui all'Allegato n. 1 della presente relazione;
- i box e/o i posti auto di pertinenza delle funzioni insediate, ai sensi della L. 122/89, devono essere realizzati in sottosuolo o in superficie secondo le indicazioni contenute negli elaborati grafici di cui all'Allegato n. 1 della presente relazione.

Art. 5

Ai sensi dell'art. 10, comma 4, della L.R. 9/99 è prevista la decadenza del Programma Integrato d'Intervento ad ogni effetto qualora non intervenga la stipula della convenzione attuativa del programma con gli operatori proponenti entro un anno dalla definitiva approvazione del programma stesso o, decorso inutilmente tale termine, entro l'ulteriore termine, non superiore a 90 giorni, assegnato dal Sindaco con apposita diffida. Inoltre, ai sensi del paragrafo 241.1 del "Documento di Inquadramento", approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 48 del 5.6.2000, è prevista la decadenza del Programma Integrato d'Intervento qualora non siano rispettati i termini per l'inizio dei lavori così come stabiliti dalla convenzione di attuazione relativa al P.I.I.

**DIREZIONE CENTRALE
PIANIFICAZIONE URBANA E ATTUAZIONE P.R.
PROGETTO PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO
LC/lr**

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO, AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE N. 9/99, RIGUARDANTE LE AREE E GLI EDIFICI DEL NUCLEO STORICO DEL MOLINO DELLA TRAVERSA, PROSPICIENTI VIA ARGELATI N. 45, IN ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO “PARCO URBANO DEI NAVIGLI”, APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 630 IN DATA 23.07.1991

Allegato n. 1

Novembre 2001

ALLEGATO N. 1

Elenco degli elaborati	scala	data
1. Planimetria dei servizi pubblici	1:2000	Giu. 2001
2. Planimetria della s.l.p. esistente e superficie dell'area d'intervento	1:500	Nov. 2001
3. Prospetti e sezioni dello stato di fatto	1:200	Nov. 2001
4. Tavola comparativa	1:500	Giu. 2001
5. Estratto di P.R.G., del Piano Particolareggiato ed individuazione dei vincoli		Mar. 2001
6. Rilievo fotografico		Mar. 2001
7. Dati dimensionali e funzionali di progetto	1:500	Nov. 2001
8. Piante di progetto	1:200	Mar. 2001
9. Piano interrato e verifica dei parcheggi	1:200	Nov. 2001
10. Prospetti e sezioni di progetto	1:200	Mar. 2001
11. Progetto della sistemazione a verde	1:500	Mag. 2001
12. Relazione tecnica e relazione storica		
13. Mappe storiche		
14. Relazione economica finanziaria		Nov. 2001

Documentazione integrativa

Planimetrie catastali

Atti di proprietà

Visure catastali

Programma temporale dei lavori