

**VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE, APPROVATO CON DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE LOMBARDIA N° 29471 IN DATA 26.02.1980, AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA LEGGE REGIONALE 14.03.2003 N. 2, RIGUARDANTE IL P.R.U. N° 8.1 RUBATTINO**

(Z.d. 3 – Rif. Dis.: **2130/01a/A/11/03**)

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

Stesura originale:        Marzo 2011

## INDICE

<b>PREMESSA</b>	<b>3</b>
<b>I CONTENUTI DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA</b>	<b>3</b>
<b>IDENTIFICAZIONE DELL'AMBITO DI INTERVENTO</b>	<b>4</b>
<b>STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI</b>	<b>4</b>
<b>INQUADRAMENTO DELL'AREA OGGETTO DI VARIANTE</b>	<b>5</b>
<b>IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO</b>	<b>6</b>
<b>GLI SVILUPPI DEL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE</b>	<b>8</b>
<b>L'ATTO RICOGNITORIO 2008</b>	<b>8</b>
<b>I NUOVI ACCORDI 2009 - 2010</b>	<b>9</b>
<b>GLI SVILUPPI DEL 2011</b>	<b>11</b>
<b>LE FINALITÀ DELLA PROPOPOSTA DI VARIANTE</b>	<b>11</b>
<b>I CONTENUTI DELLA PROPOPOSTA DI VARIANTE</b>	<b>12</b>
<b>NUOVA PROPOSTA DI AZZONAMENTO</b>	<b>12</b>

## **PREMESSA**

Con Decreto Ministeriale in data **21 dicembre 1994** e successive modificazioni ed integrazioni, il Ministero dei Lavori Pubblici, ora Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, disciplina la formazione ed attuazione dei programmi di riqualificazione urbana per il recupero edilizio e funzionale di ambiti urbani, attraverso proposte di carattere unitario, con il concorso obbligatorio di risorse pubbliche e private;

In attuazione del Decreto Ministeriale sopra richiamato, il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 147 in data **30 giugno/01 luglio 1995**, individua gli ambiti di intervento e approva la procedura per la attuazione dei Programmi di Riqualificazione Urbana;

Con successivo provvedimento n.3743 della Giunta Comunale, in data **14 settembre 1995**, vengono approvati gli indirizzi di progettazione per la proposizione, a cura di soggetti pubblici e privati, delle proposte concernenti i programmi di riqualificazione;

In data **30 settembre 1995**, conformemente a quanto precisato dai provvedimenti del Consiglio Comunale e della Giunta Comunale sopra delineati, viene pubblicato l'avviso per la presentazione, valutazione e selezione dei programmi;

A seguito dell'avviso, Rubattino 87 presenta una proposta di programma compresa nell'ambito di riqualificazione n. 8, denominato INNOCENTI – LAMBRATE (P.R.U. n. 8.1), relativa ad aree aventi una superficie catastale complessiva di mq. 611.267 circa. Programma approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 22 in data **07.03.1996**.

Con lo stesso provvedimento, in accoglimento della proposta di emendamento presentata da alcuni consiglieri, il Consiglio Comunale decide di tutelare la funzione produttiva esistente all'interno dell'ambito di Programma e rappresentata dalla società INNSE, prevedendo l'obbligo dell'Operatore *“a garantire la ricollocazione dell'INNSE nell'ambito del centro produttivo che sarà realizzato nella seconda fase principale di attuazione del programma”* ovvero *“nel caso in cui la INNSE non intendesse trasferire la propria attività (...), a garantire la permanenza delle attività in essere nell'attuale sede senza limitazioni di tempo”*. In tale eventualità stabilisce che la corrispondente quota di aree a standard dovrà essere reperita tra le aree oggetto della seconda fase del PRU. Emendamento che, pertanto, viene recepito nello schema di convenzione approvato.

In data **05 dicembre 1997**, in conformità alle disposizioni di cui al citato Decreto Ministeriale, il Comune di Milano, la Regione Lombardia e l'attuale Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti sottoscrivono l'Accordo di Programma per l'attuazione del Programma di Riqualificazione Urbana relativo alle aree situate nelle Vie Rubattino, Pitteri e prolungamento della Via Crespi, ora Via Caduti di Marcinelle. Detto Accordo di Programma viene successivamente ratificato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 148 in data 11 dicembre 1997 e approvato con D.P.R.G. n. 60973 del 01 giugno 1998.

## **I CONTENUTI DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA**

Con atto a rogito notaio Luciano Severini del 29 settembre 1998, Rubattino 87 ed il Comune di Milano sottoscrivono la Convenzione attuativa del P.R.U., prevedendo l'attuazione del Programma in due fasi temporali, di cui la Prima relativa all'insediamento con prevalente destinazione residenziale ed alle opere pubbliche connesse, ivi compresa la formazione di una rilevante quota del previsto grande parco urbano mentre la Seconda concernente il centro produttivo direzionale e il completamento del Grande Parco Urbano. Più precisamente l'Accordo di Programma e la Convenzione prevedono un insieme sistematico di interventi edilizi e di opere pubbliche, finalizzato alla riqualificazione urbana dell'ambito urbano per l'insediamento di una superficie lorda di pavimento di mq. 301.944 circa, con funzioni di mix urbano, articolata in:

- mq. 82.500 di edilizia residenziale libera;
- mq. 41.250 di edilizia residenziale convenzionata (circa, di cui 30.937 di Prima Fase);
- mq. 41.250 di edilizia residenziale pubblica (circa, di cui 27.500 di Prima Fase);
- mq. 12.000 di edilizia con destinazione commerciale (circa di competenza di Prima Fase);
- mq. 62.944 di edilizia con destinazione direzionale e per funzioni strategiche (di cui una quota, pari a mq. 20.000, attuata mediante il recupero funzionale di un edificio industriale esistente, denominato “Palazzo di Cristallo”, allo scopo di insediare funzioni strategiche di interesse generale (attività sportive, ricreative, culturali o di laboratorio per i giovani);

- mq. 62.000 di edilizia destinata ad attività produttiva.

#### **IDENTIFICAZIONE DELL'AMBITO DI INTERVENTO**

L'area del P.R.U. Rubattino – che ricade nell'ambito della zona di decentramento 3 - è delimitata dal reticolo viario costituito dalle vie Rubattino, Pitteri, Crespi-Caduti di Marcinelle. L'area di intervento complessiva è di **616.331** mq, di cui 394.613 mq interessati in prima fase e 216.594 mq in seconda fase.

#### **STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI**

Zona omogenea: **B**

Zona funzionale (con individuazione specifica di azionamenti relativi alle destinazioni funzionali insediabili): **ZT 5**

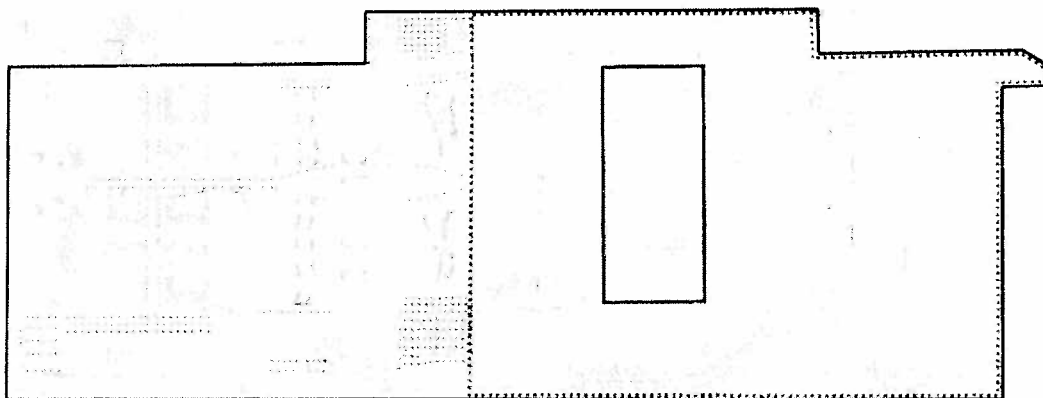
L'area in oggetto è definita nel P.R.G. vigente, approvato con deliberazione della Giunta Regionale Lombardia n° 29471 del 26.02.1980, come Z.T. 5, ossia Zona di Trasformazione Urbana in attuazione della delibera del C.C. n. 147/95, che prevede come destinazioni funzionali prevalenti: mix urbano [residenza (min 50%), commercio, uffici, servizi privati, spazi artigianali /produttivi e strategico metropolitano (funzioni direzionali, finanziarie, commerciali, espositive e della comunicazione d'affari, sedi istituzionali, centri di ricerca, funzioni produttive innovative, impianti per lo sport e lo spettacolo, servizi tecnologici, residenza temporanea di servizio].




Il P.R.U Rubattino è un Programma di Riqualficazione Urbana, secondo il Decreto Ministeriale del 21.12.1994, che ha seguito l'iter dell'Accordo di Programma, approvato con delibera del C.C. n. 22/96 del 7/8.03.96, cui sono allegati una Variante al P.R.G. e un Piano Esecutivo.

### **INQUADRAMENTO DELL'AREA OGGETTO DI VARIANTE**

La Variante si estende sull'intero perimetro dell'originario Accordo di Programma e ricomprende anche l'area esterna occupata dal sedime dell'attuale Via Rubattino.

L'area interessata invece dagli interventi della nuova Seconda Fase di attuazione si sviluppa ad est della Tangenziale fino al confine comunale tra Milano e Segrate, ed è limitata a sud da via Rubattino e a nord da via Caduti di Marcinelle.

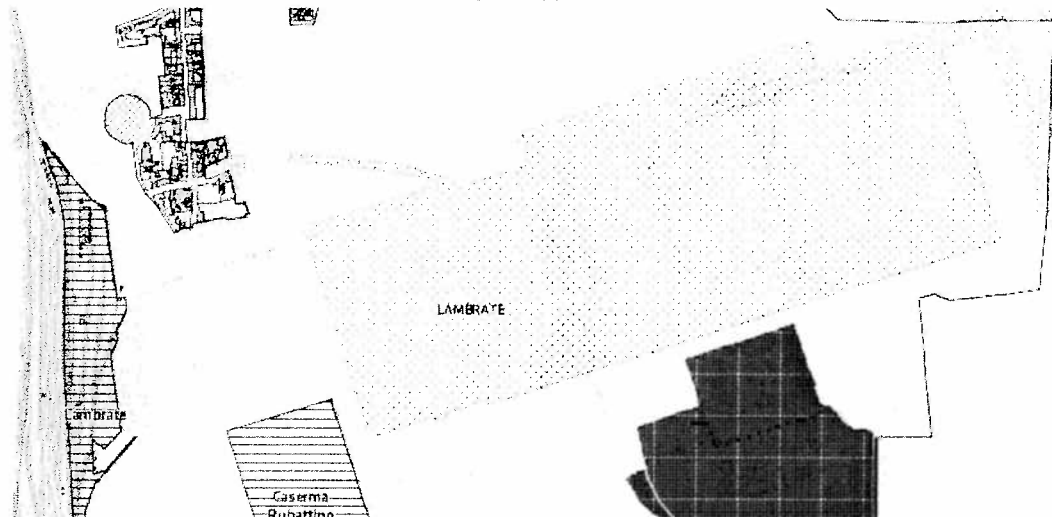


	<b>Perimetro di pertinenza INNSE</b>
	<b>Perimetro del P.R.U.</b>
	<b>Seconda Fase Attuativa</b>

## IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Il Piano di Governo del Territorio, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 7 del 04.02.2011, di fatto individua le aree oggetto del PRU quali aree interessate da grandi trasformazioni avviate o in completamento.

L'area ricade, così come indicato nella tavola "Il progetto strategico" - Allegato 4 del Documento di Piano, in un "ambito di rinnovamento del paesaggio urbano".



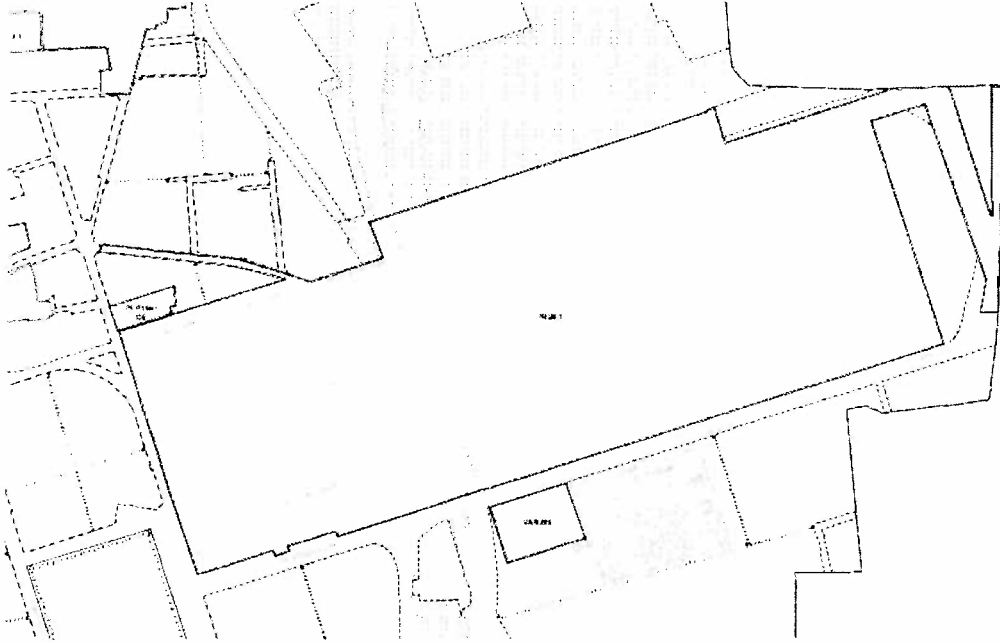
Tale contesto urbano è definito dal Piano delle Regole (titolo II, capo III, art. 16 e art.17) secondo la definizione "parti di città in cui il disegno degli spazi pubblici è incompleto", all'interno del quale sarà necessario prevedere e favorire "uno sviluppo volto a riqualificare il sistema degli spazi pubblici esistenti attraverso una ridefinizione del rapporto con gli spazi privati e incentivare la realizzazione di nuovi sistemi locali di spazi collettivi".

Dalla lettura degli elaborati costituenti il Documento di Piano, l'area del PRU è interessata dalla previsione di una linea di trasporto pubblico che connette via Caduti di Marcinelle a nord dell'area a Piazza Bottini, servendo anche lo scalo di Lambrate in trasformazione, sottopassando la linea ferroviaria che in questo punto corre in rilevato.

Queste previsioni del PGT costituiscono una risposta alle necessità di collegamento dell'insediamento del PRU di via Rubattino alla città, oggi carente. Infatti alla trasformazione dell'area produttiva dell'Innocenti in un quartiere prevalentemente residenziale, non ha fatto seguito un'adeguata dotazione di accessibilità pubblica, nonostante la relativa vicinanza al nodo di Lambrate.

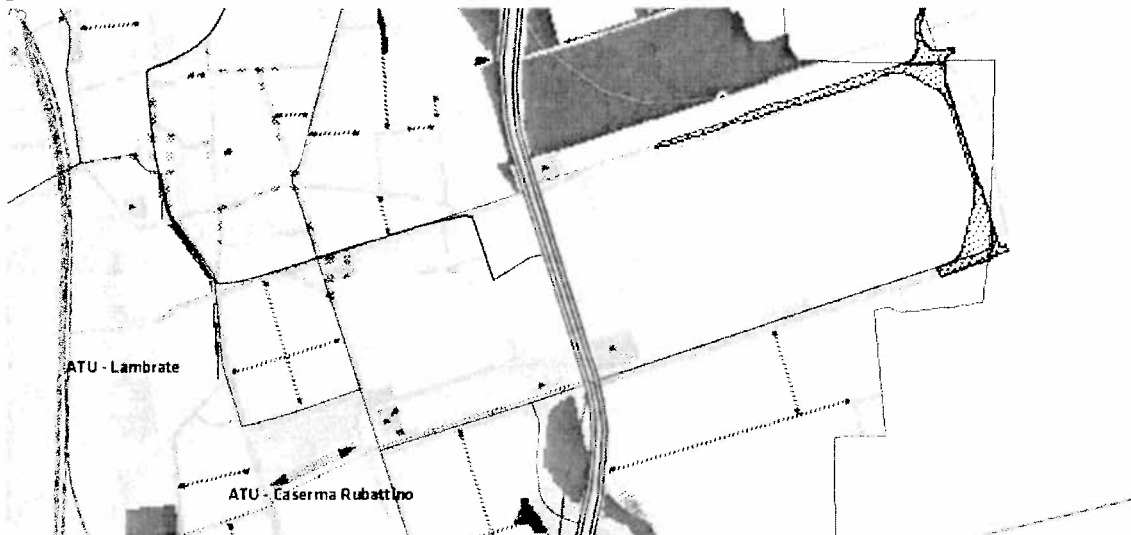


Dal Piano delle Regole emerge che l'ambito oggetto d'intervento ricade all'interno della perimetrazione definito dalle "Norme transitorie e finali (Titolo V)" quale ambito interessato "da provvedimenti in



itinerari approvati e adottati (Art. 31)". Ovvero "Per ambiti oggetto di Accordo di programma, di cui all'art. 34 del D.Lgs n. 267/2000 e di cui all'art. 6 della L.R. n. 2/2003, già vigenti alla data di adozione del PGT, si applicano le previsioni contenute negli Accordi di Programma medesimi sino al loro completamento.

Infine dall'analisi del Piano dei Servizi (cfr. tavola "La struttura della città pubblica" – Allegato 4) si osserva come l'ambito oggetto di Variante risulta intercluso fra due importanti elementi dell'attuale sistema dei servizi: "verde esistente" coincidente col sistema Lambro e "verde di nuova previsione", oltre che ricadere complessivamente all'interno dell'ambito d'interesse di "valorizzazione e potenziamento del corridoio del Fiume Lambro".



## **GLI SVILUPPI DEL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE**

Nel corso degli anni il Collegio di Vigilanza introduce modifiche all'originario programma dei lavori. In particolare, con una prima decisione del **19 novembre 2001**, l'organo di controllo prevede la realizzazione, a cura dell'Amministrazione comunale, di una struttura scolastica (asilo nido e scuola materna) sull'area posta ad est dell'edificio denominato ex Mensa Maserati, area ceduta dall'Operatore contestualmente alla stipula della convenzione. La struttura scolastica viene successivamente ammessa tra i finanziamenti del Piano Triennale delle Opere del Comune di Milano e in data **31 luglio 2009** la Giunta Comunale approva il Progetto preliminare per un importo pari a 4,7 milioni di euro. La stessa Giunta Comunale, nel novembre 2010, approva il Progetto definitivo della struttura, per lo stesso importo di 4,7 milioni di euro.

In virtù di valutazioni emerse nell'ambito delle sedute del **07 novembre 2002** e **11 dicembre 2003** in ordine ad un ripensamento delle previsioni relative al comparto ad Est della Tangenziale, il Collegio di Vigilanza rinvia alla Seconda Fase la riqualificazione architettonico/funzionale dell'edificio "ex mensa Maserati" e del "Palazzo di Cristallo" nonché la sistemazione a parco delle aree ubicate tra quest'ultimo e l'attuale sede dell'attività INNSE e di quelle situate a nord della Via Caduti di Marcinelle.

In data **03 novembre 2006**, con atto a rogito notaio dott. Antonio Gallavresi di Milano, l'Operatore ed il Comune di Milano stipulano un primo atto integrativo alla Convenzione, con il quale, in alternativa alla costituzione di una servitù perpetua di uso pubblico sull'area già destinata a piazza urbana prospiciente la via Pitteri (Piazza Vigili del Fuoco), Rubattino 87 ne cede gratuitamente al Comune di Milano la proprietà del suolo e del soprassuolo, comprensiva dei manufatti ivi realizzati, ad eccezione del solo parcheggio interrato di 5.000 mq circa costruito al di sotto della piazza, rimasto nella piena ed esclusiva proprietà dell'Operatore. Con lo stesso atto, sempre in alternativa alla costituzione di una servitù di uso pubblico, Rubattino 87 cede gratuitamente al Comune di Milano la proprietà dell'area, attrezzata a parcheggio a raso, posta in angolo tra le vie Rubattino e Pitteri.

In data **22 maggio 2007**, il **Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti**, attese le difficoltà emerse a livello nazionale nell'attuazione dei Programmi di Riqualificazione Urbana ammessi a finanziamenti, proroga con Decreto fino al 31 dicembre 2011 il termine previsto per la durata degli stessi.

## **L'ATTO RICOGNITORIO 2008**

L'attuazione integrale del P.R.U. viene nel tempo ostacolata dall'impossibilità di procedere alla ricollocazione dello stabilimento INNSE, la cui permanenza all'interno del perimetro delle aree di intervento pregiudica sia la realizzazione degli interventi, sia la formalizzazione delle cessioni relative al comparto est del Programma.

Pertanto, per superare la situazione di stallo creata dalla permanenza dell'INNSE, nonché al fine di porre rimedio a situazioni di disagio per gli abitanti e consentire il completamento architettonico/funzionale del quartiere residenziale ad oggi incompleto, in data 31.05.2007, la Rubattino 87 presenta al Comune di Milano istanza di parziale anticipazione alla Prima Fase degli interventi relativi alle quote di s.l.p. residenziale pubblica e residenziale libera previsti per la Seconda Fase.

La proposta prevede altresì il completamento della Prima Fase attraverso la riqualificazione architettonico - funzionale del "Palazzo di Cristallo", la realizzazione della quota di residenza, libera e pubblica, non attuata in Prima Fase (pari a mq 7.366 circa) e l'ultimazione delle opere di urbanizzazione non terminate.

La Società richiede quindi l'avvio della procedura di cui all'articolo 9.8 della Convenzione che consente, previa approvazione del Collegio di Vigilanza, di apportare modifiche al Programma dei lavori ed alle fasi degli interventi pubblici e privati del P.R.U., senza alterarne tuttavia i contenuti essenziali.

La realizzazione della quota di s.l.p. da destinarsi a residenza pubblica contribuisce inoltre a soddisfare il fabbisogno abitativo nel territorio di Milano, aumentando la capacità di ospitalità per la popolazione che non è in grado di accedere all'edilizia a prezzi di libero mercato.

In esito all'istruttoria emerge la necessità di procedere alla stesura di un Atto Ricognitorio in ordine alle opere di Prima Fase ancora da concludere, agli interventi di cui è stata richiesta l'anticipazione nonché alle opere di urbanizzazione necessarie a completare il tessuto urbano relativo al quartiere



residenziale. Viene quindi redatto un cronoprogramma dei lavori che, ferma la situazione maturata sino ad allora, ridefinisce i termini per la presentazione e la conclusione dei titoli abilitativi degli interventi previsti.

Il Comune di Milano e Rubattino 87 elaborano uno schema di atto ricognitorio, esaminato dalla Commissione di Vigilanza in data 09.01.2008 e approvato dal Collegio di Vigilanza in data 21.02.08.

In data **14 marzo 2008** infine – sulla scorta delle decisioni assunte dal Collegio di Vigilanza del 21 febbraio 2008 – Il Comune di Milano e la Società Rubattino '87 siglano un Atto Ricognitorio al fine di recuperare il ritardo accumulato nella conclusione della prima fase e per porre le basi per il rapido avvio della seconda fase.

Tale Atto prevede, tra l'altro:

- la messa in sicurezza delle aree e dei fabbricati, dal punto di vista igienico – sanitario e della pubblica incolumità;
- il completamento delle opere di urbanizzazione primaria di Prima Fase;
- il reperimento delle aree di urbanizzazione secondaria interessate dal prolungamento di via Caduti in Missione di Pace e dall'allargamento di via Caduti di Marcinelle (da 7 m a 8 m) nel tratto ad est della tangenziale;
- l'anticipazione in Prima Fase della ristrutturazione architettonico – funzionale del 'Palazzo di Cristallo' e contestuale sistemazione a verde delle aree (già cedute al Comune di Milano) di urbanizzazione secondaria. La Società Rubattino '87 ha provveduto ad affidare allo studio Fuksas la redazione di uno studio di fattibilità per la ristrutturazione dell'edificio;
- l'anticipazione in Prima Fase della realizzazione delle quote di edilizia residenziale libera e pubblica/universitaria e relativa realizzazione delle quote suddette;
- la cessione a titolo gratuito al Comune di Milano delle aree destinate alle urbanizzazioni secondarie dovute in relazione alle s.l.p. di residenza libera di seconda fase anticipata alla prima e la sistemazione a verde delle stesse;
- l'impegno da parte della Società Rubattino '87 alla cessione delle aree destinate a urbanizzazione secondaria - vista l'impossibilità di cessione immediata delle aree attualmente occupate dall'attività INNSE - dovute a seguito della realizzazione della s.l.p. di residenza pubblica di seconda fase anticipata alla prima.

### **I NUOVI ACCORDI 2009 - 2010**

A seguito degli accordi contenuti nel Protocollo di Intesa sottoscritto presso la Prefettura di Milano l'11 agosto 2009, il Comune di Milano avvia le procedure per la revisione delle previsioni progettuali della Seconda Fase Attuativa del Piano Esecutivo, approvato con la sottoscrizione dell'Accordo di Programma del 1997.

Tale Seconda Fase prevedeva originariamente, tra l'altro, la delocalizzazione dell'attività industriale dell'Innse in uno dei due capannoni posti ad est (di cui era previsto il mantenimento), la demolizione del capannone che ospitava l'Innse ed il completamento del Grande Parco Urbano di 300.000 metri quadri.

Il mantenimento in sito dell'Innse determina oggi la necessità di una profonda revisione del progetto, in quanto la localizzazione e le dimensioni dell'impianto impediscono la creazione del Grande Parco Urbano e isolano dal resto del quartiere l'area compresa tra l'Innse ed il confine est dell'area (Comune di Segrate).

Il sopra citato Protocollo contiene alcune clausole, richieste dalla Società Aedes, che condizionano la piena esecutività dell'accordo alla accettazione – da parte degli enti competenti – delle condizioni poste dalla stessa Società.

Il giorno **29 settembre 2009** il Collegio di Vigilanza si riunisce presso la Prefettura di Milano per affrontare la questione del mantenimento dell'INNSE e delle necessarie modifiche da apportare alle originarie previsioni progettuali.

In data **30 settembre 2009** viene sottoscritto, con l'adesione del Comune di Milano, un nuovo Protocollo d'Intesa che, recependo le indicazioni emerse nel corso della seduta del Collegio di Vigilanza, individua una strategia operativa ed una procedura che garantiscano, tra l'altro, il verificarsi

delle condizioni per addivenire alla stipula, entro il 12 ottobre 2009, del contratto preliminare tra la Società Aedes ed il Gruppo Camozzi per la cessione del compendio immobiliare dell'INNSE;

In conseguenza di quanto stabilito dal Collegio di Vigilanza nella seduta del 29 settembre e sulla scorta degli accordi contenuti nel Protocollo di Intesa del 30 settembre, il Comune di Milano istituisce quindi un apposito Tavolo di Lavoro per l'avvio delle procedure per la revisione delle previsioni progettuali della Seconda Fase Attuativa.

Le risultanze dell'attività del citato Tavolo di Lavoro porteranno all'elaborazione dell'apposita Variante, che dovrà recepire le nuove indicazioni progettuali. La Variante, che dovrà prevedere anche una permuta di aree tra Comune di Milano e Società Aedes, sarà approvata nell'ambito di un atto integrativo dell'originario Accordo di Programma, sottoscritto dagli stessi soggetti sottoscrittori dell'A.d.P.: Comune di Milano, Regione Lombardia e Prefetto di Milano in rappresentanza del Ministero delle Infrastrutture.

Sulla base poi delle prime valutazioni effettuate nell'ambito del Tavolo di Lavoro, viene costituita un'apposita **Commissione di Valutazione** (formata da: un rappresentante del Comune di Milano, uno della Società Aedes e sotto la presidenza dell'Ing. Musumeci, in rappresentanza dell'Agenzia del Territorio) ai fini della valutazione dei nuovi scenari urbanistico - finanziari indotti dal mantenimento in sito dell'attività industriale INNSE.

Il **10 settembre 2010** i membri della Commissione di valutazione sottoscrivono il verbale contenente gli esiti del lavoro svolto. Tali risultati, anticipati in forma non definitiva al Tavolo di Lavoro già nel luglio 2010, sono stati alla base delle nuove simulazioni progettuali che definiscono i contenuti di Variante che sarà approvata con la sottoscrizione del futuro atto integrativo dell'Accordo di Programma.

I contenuti salienti della variante, possono essere così sintetizzati:

- riqualficazione architettonico – ambientale del complesso industriale INNSE da parte della nuova proprietà;
- ristrutturazione architettonico – funzionale del cd. "Palazzo di Cristallo";
- ampliamento del Grande Parco Urbano;
- modifica del mix funzionale per la Seconda Fase Attuativa del P.R.U., mediante il ridimensionamento delle funzioni terziarie e produttive e l'aumento della funzione residenziale; inserimento di modeste quote di commerciale; il tutto nel rispetto delle indicazioni fornite dalla Commissione di valutazione.

In data **11 settembre 2010**, presso la Prefettura di Milano, si riuniscono: il sig. Prefetto Dott. Gianvalerio Lombardi; il Sindaco del Comune di Milano, Dott.ssa Letizia Moratti; l'Assessore allo Sviluppo del Territorio del Comune di Milano, Ing. Carlo Masseroli; il Presidente di AEDES S.p.A., dott Giuseppe Grassano; l'Amministratore Delegato di AEDES S.p.A., Dott. Francesco Montescani.

Nel corso dell'incontro viene effettuata una puntuale verifica dello stato di avanzamento della procedura avviata a seguito degli accordi contenuti nel Protocollo d'Intesa del 30 settembre 2009 e viene sottoscritto un Accordo che prevede, tra l'altro, l'immediato avvio dei procedimenti finalizzati allo sviluppo della Variante urbanistica e della Valutazione Ambientale Strategica, secondo i contenuti delineati nel citato verbale della Commissione di Valutazione sottoscritto il 10 settembre 2010.

In data **22 settembre 2010** la Commissione di Vigilanza si riunisce per esaminare ed approfondire il tema ed i contenuti della futura variante, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'accordo dell'11 settembre 2010.

Viene inoltre concordato l'avvio della variante urbanistica e delle procedure correlate, finalizzate alla rimodulazione degli interventi della seconda fase attuativa, da approvare nell'ambito del futuro atto integrativo dell'Accordo di Programma.

In data **11 ottobre 2010** si riunisce il Collegio di Vigilanza. Nel corso della seduta si procede alla presa d'atto dei contenuti dell'Accordo relativo alle previsioni inerenti la Seconda Fase Attuativa del Programma di Riqualficazione Urbana siglato presso la Prefettura di Milano in data 11.09.2010 ed alla promozione dell'Atto modificativo dell'Accordo di Programma.

Si concorda inoltre sulla necessità di provvedere ad un differimento dei termini di validità del Programma di Riqualficazione Urbana.

Viene infine deciso l'avvio della Variante urbanistica e delle procedure correlate ed il contestuale avvio delle procedure finalizzate alla Valutazione Ambientale Strategica.

## **GLI SVILUPPI DEL 2011**

In data **10 gennaio 2011** la Prefettura di Milano emette un Decreto con il quale si prende atto che la demolizione dei due capannoni posti sul confine est dell'area verrà effettuata *“per soddisfare esigenze di ordine e sicurezza pubblica”*.

In data **21 gennaio 2011** la Giunta Comunale, con Delibera n. 118/2011, prende atto delle valutazioni formulate dal Collegio di Vigilanza nella seduta dell'11.10.2010, condivide la promozione di un atto Modificativo dell'Accordo di Programma sottoscritto il 05.12.1997, delibera di procedere all'avvio della procedura di V.A.S..

In data **24 gennaio 2011** viene pubblicato sui siti web del Comune di Milano e della Regione Lombardia l'avviso dell'avvio dei procedimenti di Variante urbanistica e di Valutazione Ambientale Strategica.

In data **25 gennaio 2011** viene pubblicato sui siti web del Comune di Milano e della Regione Lombardia copia del Rapporto Preliminare Ambientale.

Sempre in data **25 gennaio 2011** viene convocata la Conferenza di Verifica V.A.S..

In data **09 febbraio 2011** si riunisce la Conferenza dei Servizi di verifica VAS. nel corso della quale vengono illustrati e discussi i principali contenuti di variante e della relazione preliminare ambientale e vengono raccolti pareri e suggerimenti - espressi da parte degli intervenuti - utili al perfezionamento della proposta progettuale.

## **LE FINALITÀ DELLA PROPOSTA DI VARIANTE**

La Variante dovrà tendere al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- mantenimento dell'attività industriale nel comparto Innse e suo futuro potenziamento sul piano occupazionale, nel rispetto delle esigenze di qualità ambientale dell'area;
- armonico sviluppo del nuovo comparto urbano, in coerenza con le mutate esigenze del territorio, mediante la creazione di un nuovo quartiere residenziale di elevata qualità sotto il profilo architettonico e energetico-ambientale;
- ristrutturazione architettonico - funzionale del cd. “Palazzo di Cristallo”, finalizzata alla creazione di un ambito vitalizzato da una Grande Funzione Urbana e servizi costruiti a beneficio del quartiere;
- ristrutturazione architettonico - funzionale del cd edificio “T9” ai fini dell'insediamento di una scuola elementare e media, finalizzata al completamento del polo scolastico al servizio dei quartieri;
- sistemazione di ulteriori aree a verde, finalizzate alla creazione di un Grande Parco Urbano di oltre 300.000 metri quadri (di cui circa 100.000 metri quadri già realizzati nell'ambito della Prima Fase Attuativa), costituito da un insieme di aree a verde tra loro collegate sia funzionalmente che percettivamente;
- creazione di spazi pubblici e percorsi destinati alla mobilità lenta connessi con la più ampia rete oggi esistente;
- riqualificazione ambientale di via Rubattino, attraverso la creazione di un boulevard alberato, secondo il modello degli assi storici alberati della città di Milano;
- potenziamento della rete di trasporto pubblico e mantenimento della salvaguardia per la creazione (sull'area compresa tra il bordo sud della Caduti di Marcinelle e l'edificato) di una linea di trasporto pubblico su ferro, nel rispetto delle previsioni contenute nel Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio e in coerenza con gli strumenti di programmazione comunale della mobilità (PUM, PGTU);
- creazione di adeguate aree di sosta per il soddisfacimento della richiesta indotta anche dall'introduzione delle nuove funzioni a carattere pubblico;
- elevata qualità architettonico-ambientale dei vari comparti edilizi, sia per quel che riguarda la riqualificazione di quelli esistenti (Edificio T9, Palazzo di Cristallo, nonché Innse, pur coerentemente con la destinazione industriale di quest'ultimo), sia per ciò che concerne il nuovo quartiere residenziale est;
- mantenimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'intera operazione.

## **I CONTENUTI DELLA PROPOPOSTA DI VARIANTE**

- mantenimento dell'insediamento produttivo di INNSE, per circa 26.000 mq di slp (superficie lorda di pavimento).

Modifica del mix funzionale previsto per la slp da realizzare che comporterà:

- un quartiere residenziale di completamento (di 87.500 mq di slp), di cui una consistente quota di edilizia convenzionata ed agevolata;
- funzioni compatibili, suddivise tra terziario, produttivo-artigianale e commerciale (per circa 32.000 metri quadri complessivi);
- la conferma della creazione di un ambito vitalizzato da una Grande Funzione Urbana e servizi costruiti al servizio del quartiere (per un massimo di 20.000 mq di superficie costruita);
- la realizzazione di ulteriori aree a verde, a completamento del Grande Parco Urbano (per oltre 200.000 mq).

La proposta di Variante nasce dalla revisione dell'assetto planivolumetrico di seconda fase, così come presentato dalla società proponente.

L'assetto complessivo dell'intervento, è stato sviluppato partendo dagli elementi più impattanti presenti nell'area: la tangenziale EST e il comparto produttivo INNSE.

Si è previsto di distanziare il più possibile il comparto abitativo mantenendo dalla INNSE una distanza maggiore di 200 m e dalla tangenziale oltre 600 m; un ampio parco costituirà schermatura acustica e visiva.

All'estremo opposto del comparto si trova la struttura definita GFU (grande funzione urbana) che prevederà, in coerenza alle previsioni dell'Accordo di Programma originario, attività di interesse pubblico generale come, ad esempio, aree sportive e ludico-ricreative; la struttura potrà essere concepita in modo da consentire lo svolgersi di manifestazioni quali concerti, show, esposizioni, installazioni, convegni.

In fronte alla facciata sud del Palazzo di Cristallo è prevista la realizzazione di un edificio a vocazione terziaria, che dovrà costituire elemento di complementarietà rispetto alla grande funzione urbana.

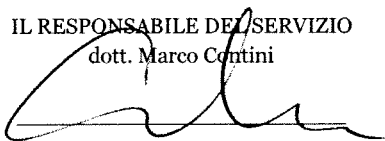
## **NUOVA PROPOSTA DI AZZONAMENTO**

Le modifiche planivolumetriche previste, comportano quindi una revisione degli azzonamenti così come attualmente riportati nel P.R.G. vigente. Infatti, il nuovo assetto planivolumetrico di seconda fase, ridefinirà la collocazione delle funzioni sull'area, prevedendo il mantenimento in sito dell'attività industriale, la realizzazione di nuovi organismi edilizi, la riqualificazione architettonico – funzionale del cosiddetto "Palazzo di Cristallo", la creazione di un polo scolastico e la riqualificazione ambientale della via Rubattino.

Pertanto la proposta di nuovo azzonamento prevede il mantenimento del perimetro dell'ambito del P.R.U., l'individuazione di tre ambiti di intervento omogenei (ZT5/Ambito 1, ZT5/Ambito 2, ZT5/Ambito 3), l'eliminazione degli attuali azzonamenti e la definizione di apposite unità omogenee di intervento definite "Unità di Coordinamento Progettuale".

Milano, Marzo 2011

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
dott. Marco Contini



IL DIRETTORE CENTRALE  
dott. arch. Paolo Simonetti

