

Milano



Comune
di Milano

Direzione Centrale Pianificazione Urbana e Attuazione P.R.
Settore Piani e Programmi Esecutivi per l'Edilizia
Servizio Pianificazione Negoziata

AVVIO DEL PROCEDIMENTO PER LA PROPOSTA DI PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO IN VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE APPROVATO CON DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE LOMBARDIA N. 29471 IN DATA 26.02.1980, AI SENSI DELLA L.R. N. 12 DEL 11 MARZO 2005, RIGUARDANTE LE ZONE URBANISTICHE C 14.8, C 14.9, C 14.11, C 15.6, E LE AREE PER SPAZI PUBBLICI A PARCO DEL TICINELLO E DI VAIANO VALLE

La presente proposta, localizzata nel settore sud di Milano, ha come oggetto un'ipotesi di Programma Integrato d'Intervento di iniziativa privata in variante al P.R.G. vigente per le aree comprendenti le zone urbanistiche C 14.8, C 14.9, C 14.11, C 15.6 ed i contigui parchi del Ticinello e di Vaiano Valle. L'ambito in oggetto è ubicato, nel P.R.G. vigente, prevalentemente in zona omogenea C (art. 22 N.T.A.) e in zona omogenea B1 (art. 19 N.T.A.) con destinazione funzionale VC (art. 38 N.T.A. - area per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport di livello comunale).

Le aree destinate a VC ricadono nel più vasto ambito del Parco Agricolo Sud Milano, le zone C 14.8, C. 14.9 e C 14.11 nel territorio sottoposto al vincolo ex D.lgs n. 42/2004 di salvaguardia della Abbazia di Chiaravalle e la zona C 15.6 nell'area sottoposta al vincolo paesistico ex l. 1497/39 "Ambito Ticinello" deliberato dalla Commissione provinciale di Milano il 9.6.1993.

Il comparto oggetto della presente variante, quasi interamente di proprietà privata, ha una superficie complessiva di circa 1.834.510 mq., di cui 553.569 mq. inseriti nelle zone di espansione residenziale (zona C) e 1.280.941 mq. riguardanti gli ambiti del Ticinello e di Vaiano Valle.

Le aree sono occupate da edifici a destinazione prevalentemente agricola, da terreni condotti ad agricoltura, da terreni in stato di abbandono o interessati da usi impropri.

Con questa iniziativa, coerentemente alla legge regionale n. 12/05 e al "Documento di Inquadramento delle politiche urbanistiche comunali", approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 48 del 5.6.2000, come integrato con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 16.5.2005, si intende affrontare la questione relativa alla riqualificazione ambientale, urbanistica ed edilizia dell'ambito.

In particolare, l'ipotesi di proposta definitiva di P.I.I., presentata in data 6.5.2005, ha previsto quote di edilizia residenziale con diverse tipologie gestionali, per complessivi 257.410 mq. di s.l.p., e mq. 20.000 destinati a funzioni compatibili con la residenza. Lo standard è reperito mediante la cessione e l'asservimento ad uso pubblico di 268.534 mq. di superficie da destinare a verde attrezzato e parcheggi ed, inoltre, è prevista la realizzazione di edifici pubblici riguardanti le diverse categorie dei servizi. Sono, infine, previsti la realizzazione dei parchi del Ticinello e di Vaiano Valle, l'adeguamento della rete infrastrutturale e dei sottoservizi e l'interramento degli elettrodotti che interessano l'ambito d'intervento.

A seguito dell'istruttoria svolta dal Servizio Pianificazione Negoziata, sentiti i Settori maggiormente interessati dall'attuazione del programma, per quanto attiene le rispettive competenze, la proposta - ai sensi della legge regionale n. 12/2005 e in conformità alle linee programmatiche di indirizzo ed ai criteri e obiettivi indicati nel Documento di Inquadramento, come integrato - ha ricevuto, senza pregiudizio per il successivo procedimento di approvazione definitiva, un parere del Nucleo di Consulenza di ammissibilità condizionata al rispetto delle seguenti principali prescrizioni:

- dovranno essere confermate le previsioni quantitative di residenza e le tipologie gestionali contenute nel Piano Casa, da cui traggono origine i diritti di trasformazione delle aree in questione;
- la quantità di standard da reperire (ricorrendo sia alla cessione di aree, sia alla realizzazione di servizi-standard qualitativo) dovrà corrispondere almeno alla quantità prevista dal P.R.G. vigente, per un totale di mq. 374.346;
- la realizzazione del Parco del Ticinello dovrà consistere nella sostanziale attuazione del progetto esecutivo approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 75 del 24.07.1998;
- il complesso edilizio della cascina Campazzo e le relative aree di pertinenza, nonché gli altri edifici già destinati o necessari allo svolgimento dell'attività agricola esistente che si ritiene opportuno valorizzare, dovranno essere ceduti in proprietà pubblica.

In sede istruttoria è, inoltre, emersa la necessità di ridefinire l'assetto infrastrutturale e della mobilità per i quali si è rinviato ad ulteriori approfondimenti.

Milano, ottobre 2005