



Comune di Milano

PROPOSTA

ACCORDO DI PROGRAMMA

CON CONTENUTO DI VARIANTE URBANISTICA AL PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE, APPROVATO CON DELIBERAZIONE DELLA G.R.L. N° 29471 DEL 26 FEBBRAIO 1980, PER LA TRASFORMAZIONE URBANISTICA DELLE AREE FERROVIARIE DISMESSE E IN DISMISSIONE SITE IN COMUNE DI MILANO, DENOMINATE: "SCALO FARINI, SCALO ROMANA, SCALO E STAZIONE DI PORTA GENOVA, SCALO BASSO DI LAMBRATE, PARTE DEGLI SCALI GRECO-BREDA E ROGOREDO, AREE FERROVIARIE SAN CRISTOFORO" CORRELATA AL POTENZIAMENTO DEL SISTEMA FERROVIARIO MILANESE.

NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE

novembre 2009
stesura originale: aprile 2009



ACCORDO DI PROGRAMMA IN VARIANTE AL PRG VIGENTE PER LA TRASFORMAZIONE URBANISTICA DELLE AREE FERROVIARIE DISMESSE E IN DISMISSIONE E IL POTENZIAMENTO DEL SISTEMA FERROVIARIO MILANESE.

Normativa Tecnica di Attuazione.

1. Le aree interessate dall'Accordo di Programma relativo alle aree ferroviarie dismesse e in dismissione e al potenziamento del sistema ferroviario milanese, individuate alle tavole di variante al P.R.G. vigente in scala 1:5000 (cod. dis. 2089/01-2-3-4-5-6/A/09/06) sono definite *Zone Speciali* destinate a insediamenti misti residenziali, terziari, ricettivi, commerciali, artigianali, ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico e collettivo, a funzioni di interesse generale, a servizi privati, nonché alle funzioni complementari accessorie o compatibili. Al fine di attuare specifici obiettivi urbanistici, alcune Zone Speciali formano un Comparto Edificatorio ai sensi dell'art. 23 della legge 1150/1942 unitario e pertanto soggette ad un unico strumento di attuazione. Non sono ammesse attività industriali e produttive inquinanti, rumorose e comunque incompatibili con la residenza.
2. Nelle Zone Speciali sono altresì individuate le aree destinate ad *Impianti Ferroviari*, in quanto aree strumentali all'esercizio ferroviario interessate da interventi di riqualificazione urbana e coordinamento con le trasformazioni urbanistiche previste. L'esatta delimitazione delle aree destinate ad impianti ferroviari per ciascuna Zona Speciale, in sede di intervento attuativo, può variare in funzione delle esigenze ferroviarie strumentali fino ad un massimo del 10% della superficie totale di dette aree. Nel caso di aree strumentali esterne e adiacenti alle Zone Speciali è ammesso uno spostamento della linea di confine fino a un massimo di cinque metri. Tali modifiche, nell'uno o nell'altro caso, non comportano variazione dei parametri urbanistici e dei pesi insediativi, e dovranno contemperarsi con gli obiettivi specifici indicati negli elaborati della variante per l'area interessata. Le aree strumentali delle Zone Speciali di San Cristoforo-Interscambio e Greco-Breda sono destinate a impianti ferroviari e ad attrezzature connesse alla mobilità con presenza di funzioni terziarie, commerciali, ricettive e di servizio.
3. Gli interventi in queste zone, classificate come B ai sensi del D.M. 1444/68 e Zone di recupero ai sensi della legge 457/1978, sono volti al riuso funzionale delle aree ferroviarie mediante una profonda riorganizzazione e riqualificazione urbanistica ed ambientale finalizzata alla realizzazione di nuovi insediamenti articolati sotto il profilo funzionale e sociale, al completamento del tessuto edificato e alla riqualificazione morfologica del contesto urbano, alla realizzazione di nuovi spazi pubblici a verde e attrezzati, alla realizzazione di nuove connessioni e al completamento dell'assetto viario e degli spazi pedonali.



4. Gli interventi in queste zone sono volti inoltre ad attuare gli obiettivi specifici e a rispettare le prescrizioni delle "Linee-guida" allegate alle presenti norme, fermo restando che le indicazioni di disegno contenute negli elaborati grafici hanno natura esemplificativa e non vincolante.
5. Nelle tavole di variante e nelle *Linee-guida* sono indicati con tracciato indicativo, da verificare in sede di pianificazione attuativa, i tratti di viabilità urbana da realizzarsi contestualmente agli interventi di trasformazione delle aree. Tali realizzazioni dovranno contemplare anche l'allacciamento alla viabilità esistente ancorché ricadenti all'esterno del perimetro della Zona Speciale.
6. All'esterno delle Zone Speciali e dei Comparti Edificatori sono indicate Aree di Riqualficazione finalizzate ad interventi di sistemazione dello spazio pubblico e di realizzazione di nuove connessioni viarie e ciclo-pedonali.

7. Zone Speciali.

Le *Zone Speciali* dell'Accordo di Programma sono così articolate:

- *Comparto Nord*, composto dalle *Zone Speciali Farini e Greco-Breda*;
- *Zona Speciale Lugano*;
- *Zona Speciale Lambrate*;
- *Comparto Sud*, composto dalle *Zone Speciali Genova, Romana e Rogoredo*;
- *Zona Speciale San Cristoforo-Interscambio*
- *Zona Speciale San Cristoforo-Parco Attrezzato*.

8. Parametri edificatori.

Per ogni Zona Speciale o Comparto sono ammessi i seguenti parametri edificatori massimi:

- *Comparto Nord*: 550.000 mq di s.l.p.;
- *Zona Speciale Lugano*: 23.000 mq di s.l.p.;
- *Zona Speciale Lambrate*: 34.000 mq di s.l.p.;
- *Comparto Sud*: 232.000 mq di s.l.p.;
- *Zona Speciale San Cristoforo-Interscambio*: 2.000 mq. di s.l.p.
- *Zona Speciale San Cristoforo-Parco Attrezzato*: 4.000 mq di s.l.p..

Ai soli fini dell'attribuzione delle competenze edificatorie, il Comparto Nord è a sua volta suddiviso in tre Unità che maturano specifici valori di s.l.p. massima:

- *Unità 1) Farini - Scalo FS e Greco-Breda*, matura la s.l.p. massima di 495.500 mq;
- *Unità 2) Farini – Valtellina*, matura la s.l.p. massima di 46.800 mq;
- *Unità 3) Farini – Ferraris*, matura la s.l.p. massima di 7.700 mq.

9. Quote minime riservate ad edilizia convenzionata, agevolata e funzioni di interesse generale.

Nelle seguenti Zone Speciali o Comparti, deve essere destinata una quota minima della s.l.p. totale per funzioni di interesse generale, attrezzature di interesse pubblico di proprietà e gestione privata destinate all'istruzione, ad attività sanitarie, socio-assistenziali, culturali e ricreative, ad attività di ricerca, nonché a residenza convenzionata e agevolata, destinata all'affitto e/o alla vendita nelle seguenti quantità:



- *Comparto Nord*: 138.000 mq, di cui: 16.500 mq minimi da individuarsi nella Zona Speciale *Greco-Breda*, e la restante parte da individuarsi nella Zona Speciale *Farini*.
- *Zona Speciale Lambrate*: 34.000 mq;
- *Comparto Sud*: 64.000 mq, di cui 3.000 mq minimi da individuarsi nella Zona Speciale *Genova*;

Nella Zona Speciale *Farini*, ai soli fini dell'individuazione delle competenze, mq 14.500 sono afferenti all'Unità 2) *Farini – Valtellina*, mentre mq 2.500 sono afferenti all'Unità 3) *Farini – Ferraris*;

Le quantità specifiche relative alle varie tipologie di edilizia agevolata, in vendita o in affitto, e alle funzioni di interesse generale verranno definite in sede di pianificazione attuativa, in coerenza con quanto sottoscritto nell'accordo di programma e con gli obiettivi espressi dall'Amministrazione Comunale in atti specifici.

10. Modalità di attuazione.

- a) Tutti gli interventi edilizi, con eccezione per la *Zona Speciale San Cristoforo-Parco attrezzato*, per la quale si rimanda al successivo punto 12) lett. e), sono subordinati all'approvazione di un Programma Integrato di Intervento ai sensi dell'art. 87, e seguenti, della Legge Regionale 12/2005 e successive modificazioni, o strumento equivalente. I Comparti edificatori si attuano mediante il ricorso ad un unico strumento di programmazione negoziata esteso a tutte le Zone del comparto stesso.
- b) L'attuazione di ogni intervento, mediante PII o strumento analogo, dovrà avvenire nel rispetto delle *Linee-guida* alla progettazione urbanistica di cui al precedente art. 4, secondo le modalità e nei limiti espressi dalla presente normativa.
- c) Nei Programmi Integrati di Intervento e nelle relative convenzioni di attuazione dovrà essere garantita una dotazione complessiva di aree e attrezzature pubbliche e di uso pubblico pari al 100% della s.l.p. per le funzioni residenziali, ricettive, direzionali e commerciali, o ad esse riconducibili.
- d) Nelle convenzioni attuative degli strumenti di programmazione negoziata è ammessa la cessione o l'assoggettamento di aree per la realizzazione di spazi pubblici e di uso pubblico anche in altro ambito dell'accordo di programma, a condizione che non pregiudichi la realizzazione di una dotazione adeguata ai nuovi insediamenti di aree e servizi pubblici nell'area da edificare.
- e) Qualora, per localizzazione, dimensione e conformazione, non sia ritenuta idonea dall'amministrazione la cessione o l'asservimento integrale delle aree pubbliche e ad uso pubblico nella misura di cui alla lettera c) è consentita la loro monetizzazione.
- f) I Programmi Integrati di Intervento dovranno distribuire le potenzialità edificatorie all'interno dei singoli comparti rispettando i parametri di concentrazione massima di seguito espressi per le singole Zone, fatti salvi i limiti minimi per le funzioni di cui al precedente comma 9).

11. Parametri di concentrazione minima e massima nelle Zone Speciali dei Comparti edificatori:

Comparto Nord:

- *Zona Speciale Farini*: 533.000 mq massimi di s.l.p.;
- *Zona Speciale Greco-Breda*: 33.000 mq massimi di s.l.p.;



Comparto Sud:

- *Zona Speciale Genova*: 47.000 mq massimi di s.l.p.;
- *Zona Speciale Romana*: 190.000 mq massimi di s.l.p.;
- *Zona Speciale Rogoredo*: 16.000 mq minimi di s.l.p., 22.000 mq massimi di s.l.p.;

12. . Prescrizioni particolari.

- a) All'interno delle Zone Speciali sono individuate le aree riservate all'esercizio ferroviario che partecipano alla riqualificazione urbanistica secondo le indicazioni delle *Linee-guida* di cui all'art. 4. In questi casi sono previsti interventi di copertura parziale delle aree ferroviarie strumentali, funzionali alla destinazione della superficie ad uso pubblico, con sistemazioni a verde, per spazi pedonali, ciclo-pedonali e viari.
- b) Tali aree destinate all'uso pubblico concorrono al computo per la verifica del raggiungimento dei parametri minimi di cui al precedente comma 10, lett. c).
- c) I Programmi di Intervento o strumenti equivalenti indicheranno tra l'altro quali immobili presenti nelle aree di trasformazione verranno mantenuti e pertanto interessati da interventi di recupero o manutenzione. Tali immobili partecipano alla verifica dei carichi insediativi massimi.
- d) Nell'ambito delle convenzioni attuative dei Programmi Integrati di Intervento, o di strumenti equivalenti, è previsto l'impiego di oneri e opere di urbanizzazione da destinare agli interventi atti a garantire le connessioni, il completamento o la riqualificazione delle reti e attrezzature pubbliche, nonché la mitigazione e compensazione ambientale, anche esternamente alle Zone Speciali, sulle Aree di Riqualificazione di cui al precedente art. 6 o su altre aree del contesto circostante.
- e) La *Zona Speciale San Cristoforo-Interscambio* è destinata, nella parte non strumentale, a servizi sportivi e ricreativi, computabili ai fini della verifica degli spazi pubblici e di uso pubblico, per una superficie minima di 30.000 mq e, nella parte strumentale, a servizi ferroviari e ad attrezzature connesse alla mobilità con presenza di funzioni terziarie, commerciali, ricettive e di servizio. E' previsto un intervento coordinato che prevede la integrazione delle nuove funzioni con i servizi ferroviari e con la futura stazione metropolitana, nonché la realizzazione di nuove connessioni pedonali e ciclabili e il raccordo alle strutture sportive esistenti. Con tale intervento, che coinvolge prioritariamente le aree strumentali, si prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico della capacità massima di 1.000 posti auto, spazi commerciali, ricettivi e/o terziari nella misura massima di 2.000 mq di s.l.p..
- f) La *Zona Speciale San Cristoforo-Parco attrezzato* è destinata a parco pubblico e pertanto computabile ai fini della verifica della dotazione di piano dello spazio pubblico, con cessione o assoggettamento all'uso pubblico, ad esclusione di una superficie di 4.000 mq da destinare a spazio pertinenziale di funzioni, anche private, integrate al parco. Le attività ammesse come funzioni integrate al parco sono quelle descritte al punto 1, con esclusione di quelle non compatibili con le caratteristiche ambientali dell'ambito. Prioritariamente tali funzioni dovranno trovare collocazione nelle attuali strutture non completate della stazione autocucette e secondariamente potranno essere collocate in altra posizione, sempre all'interno



della Zona Speciale, previa demolizione delle predette strutture, secondo un master plan di progetto concordato con il Comune.

g) La *Zona Speciale Lugano* è destinata a funzioni terziarie, commerciali e ricettive. Sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica ad eccezione dell'immobile esistente pluripiano di Piazzale Lugano, per il quale è previsto il mantenimento mediante intervento di ristrutturazione edilizia ad uso uffici, fatte salve le esigenze di completamento della viabilità previste. L'immobile soggetto a mantenimento concorre alla verifica del carico insediativo massimo di cui al precedente punto 8.

h) In sede attuativa, il PII, o strumento equivalente, relativo al Comparto Nord può escludere l'Unità 2) *Valtellina* della *Zona Speciale Farini* solo nel caso di mancata adesione all'Accordo di Programma da parte della proprietà dell'Unità stessa, nei termini previsti dall'accordo e dalla legislazione vigente relativa al Fondo Immobili Pubblici. In tal caso, la mancata adesione all'Accordo di Programma da parte della proprietà, comporta la conferma della destinazione in atto per funzioni dell'Amministrazione Pubblica o attrezzature di interesse generale, con conferma della consistenza edilizia esistente e con salvaguardia della previsione di nuove connessioni di verde, viabilità e percorsi ciclo-pedonali. Tale previsione potrà essere attuata con modalità distinte dal resto del Comparto Nord.