

ACCORDO DI PROGRAMMA

AI SENSI DELL'ART. 34, D.LGS. N. 267/2000, 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", IN CORRELAZIONE CON IL POTENZIAMENTO DEL SISTEMA FERROVIARIO IN AMBITO MILANESE.

ALLEGATO F

NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE

Allegato AdP 2017

ART. 1. Disciplina urbanistica dell'Accordo di Programma

Le aree interessate dall'Accordo di Programma relativo alle aree ferroviarie dismesse e in dismissione e al potenziamento del sistema ferroviario milanese, sono individuate alle tavole catastali allegate (rif All. B/1-7) e sono costituite da sette Zone Speciali, comprensive di Aree Strumentali, nonché da Aree di Riqualficazione esterne alle Zone Speciali.

La disciplina urbanistica delle Zone Speciali è contenuta nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione, nelle planimetrie in scala 1:5.000 (rif All. H/1-7). Non si applicano le previsioni dello strumento urbanistico generale del Comune di Milano se non espressamente richiamate.

ART. 2. Zone Speciali

2.1. Disciplina generale

1. Le Zone Speciali dell'Accordo di Programma sono così denominate:

- Zona Speciale Farini suddivisa in due unità: Unità Farini-Scalo e Unità Farini-Valtellina;
- Zona Speciale Greco-Breda;
- Zona Speciale Lambrate;
- Zona Speciale Romana;
- Zona Speciale Rogoredo;
- Zona Speciale Genova;
- Zona Speciale San Cristoforo-Parco Attrezzato.

Le Zone Speciali sono individuate e perimetrare nelle planimetrie in scala 1:5000 di cui al precedente art. 1.

2. Gli interventi in queste zone, classificate di ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'art. 31, lett. e) della legge 457/1978 e dell'art. 27 comma 1, lett. f) della legge regionale 12/2005, sono volti al riuso funzionale delle aree ferroviarie mediante una profonda riorganizzazione e riqualficazione urbanistica ed ambientale finalizzata alla realizzazione di nuovi insediamenti articolati sotto il profilo funzionale e sociale, al completamento del tessuto edificato e alla riqualficazione 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, al miglioramento delle relazioni con la rete e le stazioni ferroviarie.

3. Sono definite Zone Speciali le aree destinate a insediamenti misti residenziali, ivi compresi quelli di edilizia residenziale sociale, terziari, ricettivi, commerciali, artigianali, ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico e collettivo, a funzioni di interesse generale, a servizi privati per attività culturali, educative, sanitarie e assistenziali, sportive e per lo spettacolo, nonché alle funzioni complementari accessorie o compatibili, con i limiti di edificabilità previsti al successivo art. 2.2 e fatte salve le specifiche destinazioni per le Aree Strumentali, come previsto al successivo art. 2.5.

Nelle Zone Speciali, oltre agli esercizi di vicinato sono altresì ammesse le medie strutture di vendita, sia di grado inferiore che superiore. Non sono ammesse le grandi strutture di vendita e attività industriali e produttive inquinanti, rumorose e comunque incompatibili con la residenza.

4. Gli interventi in queste zone sono volti inoltre a perseguire i contenuti delle Schede di Indirizzo per l'assetto del territorio del Documento di Piano del PGT, allegate al presente AdP, con le modalità di cui al successivo art. 2.6.

5. Gli interventi di trasformazione devono tenere conto degli elementi identificativi delle tre componenti del paesaggio del PGT, di cui all'Allegato 02 "Carta di attribuzione del giudizio sintetico di sensibilità paesaggistica" del Piano delle Regole, nonché delle classi di fattibilità geologica riportate nella Tavola R01, dei vincoli amministrativi, di difesa del suolo e di tutela e salvaguardia riportati nell'Allegato 6 e nelle tavole R.05 "Vincoli amministrativi e per la difesa del suolo", R.06 "Vincoli di tutela e salvaguardia, R.07 e R08 "Vincoli aeroportuali, R.09 "Reticolo idrografico e fasce di rispetto" del Piano delle Regole.

6. Per i corsi d'acqua e i rilevati idrici non compresi nel reticolo idrografico di cui alla Tav. R.09 – Reticolo idrografico e fasce di rispetto - ma presenti e/o rilevabili dalle cartografie catastali o carte tecniche comunali, deve essere redatto uno studio idraulico al fine di verificare la potenzialità idraulica degli stessi e in caso di accertata potenzialità idraulica deve essere rispettata una fascia di rispetto di un metro.

7. Si dà atto che trovano applicazione nel presente accordo tutte le previsioni di legge sovraordinate, statali e regionali, e regolamentari anche in tema di sicurezza, antincendio, risparmio energetico, rumore, inquinamento aria-acqua-suolo, antisismica, etc.

2.2. Edificabilità delle Zone Speciali

1. Le definizioni e i parametri urbanistici utili ai fini dell'attuazione della presente disciplina urbanistica, nonché le modalità di calcolo della s.l.p., sono quelli generalmente applicabili ai sensi dello strumento urbanistico generale e del Regolamento Edilizio vigenti al momento della presentazione della richiesta di rilascio dei titoli edilizi.

2. In ogni Zona Speciale, con esclusione delle Aree Strumentali, disciplinate al seguente art. 2.5, sono ammessi i seguenti parametri di edificabilità massima:

- Zona Speciale Farini: 402.460 mq di s.l.p. complessivi , destinati a funzioni urbane di cui al precedente art. 2.1.3., e suddivisa in due Unità d'intervento:

1. Unità Farini – Scalo: 362.947 mq di .s.l.p., di cui il 30% minimo destinato a funzioni non residenziali

2. Unità Farini – Valtellina: 39.513 mq di s.l.p., di cui il 50% minimo destinato a funzioni non residenziali

Tra le due Unità i relativi Piani Attuativi potranno prevedere la traslazione di s.l.p, a valle di un coordinamento unitario e compatibilmente con l'armonico sviluppo delle urbanizzazioni, rimettendo la valutazione al Collegio di Vigilanza.

Nella s.l.p. dell'Unità Farini-Scalo è compresa una quota pari a 2.000 mq di s.l.p. riservata ad alloggi, in locazione o vendita, destinati alla ricollocazione degli attuali occupanti di immobili compresi nelle Zone Speciali, secondo le disposizioni del seguente comma 4.

Ai soli fini dell'attribuzione delle competenze edificatorie, nella Unità Farini-Scalo sono comprese s.l.p. afferenti alla proprietà del Comune di Milano pari a 4.852 mq. Tali competenze potranno essere impiegate nelle rispettive Unità d'Intervento, ovvero trasferite in altra area del PGT, con le modalità previste all'art. 7 comma 5 del Piano delle Regole.

La Zona Speciale Farini Unità Valtellina comprende una quota di s.l.p. non inferiore a mq. 37.909 afferenti alla proprietà del Fondo Olimpia, salvo migliore verifica e definizione da effettuarsi di intesa con RFI per quanto attiene al mappale 47 del foglio 222, nonché una quota di slp non superiore a mq. 623 afferente alla proprietà di RFI e mq. 981 afferente alla proprietà del Comune di Milano.

- Zona Speciale Greco-Breda: 24.000 mq di s.l.p. complessivi. La s.l.p. prevista è destinata a edilizia residenziale sociale nonché, per un minimo pari al 5% e un massimo pari al 13%, compreso nella s.l.p. prevista, a funzioni compatibili e complementari alla residenza, quali spazi commerciali, artigianali, per servizi privati, sportelli bancari, ecc .

- Zona Speciale Lambrate: 24.000 mq di s.l.p. complessivi. La s.l.p. prevista è destinata a edilizia residenziale sociale nonché, per un minimo pari al 5% e un massimo pari al 14%, compreso nella s.l.p. prevista, a funzioni compatibili e complementari alla residenza, quali spazi commerciali, artigianali, per servizi privati, sportelli bancari, ecc.

- Zona Speciale Genova: 44.000 mq di s.l.p. complessivi. La s.l.p. prevista è destinata a funzioni urbane di cui al precedente art. 2.1.3., di supporto alla creatività, alla produzione ed esposizione del sistema moda design, a funzioni di interesse generale legate al sistema culturale e , per un minimo pari al 20% e un massimo pari al 30%, compreso nella s.l.p. prevista, a funzioni residenziali e ricettive.

- Zona Speciale Romana: 164.000 mq di s.l.p. complessivi destinati a funzioni urbane di cui all' art. 2.1.3., di cui il 30% minimo destinato a funzioni non residenziali

- Zona Speciale Rogoredo: 16.000 mq di s.l.p complessivi. La s.l.p. prevista è destinata a edilizia residenziale sociale nonché, per un minimo pari al 5% e un massimo pari al 13%, compreso nella s.l.p. prevista, a funzioni compatibili e complementari alla residenza, quali spazi commerciali, artigianali, per servizi privati, sportelli bancari, ecc..

3. La Zona Speciale San Cristoforo-Parco Attrezzato è integralmente destinata a parco pubblico e servizi pubblici o funzioni di interesse pubblico e generale.

4. Al fine della ricollocazione degli attuali occupanti di immobili ad uso abitativo compresi nelle Zone Speciali dovranno essere garantiti alloggi, in vendita o locazione, a condizioni riferibili a quelle dell'edilizia residenziale pubblica, ovvero, ove ricorressero i presupposti, alle condizioni di cui alla legge n. 560/1993, destinati a tutti i soggetti già detentori di contratto di locazione ad uso residenziale con società del Gruppo FS Italiane SpA. Qualora in sede attuativa venissero individuate soluzioni alternative per la ricollocazione dei predetti soggetti, la superficie, residua o integrale, di 2.000 mq di s.l.p. destinata a tale scopo potrà essere liberamente destinata a funzioni urbane di cui al precedente art. 2.1.3.

5. Fatto salvo quanto ammesso da specifiche disposizioni di legge sovraordinate, le predette quantità di s.l.p. sono da considerarsi le massime assentibili per ogni Zona

Speciale o Unità di Intervento e non soggette ad ulteriore incremento, anche premiale, previsto dal vigente strumento urbanistico generale.

2.3. Quote minime riservate alla residenza sociale e convenzionata

1. Compresa nella s.l.p. massima assentibile per ogni singola Zona Speciale, è prevista una superficie **minima** complessiva di edilizia residenziale sociale, pari a 156.498 mq di s.l.p. totali, da reperire nelle Zone Speciali di Farini - Unità Farini-Scalo e Unità Farini-Valtellina -, Greco-Breda, Lambrate, Romana, Genova e Rogoredo nelle quote specificate al successivo comma 3. In tale superficie minima non sono conteggiati i 2.000 mq di s.l.p. destinati alla ricollocazione degli inquilini presenti nelle Zone Speciali, di cui al precedente art. 2.2.4.

2. L'edilizia residenziale sociale di cui al precedente comma si articola nelle seguenti tipologie:

a. edilizia convenzionata agevolata e/o edilizia convenzionata agevolata in locazione con patto di futura vendita e coabitazioni con servizi condivisi (co-housing);

b. edilizia in locazione a canone moderato e/o a canone concordato, a canone convenzionato, residenze per studenti universitari, coabitazioni con servizi condivisi (co-housing) di natura sociale;

c. edilizia in locazione a canone sociale, non sostituibile mediante ricorso alle monetizzazioni.

3. La predetta quota **minima** di s.l.p. destinata a edilizia residenziale sociale, con riferimento alle tipologie di cui sopra, viene così articolata e distribuita:

- nella Zona Speciale Farini - Unità Farini-Scalo 52.170 mq totali min., di cui 33.851 per edilizia di tipo **a.**, 6.606 mq min. per edilizia di tipo **b.** e 11.713 mq min. per edilizia di tipo **c.**;
- nella Zona Speciale Farini - Unità Farini-Valtellina 9.878 mq totali min., di cui 5.971 mq per edilizia di tipo **a.**, 2.605 mq min. per edilizia di tipo **b.** e 1.302 mq min. per edilizia di tipo **c.**; i rapporti qui indicati valgono pro quota per le diverse proprietà.
- nella Zona Speciale Greco-Breda 21.000 mq totali min., di cui 8.324 mq per edilizia di tipo **a.**, 10.676 mq min. per edilizia di tipo **b.** e 2.000 mq min. per edilizia di tipo **c.**
- nella Zona Speciale Lambrate 20.600 mq totali min., di cui 8.177 mq per edilizia di tipo **a.**, 10.036 mq min. per edilizia di tipo **b.** e 2.387 mq min. per edilizia di tipo **c.**;

- nella Zona Speciale Romana 34.850 mq totali min., di cui 25.570 mq per edilizia di tipo **a.**, 4.000 mq min. per edilizia di tipo **b.** e 5.280 mq min. per edilizia di tipo **c.**;
- nella Zona Speciale Rogoredo 14.000 mq totali min., di cui 4.667 mq per edilizia di tipo **a.**, 9.333 mq min. per edilizia di tipo **b.**
- nella Zona Speciale Genova 4.000 mq totali min., di cui 2.500 mq per edilizia di tipo **a.**, 1.500 mq min. per edilizia di tipo **b.**

La quota di s.l.p. destinata a edilizia residenziale sociale indicata complessivamente e per ciascuno scalo è da considerarsi **minima** e sempre incrementabile nei limiti della quota massima di s.l.p. destinabile a funzioni residenziali; all'interno delle tipologie indicate al precedente comma 2 sono sempre incrementabili le quote di edilizia di tipo b) e c) mentre è da considerarsi massima la quota complessiva indicata di tipo a).

4. Nelle Zone Speciali Greco-Breda, Lambrate e Rogoredo, in caso di attuazione mediante Piano Attuativo unitario esteso alle tre Zone Speciali, nel rispetto dell'obiettivo generale di garantire il carattere misto degli interventi e fatto salvo il totale minimo complessivo di s.l.p. destinata a residenziale sociale per ognuna delle tre tipologie residenziali di cui al comma precedente, le quote interne relative alle suddette tipologie potranno essere riarticolate in ragione di fattori di economicità gestionale;

5. Ai soli fini della individuazione delle competenze edificatorie, nella Zona Speciale Farini – Scalo sono afferibili all'edificabilità di competenza delle aree di proprietà del Comune di Milano, comprese nelle quote di cui al precedente art. 2.3.3., la seguente quantità di edilizia residenziale sociale : 1.213 mq totali, di cui 606 mq per edilizia di tipo **b.** e 607 mq min. per edilizia di tipo **c.**;

La Zona Speciale Farini Unità Valtellina comprende una quota di s.l.p. non inferiore a mq. 9.477 afferente alla proprietà del Fondo Olimpia, salvo migliore verifica e definizione da effettuarsi di intesa con RFI per quanto attiene al mappale 47 del foglio 222, nonché una quota di slp non superiore a mq. 156 afferente alla proprietà di RFI e mq. 245 afferente alla proprietà del Comune di Milano.

6. Compresa nella s.l.p. massima assentibile, è prevista inoltre una superficie **minima** complessiva di edilizia residenziale convenzionata ordinaria – in vendita, in locazione convenzionata o in locazione convenzionata con patto di futura vendita - pari a 47.213 mq di s.l.p. totali, da reperire nella Zona Speciale di Farini - Unità Farini-Scalo – per 30.213 mq min (di cui di competenza delle aree di proprietà F.S. pari a 27.107 mq min e

di competenza delle aree di proprietà del Comune di Milano pari a 3.106 mq) e nella Zona Speciale Romana per 17.000 mq min.

7. All'interno della s.l.p. complessivamente destinata ad edilizia residenziale sociale e ad edilizia convenzionata, pari a 203.711 mq min., dovrà essere prevista in locazione – nelle varie forme previste compresa la locazione con patto di futura vendita – una quota percentuale minima pari al 40%.

2.4. Dotazioni minime di aree e attrezzature pubbliche e di uso pubblico

1. Negli strumenti attuativi 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, ivi incluse quelle di residenza sociale di cui all'art. 2.3., per le funzioni ricettive, direzionali e commerciali, o ad esse riconducibili, fatte salve maggiori dotazioni di legge per le medie strutture di vendita, e il 20 % della s.l.p. per le funzioni artigianali.

2. Per ogni singola zona dovrà comunque essere garantita, fatto salvo quanto disciplinato all'art. 2.6.4, mediante il reperimento in loco, la cessione o l'asservimento all'uso pubblico delle aree da destinare a verde attrezzato - comprensivo di aree pedonali pavimentate ed attrezzate, percorsi, strutture e servizi connessi, spazi sosta adibiti alla fruizione dei parchi - articolati come segue ed espressi in percentuale minima sulla Superficie Territoriale:

- nella Zona Speciale Farini - Unità Farini-Scalo 65% min.
- nella Zona Speciale Farini - Unità Farini-Valtellina 70% min.
- nella Zona Speciale Greco-Breda 60% min.
- nella Zona Speciale Lambrate 60% min.
- nella Zona Speciale Romana 50% min.
- nella Zona Speciale Rogoredo 55% min.
- nella Zona Speciale Genova 50% min.
- nella Zona Speciale S. Cristoforo 100%.

3. Al fine del raggiungimento delle dotazioni di cui al primo comma del presente articolo, è ammessa in sede di pianificazione attuativa, e relativa convenzione, la monetizzazione ai sensi dell'art. 46 della legge regionale n. 12 del 2005, delle aree non cedute o asservite all'uso pubblico, nonché la realizzazione di servizi o attrezzature pubbliche che

concorrono al processo di riqualificazione dell'ambito urbano interessato anche all'esterno delle Zone Speciali, nel rispetto del principio di equivalenza economica.

4. I servizi sono definiti dall'art. 3 del del Piano dei Servizi (PdS) del Piano di Governo del Territorio vigente; la localizzazione, o l'eventuale mantenimento in edifici esistenti, e la definizione degli stessi è demandata, ai sensi dell'art. 10 comma 1 delle Norme di attuazione del PdS, alla pianificazione attuativa; la realizzazione dei servizi di cui all'art. 4 comma 7 delle Norme di attuazione del PdS non è computata nella S.l.p.; l'elenco di riferimento delle tipologie di servizi è il capitolo 6 "Catalogo della ricognizione dell'offerta dei servizi" della Relazione generale del Piano dei Servizi.

5. I manufatti pensili trasversali alla linea ferroviaria, come previsti al successivo art. 3 comma 3, finalizzati alla connessione morfologica e ciclopedonale e destinati all'uso pubblico possono concorrere al raggiungimento delle dotazioni minime sopracitate.

2.5. Aree Strumentali

1. All'interno delle Zone Speciali di Farini - Unità Farini-Scalo, Greco-Breda, Romana e San Cristoforo-Parco Attrezzato, sono individuate le Aree Strumentali destinate all'esercizio ferroviario, costituite dagli spazi e dai fabbricati destinati alle infrastrutture e agli impianti ferroviari; gli interventi in queste zone, fatte salve le specifiche discipline di settore, sono finalizzati alla riqualificazione delle attrezzature esistenti e delle connessioni, nonché al coordinamento con le trasformazioni urbanistiche da attuarsi nelle Zone Speciali.

2. All'interno delle aree strumentali devono essere inoltre messe in atto opere di contenimento degli effetti e degli impatti delle attrezzature ferroviarie sugli spazi urbani circostanti, nel rispetto della normativa vigente in materia.

3. In tali aree sono sempre ammessi, anche in assenza di pianificazione attuativa e mediante intervento diretto autonomo, attraverso le procedure di cui all'art. 25 della legge 17 maggio 1985, n. 210 e successive modifiche e integrazioni, gli interventi di nuova costruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia anche mediante demolizione, ricostruzione dei fabbricati destinati all'esercizio ferroviario, nonché la realizzazione di recinzioni, opere di contenimento e compensazione degli effetti e degli impatti delle stesse infrastrutture ferroviarie, parcheggi e spazi destinati a verde piantumato e mantenuto.

4. L'esatta estensione e delimitazione delle Aree Strumentali per ciascuna Zona Speciale, in sede di intervento attuativo e nel rispetto degli obiettivi generali espressi per l'ambito interessato dalle Schede di Indirizzo per l'assetto del territorio, può variare in funzione delle esigenze ferroviarie fino ad un massimo del 12% della superficie totale di dette aree. Nel caso di aree ferroviarie non incluse e adiacenti alle Zone Speciali è ammesso uno spostamento della linea di confine delle aree ferroviarie fino a un massimo di cinque metri per garantire la funzionalità del fascio ferroviario, e fino ad un massimo di 10 metri per la realizzazione puntuale di singoli manufatti tecnologici. Le modifiche nelle fattispecie descritte sopra, non comportano variazione dei parametri edificatori massimi delle Zone Speciali né varianti o necessità di procedure derogatorie dalle previsioni urbanistiche delle presenti norme.

2.6. Modalità di attuazione.

1. Fatte salve le previsioni dettate al precedente art. 2.5. e al successivo comma 3, le Zone Speciali si attuano mediante Piano Attuativo ex art. 12 della Legge Regionale n. 12/2005, esteso all'intera singola Zona Speciale o Unità d'intervento. Dal Piano Attuativo potranno essere escluse le aree che dovessero risultare nella titolarità di soggetti non sottoscrittori dell'Accordo di Programma, rimanendo impregiudicata l'inclusione delle aree pubbliche già destinate all'uso pubblico, alla viabilità esistente o oggetto di cessione. Tali aree potranno essere oggetto di specifici interventi di riqualificazione nei termini e modalità che verranno disciplinati nelle rispettive convenzioni urbanistiche.

2. Per l'attuazione delle Zone Speciali è ammesso altresì il ricorso a Piani Integrati di Intervento, ai sensi degli artt. 87 e ss. della Legge Regionale n. 12/2005, estesi all'intera singola Zona Speciale o Unità d'intervento.

3. Per le Zone Speciali Farini, Romana e Genova è previsto l'obbligo di concorsi aperti - preferibilmente in due gradi, con selezioni basate su esperienze precedenti, proposte metodologiche e/o progettuali - per la redazione di Masterplan funzionali alla successiva presentazione dei Piani Attuativi, avendo come riferimento per la procedura l'art. 8, commi 5, 6, 7, 8 e 10, del vigente Regolamento Edilizio del Comune di Milano. Il Masterplan dovrà contenere soluzioni coordinate in merito al sistema dell'accessibilità, degli spazi e dei servizi pubblici e di interesse generale, e in particolare al disegno degli spazi a verde, all'assetto morfologico insediativo generale e all'eventuale fattibilità per fasi. Il predetto assetto morfologico-insediativo rappresenta un disegno di indirizzo che troverà definizione attraverso gli strumenti attuativi

Per le altre Zone Speciali forme di procedura concorsuale per la redazione di Masterplan preventivi ai Piani Attuativi sono raccomandate, ma non obbligatorie.

Nella Zona Speciale Farini dovrà essere garantito il coordinamento tra gli strumenti attuativi riferiti alle singole Unità d'intervento in cui è articolata la Zona Speciale, attraverso la predisposizione di un preventivo Masterplan unitario che dovrà contenere soluzioni coordinate in merito al sistema dell'accessibilità, degli spazi e dei servizi pubblici e di interesse generale, e in particolare al disegno degli spazi a verde.

Per le Zone Speciali di Farini e Romana, fermo restando la possibilità di presentare Piani attuativi estesi all'intera Zona Speciale, potranno essere presentati e approvati strumenti attuativi anche riguardanti sub-ambiti-territoriali della Zona Speciale, o relative alle singole Unità di intervento, coerenti con un Documento di Progettazione Unitario redatto sulla base del Masterplan di cui sopra e approvato dall'Amministrazione Comunale. In tal caso, per le singole Unità di attuazione, il DPU indicherà, sulla base delle unità di intervento individuate dal Masterplan, le quantità edificatorie, i mix funzionali, i margini di flessibilità, le fasi di attuazione, i rispettivi obblighi urbanizzativi, nonché gli strumenti di intervento ammessi.

I Masterplan e le proposte di Piano Attuativo dovranno seguire un percorso di dibattito pubblico, contestualmente all'istruttoria, prendendo come riferimento generale e non di dettaglio la Deliberazione della Giunta Comunale di Milano n.1086 del 27/05/2016 e suoi aggiornamenti.

Per l'Unità Valtellina della Zona Speciale di Farini, decorsi 180 giorni dall'avvio degli atti finalizzati allo sviluppo del Masterplan, senza che sia stata completata la procedura concorsuale con la selezione del Masterplan stesso, è facoltà dei Proprietari o aventi causa di presentare il piano attuativo per l'Unità Valtellina, definita dalla disciplina del presente Accordo; in tal caso il Piano Attuativo dovrà contenere gli elementi di coordinamento con la restante parte della Zona Speciale Farini.

4. L'Unità Farini-Scalo, della Zona Speciale Farini, e la Zona Speciale San Cristoforo-Parco Attrezzato, si attuano mediante un unico piano attuativo, onde garantire la contestuale realizzazione di tutte le attrezzature pubbliche previste, come specificato al seguente art. 3.4.. Nel caso trovi applicazione la modalità attuativa di cui al precedente comma, il DPU dovrà contenere le modalità di coordinamento e di attuazione della Zona Speciale Farini- Unità scalo con la Zona Speciale San Cristoforo-Parco Attrezzato.

5. I piani attuativi, e l'eventuale DPU, della Zona Speciale Farini - Unità Farini–Scalo, e della Zona Speciale Romana dovranno puntualmente individuare, in conformità del precedente art. 2.5.4 anche le Aree Strumentali in esse presenti, al fine di garantire il coordinamento degli interventi e in particolare delle connessioni e degli spazi pubblici.

6. Dall'obbligo di ricorso a Piano Attuativo sono escluse le Aree Strumentali della Zona Speciale Greco-Breda, e della Zona Speciale San Cristoforo-Parco Attrezzato, dove il coordinamento con le trasformazioni urbanistiche sarà garantito mediante un autonomo intervento diretto.

7. L'attuazione di ogni intervento dovrà avvenire in coerenza con i contenuti delle Schede di Indirizzo per l'assetto del territorio del PGT, allegato al presente AdP. Il discostamento dai contenuti indicati può essere ammesso qualora sussistano comprovate necessità di natura ambientale o infrastrutturale e/o motivate ragioni di carattere tecnico-economico e progettuale, con riferimento sia allo stato del suolo e del sottosuolo, sia alle esigenze di adeguamento delle aree ferroviarie strumentali. Le Schede di Indirizzo per l'assetto del territorio sono inoltre rappresentate e illustrate dalle indicazioni di disegno contenute negli elaborati grafici, le quali hanno natura esemplificativa e non vincolante.

8. Per la realizzazione di interventi atti a garantire le connessioni, il completamento o la riqualificazione delle reti e delle attrezzature pubbliche, nonché la mitigazione e compensazione ambientale, nell'ambito delle convenzioni attuative degli strumenti di attuazione sarà possibile l'impiego di oneri di urbanizzazione e dei proventi della monetizzazione anche per l'esecuzione di interventi esterni alle Zone Speciali, sulle Aree di Riqualificazione di cui al successivo art. 4 o su altre aree pubbliche del contesto circostante.

9. Gli immobili residenziali presenti nelle Zone Speciali, in caso per essi sia indicata la facoltà di conservazione e stralcio nelle planimetrie in scala 1:5000 allegate, possono essere esclusi dal perimetro del Piano di Attuazione. In tal caso tali immobili sono destinati alla funzione residenziale e si applicano le norme del Piano delle Regole del PGT vigente per gli immobili esistenti. Gli immobili mantenuti, in ogni caso, partecipano alla verifica dei carichi insediativi massimi della Zona Speciale.

10. Fatto salvo quanto previsto al precedente comma 7, i Piani Attuativi e loro varianti relativi alle Zone Speciali possono introdurre variazioni, anche parziali, alle quantità previste ai commi 2.2, 2.3, 2.4, ai sensi dei commi da 1 a 11 dell'art. 14 della Legge Regionale n. 12/2005 limitatamente a:

- quote interne relative alle specifiche tipologie di edilizia residenziale pubblica previste all'art. 2.3., con esclusione della quota relativa alla tipologia c) e nel rispetto delle quantità minime totali dovute.
- percentuali relative alle cessioni e asservimenti per verde pubblico e spazi pubblici e per servizi di interesse pubblico e generale rispetto a quelle indicate nelle Schede di Indirizzo per l'assetto del territorio del PGT, nel rispetto delle dotazioni minime dovute, come previsto all'art. 2.4.2, e dei criteri definiti al precedente comma 7.

11. I piani Attuativi e loro varianti dovranno esplicitare le caratteristiche tipologiche di impostazione del piano, da rispettare in sede di applicazione del comma 12 dell'art. 14 della LR 12/2005; sono escluse in ogni caso in sede di applicazione del comma 12, art.14 della legge regionale suddetta le variazioni di cui al precedente punto 10, ammesse con la procedura di approvazione dei Piani Attuativi ai sensi dei commi da 1 a 11 dell'art. 14 sopracitato.

12. Il sistema di vasche di raccolta acque ed eventuale loro trattamento deve essere messo in opera prima dell'immissione in fognatura o prima dell'immissione verso altro recapito, ai sensi del piano regionale di tutela delle acque, che detta disposizioni specifiche sugli scaricatori (principio della invarianza idraulica L.R. 12 dicembre 2003, n 26 modificata dalla L.R. 18/2006).

13. In sede di piano attuativo e relativa convenzione, qualora venga accertato che la sostenibilità del nuovo carico urbanistico necessita di essere condizionata al potenziamento delle reti di smaltimento delle acque di scarico, si dovrà subordinare il rilascio dei titoli abilitativi al raggiungimento dei requisiti di funzionalità di tali infrastrutture, in conformità all'art. 14 del PTCP vigente e in recepimento del Decreto del Sindaco Metropolitano, Rep. Gen. N.201/2015 relativo alla valutazione di compatibilità con il PTCP vigente.

14. A tutela della risorsa idrica sotterranea ed in recepimento del Decreto del Sindaco Metropolitano, Rep. Gen. N. 201/2015 relativo alla valutazione di compatibilità con il PTCP vigente, in sede di pianificazione attuativa dovrà essere valutata l'incidenza sulla falda di eventuali incrementi di portata dei pozzi idropotabili esistenti o della realizzazione di nuovi pozzi; dovrà altresì essere impedita ogni forma impropria di utilizzo e trasformazione della risorsa idrica sotterranea prevedendo idonee misure di tutela e salvaguardia da attuarsi sia in fase di cantierizzazione che di gestione delle future attività, ai sensi degli artt. 3, 36 e 38 delle NdA del PTCP vigente.

ART.3. Prescrizioni particolari aggiuntive per singole Zone Speciali

1. Nella planimetria H1 allegata in scala 1:5000 di cui all'art. 1 sono indicati i tratti di viabilità urbana, relativi alle nuove connessioni viarie da realizzarsi contestualmente agli interventi di trasformazione urbanistica. Tali realizzazioni sono da considerarsi opere di urbanizzazione primaria a carico dello sviluppo urbanistico dell'area e dovranno comprendere anche i tratti di allacciamento alla viabilità esistente ricadenti all'esterno del perimetro della Zona Speciale, ancorché eccedenti gli oneri di urbanizzazione dovuti. Per garantire la fattibilità della realizzazione di tali interventi nonché della realizzazione di opere infrastrutturali necessarie alla riconnessione urbana, come specificate al seguente comma, sono dovuti contributi a titolo di extraoneri di urbanizzazione pari a 45 Mln di euro per la Zona Speciale Farini – Unità Scalo integrata con la Zona Speciale San Cristoforo – Parco attrezzato, 1 Mln di euro per la Zona Speciale Farini – Unità Valtellina, 30 Mln di euro per la Zona Speciale Romana e 5 Mln di euro per la Zona Speciale Genova.

2. In sede di approvazione degli strumenti attuativi possono essere previste ipotesi alternative agli interventi di cui al comma precedente, comunque finalizzate ad interventi infrastrutturali necessari al completamento della struttura delle reti pubbliche e di riqualificazione ambientale, quali nuove connessioni viabilistiche, infrastrutture dedicate alle linee di forza del trasporto pubblico o corsie riservate, coperture a verde di tratti del fascio-binari, connessioni ciclopedonali, interventi di mitigazione ambientale, per costi di massima equivalenti.

3. Nelle Zone Speciali di Farini - Unità Farini-Scalo e Romana, gli interventi, indicati nelle Schede d'indirizzo per l'assetto del territorio del PGT allegate al presente AdP, di connessione morfologica trasversale alla linea ferroviaria, da realizzare mediante copertura parziale dei fasci-binari o manufatti pensili per connessioni ciclo-pedonali, viarie e del trasporto pubblico, sono destinati all'uso pubblico e possono concorrere alla verifica del raggiungimento dei parametri minimi di cui al precedente art. 2.4.

4. L'attuazione della Zona Speciale San Cristoforo-Parco Attrezzato dovrà avvenire contestualmente all'attuazione della Zona Speciale Farini - Unità Farini-Scalo, ad integrazione delle opere di urbanizzazione e alla dotazione di aree pubbliche previste in quest'ultima. A tal fine nella convenzione del Piano Attuativo della Unità Farini-Scalo della Zona Speciale Farini, come previsto al precedente art. 2.6.4., l'intera superficie della Zona Speciale San Cristoforo-Parco Attrezzato, composta dalle aree a sud della linea ferroviaria nonché da quella ospitante le attrezzature sportive e ricreative adiacenti

la stazione di San Cristoforo e con esclusione delle Aree Strumentali, sarà ceduta al Comune ovvero asservita all'uso pubblico o convenzionata ai sensi dell'art. 9 comma 10 della LR n.12/2005. Tale superficie ceduta o asservita potrà essere computata ai fini del raggiungimento delle dotazioni minime previste per la Zona Speciale Farini - Unità Farini-Scalo, fatto salvo il principio di equivalenza del valore complessivo delle aree, con riferimento ai diversi valori di monetizzazione ai sensi della delibera di C.C. 9/97 e aggiornamenti.

5. Nella convenzione del Piano Attuativo della Zona Speciale Romana dovrà essere prevista la realizzazione della pista ciclabile localizzata sul sedime dell'ex tratto di linea ferroviaria in località Rogoredo-Chiaravalle, garantendo la funzionalità delle connessioni con la rete ciclabile o viaria esistente.

6. Le previsioni di nuovi sottopassi o sovrappassi ferroviari, funzionali alle connessioni trasversali, anche di trasporto pubblico, nelle Zone Speciali di Lambrate e Rogoredo verranno valutate in sede di formazione degli strumenti attuativi, in coerenza con il Piano Urbano della Mobilità Sostenibile e in ragione delle effettive fattibilità tecnico-economiche dei singoli interventi.

7. Nella Zona Speciale Genova in sede attuativa dovrà essere verificata l'effettiva fattibilità della creazione della prevista connessione ciclo-pedonale lineare lungo tutto lo sviluppo dell'ambito in relazione alle caratteristiche fisiche, ambientali e alle condizioni di sicurezza, evitando in particolare che la connessione assuma larghezze complessive inferiori a 5 metri.

ART.4. Aree di Riqualificazione

1. All'esterno delle Zone Speciali sono indicate le Aree di Riqualificazione finalizzate ad interventi di sistemazione delle reti, dello spazio pubblico e delle attrezzature pubbliche, come previsto al precedente art.2.6.8.

2. Ai fini della destinazione d'uso e delle modalità di intervento tali aree sono disciplinate dallo strumento urbanistico generale vigente.

ART. 5 Norma transitoria

In pendenza dell'approvazione dei piani attuativi, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata, sono sempre ammessi gli interventi di conservazione degli edifici esistenti sino alla manutenzione straordinaria, come definita dall'art. 27 comma 1 lett. b) della L.R. 12/2005 e s.m.i., senza modifica della destinazione d'uso.

Inoltre, nelle more dell'approvazione degli strumenti attuativi, le funzioni previste nelle singole Zone Speciali sono ammesse anche mediante interventi di tipo temporaneo, fermo restando il rispetto delle norme di tutela ambientale e delle altre norme vigenti.