



**Comune di Milano**

**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.**

**PROPOSTA DI VARIANTE AL PRG VIGENTE**

**Normativa Tecnica di Attuazione**

**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. I Comparti edificatori dell'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/09/04) sono *Zone Speciali* destinate a insediamenti misti residenziali, terziari, ricettivi, commerciali e 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.

2. Non sono ammesse attività industriali e produttive inquinanti, rumorose e comunque incompatibili con la residenza, nonché centri commerciali e grandi strutture di vendita.

3. Gli interventi in queste zone, classificate come B ai sensi del DM 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 i vincoli, indicati negli elaborati delle "Linee-Guida" allegati alle presenti norme.

4. le *Zone Speciali* dell'Accordo di Programma sono costituite dai seguenti Comparti edificatori:

- *Comparto Nord*, composto dagli ambiti *Farini-Scalo* e *Greco-Breda*;
- *Comparto Lugano*;
- *Comparto Lambrate*;
- *Comparto Sud*, composto dagli ambiti *Genova, Romana* e, *Rogoredo*;
- *Comparto San Cristoforo*, composto dagli ambiti *San Cristoforo-Interscambio* e *San Cristoforo Parco Attrezzato*.

7. Per ogni Comparto sono ammessi i seguenti parametri edificatori massimi:

- Comparto Nord: 550.000 mq di s.l.p.;
- Comparto: Lugano: 16.000 mq di s.l.p.;
- Comparto Lambrate: 34.000 mq di s.l.p.;
- Comparto Sud: 232.000 mq di s.l.p.;
- Comparto San Cristoforo: 15.000 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 differenza fra la s.l.p. massima di Comparto e la s.l.p. di competenza delle Unità 2) e 3);
- Unità 2) *Farini – Valtellina*, matura la s.l.p. massima di 46.500 mq;
- Unità 3) *Farini – Ferraris*, matura la s.l.p. massima di 7.500 mq.

8. In ogni Comparto 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, secondo i seguenti valori minimi:

- *Comparto Nord*: 138.000 mq, così articolati: 16.500 mq da individuarsi nell'ambito *Greco-Breda*, e 121.500 mq da individuarsi nell'ambito *Farini*. Di questi ultimi, ai soli fini dell'individuazione delle competenze, mq 14.500 sono afferenti all'Unità 2) *Farini – Valtellina* e mq 2.500 sono afferenti all'Unità 3) *Farini - Ferraris*;
- *Comparto Lugano* 5.000 mq;
- *Comparto Lambrate*: 34.000 mq;
- *Comparto Sud*: 54.000 mq, di cui 10.000 mq minimi da individuarsi nell'ambito *Genova*;
- *Comparto San Cristoforo*: 13.000 mq, da individuarsi nell'ambito *San Cristoforo-Parco Attrezzato*.

#### 9. Modalità di attuazione.

a) Tutti gli interventi edilizi 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, da approvarsi per ciascun Comparto edificatorio.

b) L'attuazione di ogni singolo comparto, mediante PII o strumento analogo dovrà avvenire nel rispetto delle linee-guida alla progettazione urbanistica allegate al presente accordo, secondo le modalità e nei limiti espressi nella normativa tecnica di variante.

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.

d) E' ammessa la cessione o l'assoggettamento di aree per la realizzazione di spazi pubblici e di uso pubblico anche in altro ambito, a condizione che non pregiudichi la realizzazione di una dotazione adeguata 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 i singoli ambiti, fatti salvi i limiti minimi per le funzioni di cui ai precedente comma 8).

Parametri di concentrazione minima e massima per ambito:



Comparto Nord:

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

Comparto Sud:

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

Comparto San Cristoforo:

- ambito *San Cristoforo-Interscambio*: 2.000 mq massimi di s.l.p.;
- ambito *San Cristoforo Parco Attrezzato* : 13.0000 mq massimi di s.l.p.;

11. *Prescrizioni particolari.*

E' previsto all'interno degli ambiti di trasformazione di Romana e Farini l'assoggettamento ad uso pubblico delle aree interessate da interventi di copertura delle aree strumentali all'esercizio ferroviario e loro sistemazione a verde e per spazi pedonali, ciclo-pedonali e viari, secondo le indicazioni, gli obiettivi e i vincoli espressi nelle linee-guida; tali aree collaborano al computo per la verifica del raggiungimento dei parametri minimi di cui al precedente comma 10, c).

Sono previste Aree di Riqualificazione esterne agli ambiti di trasformazione e ai Comparti edificatori finalizzate ad interventi di sistemazione dello spazio pubblico e di realizzazione di nuove connessioni viarie e ciclo-pedonali, anche utilizzando oneri di urbanizzazione e opere afferenti agli interventi edificatori.