

OGGETTO: AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA ARU 02 - RETTIFICA DEGLI ATTI DI PGT AI SENSI DELL'ART. 13 C. 14-BIS DELLA LR 12/2005 E SMI - RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

01. Premessa

Con prot. 12234 del 19/03/2024 la Società ENI S.P.A. ha presentato Istanza di Autorizzazione Paesaggistica con Procedimento Ordinario per intervento di demolizione senza ricostruzione dell'edificio di sua proprietà sito in Viale De Gasperi Alcide, 16, individuato al NCFU al fg 15 mapp. 163, denominato F.U.P..

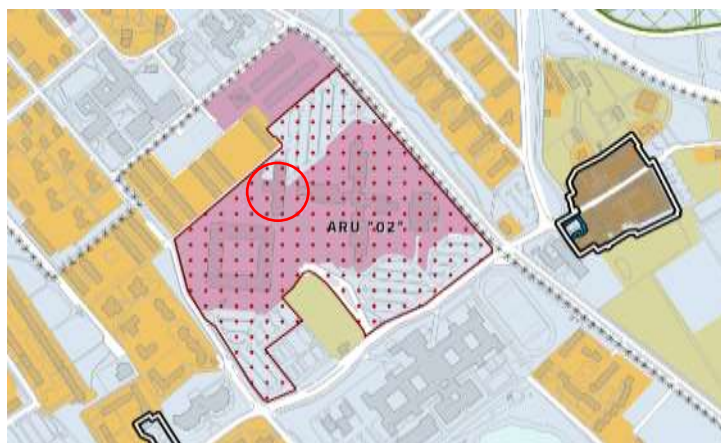
La Commissione Comunale per il Paesaggio con verbale parere n. 15/2024 del 16/04/2024 ha espresso parere favorevole alla demolizione senza ricostruzione con l'auspicio

Con prot. 19371 del 08/05/2024 è stato notificato il Rilascio del Provvedimento Paesaggistico PP6/2024 ai sensi e per gli effetti del vigente Piano di Governo del Territorio, relativamente all'istanza presentata da Eni S.P.A per la demolizione di fabbricato senza ricostruzione, immobile sito in Viale De Gasperi Alcide, 16 identificato al N.C.E.U Fg. 15 Mapp. 163 sulla base degli elaborati allegati.

02. Classificazione urbanistica locale e vincoli

L'immobile in esame è classificato dal Piano di Governo del Territorio vigente (di seguito PGT) così come segue:

- all'interno dell'Ambito del tessuto urbano di recente formazione e precisamente come Ambito delle attività economiche TUC-AE, disciplinato dall'art. 40 delle NTA del PdR;
- all'interno del perimetro dell'Ambito di Rigenerazione Urbana ARU 02, disciplinato dal Documento di Piano "Indirizzi normativi e Allegati" e costituito dal comparto del terzo e quarto palazzo uffici Saipem ubicati lungo via Martiri di Cefalonia e viale De Gasperi e adiacente al quartiere di Metanopoli;




CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA DEL TERRITORIO COMUNALE | PR

Ambiti del tessuto urbano consolidato di recente formazione

 Ambiti delle attività economiche | TUC-AE [art. 40]

INDIRIZZI DEL DOCUMENTO DI PIANO | DP

 Ambiti di Rigenerazione Urbana | individuazione

Estratto Tav. 01 del PdR - Classificazione in ambiti omogenei

L'immobile in esame è interessato in parte dalla fascia di rispetto cimiteriale.



VINCOLI AMMINISTRATIVI

 Aree e attrezzature cimiteriali e relative fasce di rispetto

Estratto Tav. n. 04.a del PdR - "Carta delle tutele e vincoli paesistici ambientali"

03. Valore architettonico

Dalla Tavola 04.c del PdR “Carta delle tutele e vincoli paesistici ambientali”, l’immobile rientra all’interno dell’Ambito del tessuto urbano consolidato terziario di valore architettonico o dell’impianto urbanistico.



Estratto Tav. n. 04.c del PdR - “Carta delle tutele e vincoli paesistici ambientali”

Dall’art. 40 comma 10 delle NTA del PdR emerge che: “per le porzioni di tessuto ricadenti nell’Ambito delle Attività Economiche [TUC-AE] non ricadenti nel caso si cui al precedente comma, individuati con apposito perimetro nel Piano delle Regole, in quanto anche per essi viene riconosciuto il valore architettonico o dell’impianto urbanistico e ovvero quello testimoniale delle origini di company town del comune e che confermano la vocazione del comune ad accogliere insediamenti a carattere terziario avanzato, è esclusa la ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione anche parziale. Gli interventi su detti beni sono soggetti al parere della Commissione per il Paesaggio”.

Nel Documento di Piano - “Indirizzi normativi e Allegati”, al paragrafo 9 “Prescrizioni progettuali” è specificato che “dovranno essere salvaguardate le architetture novecentesche presenti nell’Ambito di Rigenerazione Urbana”.

Dalla Relazione Illustrativa di progetto del DDP del PGT vigente emerge quanto segue.

Approfondimento n.3 - Uno sviluppo sostenibile che pone particolare attenzione al consumo di suolo e dei suoi impatti, anche se internamente al TUC le aree libere sono comunque molto limitate.

Oltre agli immobili sottoposti all’osservanza della disciplina contenuta alla Dgr 25.7.2003, n. 7/13834 (ambito di Metanopoli e del V Palazzi Uffici – ENI), agli immobili tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e di quelli per il quali il PR propone la verifica di sussistenza dell’interesse culturale, il presente piano mira alla valorizzazione delle opere di architettura moderna e contemporanea riconoscendo alle stesse un valore architettonico e testimoniale delle origini di company town del comune. Gli interventi su detti beni sono soggetti al parere della Commissione per il Paesaggio. Si tratta precisamente, del Terzo palazzo ad uffici sito in viale De Gasperi 16, realizzato fra il 1971-73 su progetto degli architetti Albini-Helg, il Quarto palazzo ad uffici in via Martiri di Cefalonia 67, realizzato fra il 1982-84 su progetto dello Studio associato Bacigalupo-Ratti-Alberti-Matti, la nuova sede di BMW Italia, realizzata fra il 1995-1996 su progetto dello Studio Kenzo Tange Associates.

...

Oltre ai beni già tutelati, il nuovo PGT intende riproporre per alcuni beni la verifica della sussistenza dell’interesse culturale, ai sensi del DLgs 42/2004 degli artt. 10 e 12, in sede di redazione del PGT si è altresì proceduto alla ricognizione dello stato di consistenza dei beni storici e degli elementi del paesaggio. Pertanto, nella tavola 02DP vengono individuati, oltre alle tutele e vincoli riportati dal PTM, i beni per i quali valgono le disposizioni della Parte Seconda del DLgs 42/04 fino a quando non sia stata effettuata la verifica dell’interesse culturale ai sensi dell’articolo 12 del DLgs 42/04.

Il primo immobile per il quale si propone la tutela, ai sensi del DLgs 42/2004, benché non siano trascorsi i 70 anni dalla sua realizzazione, la chiesa parrocchiale di Sant' Enrico in via Morandi, ... Il secondo immobile da vincolare è la Cascina Roma.

Dalla Tav. 2 DdP emerge che gli edifici sono individuati come Architetture civili residenziali (art. 57 NDA PTM).



Sistemi fondamentali della struttura insediativa storica di matrice urbana [PTM art. 57]

- | | |
|--------------------------------------|---|
| Archeologia industriale | Architettura militare |
| Architettura civile non residenziale | Architettura religiosa |
| Architettura civile residenziale | Architetture civili residenziali [art. 57, Nda PTM] |

ELEMENTI VARIANTE AL PGT

- | |
|---|
| Piazze e spazi pubblici urbani da valorizzare |
| Ambito di trasformazione - AT.01 Bolgiano |
| Ambiti di Rigenerazione Urbana DP |

Estratto Tav. n. 02DP "Carta del Paesaggio", scala 1:7.000

Di seguito un estratto dell'art. 57 NDA PTM.

Art 57 Nuclei di antica formazione ed elementi storici e architettonici

1. (I) Nella tavola 3 del PTM sono rappresentati i nuclei di antica formazione (NAF) originari dei centri storici e degli antichi insediamenti Nella tavola 3 del PTM sono inoltre individuati, a supporto di quanto previsto all'articolo 25 del PPR, gli elementi storici e architettonici quali gli insediamenti rurali di rilevanza paesistica, le **architetture** militari, religiose, civili non residenziali e **residenziali**, le archeologie industriali, i giardini e i parchi storici, **che si ritengono di valore storico-architettonico, indipendentemente dalla presenza di vincolo ai sensi del D.lgs 42/2004.**

...

3. (D) I comuni nei propri atti di pianificazione:

...

c. **individuano gli elementi storici e architettonici** presenti sul territorio **e ne prevedono la tutela conservativa, volta al mantenimento e al ripristino della loro struttura originaria**, e alla definizione di una zona di salvaguardia dedicata alla valorizzazione delle sistemazioni esterne di pertinenza, di parchi e giardini connessi con il bene, degli spazi pubblici e degli edifici in diretto rapporto visivo, per favorirne l'organico collegamento con il contesto urbano e paesistico...

Dal Quadro Conoscitivo del PGT vigente emerge che l'immobile è individuato come "Proposta Dlgs 42/2004 (PGT vigente)". Tale proposta riguarda il PGT previgente (secondo quanto riferito dai professionisti che

hanno seguito la redazione del PGT vigente, ad oggi tale proposta non è stata formalmente presentata agli Enti Competenti).



Estratto QC - Tav. 10C "Tutele Vicoli Paesaggistici Ambientali"

Il 3° Palazzo è inserito nel "Censimento delle architetture italiane dal 1945 ad oggi", promosso dalla Direzione Generale Creatività Contemporanea del Ministero della Cultura: mappatura dell'architettura contemporanea realizzata mediante attività di selezione e schedatura di edifici e di aree urbane significativi e di diffusione e valorizzazione dei risultati attraverso una piattaforma web dedicata.

Il progetto, avviato nel 2002 dall'allora DARC - Direzione Generale per l'Arte e l'Architettura Contemporanea, è in continuo ampliamento e aggiornamento attraverso campagne di ricognizione e documentazione del patrimonio architettonico contemporaneo italiano, effettuate in collaborazione con le strutture periferiche del Ministero, gli enti locali, le Università e differenti centri di ricerca specialistici.

A partire dalle ricerche attivate in ogni regione, si propone una riflessione generale sullo stato del patrimonio architettonico recente, per accrescere la consapevolezza del suo interesse e favorirne la salvaguardia, con riferimento anche al recupero delle periferie e alla rigenerazione urbana.

(Fonte: sito della Regione Lombardia:

<https://censimentoarchitetturecontemporanee.cultura.gov.it/scheda-opera?id=2329>)

04. Pratica edilizia

L'edificio FUP da una ricerca in atti, salvo errori o omissioni, è stato realizzato in conformità alla concessione edilizia n. 977 del 11/01/1979 (domanda presentata dall'ing. H. Dhanji per la realizzazione di un edificio prefabbricato - indicata Sup. coperta pari a 1846,80 mq) e concessione in variante n. 328 del 01/02/1980, rilasciate a Snamprogetti spa (Rif. Atto_29729-4385 del 21-01-2002 - La superficie dell'edificio indicata nell'atto è pari a **871 mq**).

05. Considerazioni sulla demolizione dell'immobile denominato FUP - Conclusioni

La normativa del Piano delle Regole riconosce il valore architettonico o l'impianto urbanistico ovvero quello testimoniale delle origini di "Company town" che caratterizzano non solo il quartiere di Metanopoli, ma anche diverse parti di città costruite con la stessa logica insediativa e qualità architettonica. Per promuovere la conservazione di tali porzioni di tessuto urbano consolidato, individuate con apposita perimetrazione negli elaborati cartografici del PdR, all'articolo 40 comma 10 delle NTA del PdR si esclude la ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione anche parziale.

La perimetrazione dell'ambito in questione include tutti gli edifici esistenti (progetti degli architetti Terzo palazzo uffici Albini-Helg 1971-1973, Quarto palazzo uffici Bacigalupo - Ratti - Alberti - Matti 1982-1984), compreso il corpo Mensa perché parte del progetto originario. Si ricorda, inoltre, che l'Ambito è gravato anche dalla presenza della fascia di rispetto cimiteriale e delle zone di rischio aereo (b, c, d), nonché dai limiti alle altezze degli edifici derivanti dalla presenza dell'Aeroporto di Linate. Infine, lo stesso ambito è lambito dal Corridoio di salvaguardia urbanistica ai sensi dell'articolo 102bis della LR 12/05.

Inoltre la Scheda ARU02 del DdP, al paragrafo 09 "Prescrizioni progettuali" primo punto, conferma che le architetture novecentesche presenti nell'ARU02 dovranno essere salvaguardate. Pertanto, ne consegue che la demolizione con ricostruzione anche parziale è esclusa per gli edifici presenti nell'ARU02.

Per quanto sopra riportato ad oggi il PGT vigente conferma pertanto l'esclusione di interventi edilizi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione anche parziale. Per valutare gli impatti degli interventi edilizi sul contesto circostante, essendo l'Ambito confinante con Metanopoli, sulla quale insiste il vincolo paesaggistico, le NTA del PdR richiedono il parere della Commissione del paesaggio comunale.

Per tale ragione, la proprietà dell'immobile FUP, ricadente all'interno degli Ambiti individuati da PGT come *"Ambito del tessuto urbano consolidato terziario di valore architettonico o dell'impianto urbanistico"* ha presentato Istanza di Autorizzazione Paesaggistica con Procedimento Ordinario per intervento di demolizione senza ricostruzione dell'edificio sito in Viale De Gasperi Alcide, 16, individuato al NCFU al fg 15 mapp. 163, denominato F.U.P..

Visti:

- il parere favorevole alla demolizione, espresso dalla Commissione per il Paesaggio nella seduta del 16/04/2024 con verbale n. 15, di seguito richiamato: "Si esprime parere favorevole, con l'auspicio che vengano utilizzate specie arboree di prima grandezza che si relazionino (in dimensione e quantità) in continuità con l'impianto del verde attualmente presente",
- l'Autorizzazione paesaggistica (rif. PP6/2024, trasmessa con pg. 19371 del 08/05/2024), ai sensi e per gli effetti del vigente Piano di Governo del Territorio, relativamente all'istanza presentata da Eni S.P.A per la demolizione di fabbricato senza ricostruzione, immobile sito in Viale De Gasperi Alcide, 16 identificato al N.C.E.U Fg. 15 Mapp. 163 sulla base degli elaborati allegati,

E' possibile ritenere che l'edificio prefabbricato in oggetto, non presenta qualità architettoniche tali da dover essere salvaguardato, pertanto si ritiene che nel Documento di Piano "Indirizzi normativi e Allegati", al paragrafo 9 "Prescrizioni progettuali" ove si cita che "dovranno essere salvaguardate le architetture novecentesche presenti nell'Ambito di Rigenerazione Urbana" alla fine del capoverso, debba essere inserita la seguente precisazione: "l'edificio identificato al N.C.E.U Fg. 15 Mapp. 163 non presenta qualità architettoniche tali da dover essere salvaguardato".

Per poter procedere con la demolizione dell'edificio denominato FUP, sarà necessario approvare con Delibera di Consiglio Comunale una rettifica degli atti di PGT come sopra riportato, ai sensi dell'art. 13 comma 14 bis della L.R. n. 12/2005.



Il Dirigente

Ing. Domenico Martini (*)

(*) Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e viene collegata e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.