

# INIZIATIVA IMMOBILIARE DUE S.r.l

Comune di Milano

VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE RIGUARDANTE LE AREE  
POSTE TRA VIA RIZZOLI E VIA CAZZANIGA

## Norme Tecniche di Attuazione

### COPIA SETTORE

#### DIREZIONE URBANISTICA

Area Pianificazione Tematica e Valorizzazione Aree  
Allegato alla proposta di deliberazione n. 3832 del  
11.10.2018. Il contenuto tecnico e grafico del  
presente allegato è conforme a quello dell'allegato  
unito alla delibera di adozione n. 1076 del 21.06.21  
Si attesta che il presente documento è composto  
da n. 7 facciate.



11 OTT. 2018

Il Direttore di Area  
Arch. Giancarlo Tancredi



## INDICE

- Art. 1 - *Ambito di applicazione*
- Art. 2 - *Rapporto con la strumentazione urbanistica generale*
- Art. 3 - *Elaborati grafici ed attuazione*
- Art. 4 - *Varianti*
- Art. 5 - *Rapporto con il regolamento edilizio*
- Art. 6 - *Recinzioni delle aree fondiarie*
- Art. 7 - *Rapporti di copertura e superfici filtranti*
- Art. 8 - *Quantità e funzioni previsti dal pl*
- Art. 9 - *Tipologie degli interventi edilizi*
- Art. 10 - *Elementi prescrittivi*
- Art. 11 - *Opere di urbanizzazione primaria e secondaria*
- Art. 12 - *Provvedimenti per l'attuazione*
- Art. 13 - *Parcheggi di pertinenza privata*
- Art. 14 - *Bonifiche*





#### **ART. 1 - Ambito di Applicazione**

*Il presente piano di lottizzazione (PL) disciplina l'area delimitata con apposita perimetrazione sugli elaborati grafici.*

*Il piano è costituito, oltre che dalla presente normativa di attuazione, che integra e specifica le prescrizioni previste dalle N.T.A. della variante generale al P.R.G., dai contenuti della relazione illustrativa e da tutti gli elaborati grafici che costituiscono parte integrante del PL e della presente Variante e che definiscono gli elementi progettuali, i criteri e le modalità per attuare gli interventi.*

Le presenti Norme disciplinano gli interventi ricompresi nell'area delimitata con apposita perimetrazione in bordo Rosso tratteggiato nell'elaborato Tav 16a/VAR (di seguito per brevità denominata "Lotto 2"), sita nel Comune di Milano tra via A. Rizzoli e via Cazzaniga e facente parte del Piano di Lottizzazione approvato con deliberazione n. 62/04 in data 1 dicembre 2004, che riguarda la trasformazione dello stabilimento della società Rcs Editori S.p.A.

Per una maggior facilità di lettura dell'articolato sono stati inseriti nel testo - *in carattere corsivo* -, gli articoli delle Norme di Attuazione del PL, non oggetto di modifica a seguito della presente Variante e pertanto ancora efficaci.

In ragione di quanto sopra, in caso di eventuale discordanza per quanto concerne il Lotto 2 tra la documentazione allegata al PL originario e quella di cui alle presenti Norme, dovrà attribuirsi prevalenza a quest'ultima.

#### **ART. 2- Rapporto con la strumentazione urbanistica generale**

Salvo quanto specificamente disposto dalla presente normativa, le norme del PRG sono direttamente richiamabili, ai sensi dell'art. 31 delle NTA del PdR del PGT vigente.

#### **ART. 3 - Elaborati grafici ed attuazione**

*Il progetto esecutivo deve essere attuato in conformità alle indicazioni ed alle prescrizioni contenute nelle tavole di progetto planivolumetrico allegate, nella relazione e nella presente normativa, che sono parti integranti del Piano attuativo e della Variante, fermo restando l'applicabilità dell'art. 14 comma 12 della LR 12/2005 come disposto al successivo art.4 e quindi all'interno del perimetro dell'area fondiaria così come definita nella tavola di azionamento. (16a/VAR)*

Le tavole grafiche individuate con il n. 11a/VAR, 11b/VAR, 11c/VAR, 16a/VAR modificano rispettivamente le tavole n.11 e 16 ed indicano la localizzazione dei volumi, i dati quantitativi e gli elementi prescrittivi.

#### **ART. 4 – Varianti**

*In sede di attuazione degli interventi previsti dal Piano di lottizzazione, potranno essere apportate, senza necessità della preventiva approvazione di una variante del Piano stesso, le modifiche previste dal comma 12 dell'art. 14 della LR 12/2005 all'interno del perimetro dell'area fondiaria così come definita nella tavola di azionamento. (16a/VAR)*

*Il progetto edilizio, in variante, potrà introdurre modificazioni delle caratteristiche volumetriche e tipologiche degli edifici stessi, comprese le destinazioni funzionali previste dal PL che potranno trovare diversa dislocazione all'interno dell'area di intervento, a condizione che non risultino alterate le*





caratteristiche morfologiche di impostazione del PL, che non si modifichino le quantità globali delle S.l.p. e che non diminuisca la dotazione e localizzazione dello standard dovuto, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 8 punti 6 e 7.

I progetti edilizi che verranno presentati per ottenere il titolo abilitativo, oltre a definire le caratteristiche tipologiche e dimensionali, specificheranno i caratteri compositivi ed architettonici dell'edificazione e delle opere che il P.L. indica nei loro aspetti essenziali.

Le prescrizioni di cui al successivo art. 10 costituiscono elementi essenziali del PL, fatto salvo quanto previsto all'ultimo capoverso dello stesso articolo.

#### **ART. 5 - Rapporto con il Regolamento Edilizio**

Le indicazioni planivolumetriche e le norme edilizie contenute nel presente PL prevalgono sulle norme di cui ai titoli II e III del Regolamento Edilizio 1999, ai sensi dell'art. 4 del medesimo regolamento. Sono comunque fatte salve le distanze dai confini prescritte dal Codice Civile.

Le indicazioni planivolumetriche contenute nelle presenti norme prevalgono sulle disposizioni morfologiche del Regolamento Edilizio 1999 ai sensi dell' art. 75 NTA PRG.

#### **ART. 6 - Recinzioni delle aree fondiarie**

Si prevede l'utilizzo di recinzioni trasparenti per le aree fondiarie destinate ad interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia, fatte salve le esigenze di sicurezza e di difesa degli edifici da intrusioni.

#### **ART. 7 - Rapporti di copertura e superfici filtranti**

Per quanto riguarda i rapporti relativi all'art. 12 del Regolamento edilizio 1999, si richiama il disposto dell'art. 75 delle NTA del PRG.

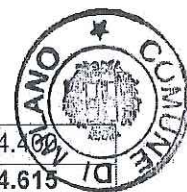
#### **ART. 8 – Quantità e funzioni previsti dal PL**

1. Con riferimento all'articolazione territoriale del PL nell'ambito è previsto lo sviluppo di una S.l.p. complessiva pari a **mq 91.000**.
2. Ad oggi, sono state realizzate opere private relative ad una S.l.p. pari a mq 46.385, afferenti al Lotto 1, come rappresentato nella Tav. 16a/VAR allegata e di seguito specificato:

Edificio	Tipologia di intervento	Funzione	S.l.p. (mq)	Lotto	S.l.p. realizzata (mq)	S.l.p. residua (mq)
A	Ristrutturazione edilizia	Produttivo	21.500	1	10.029	-
				2	-	11.471
B	Ristrutturazione edilizia	Produttivo	15.400	1	9.556	-
				2	-	5.844
	Ristrutturazione edilizia	Compatibile	12.900	1	-	-
				2	-	12.900
C	Nuova edificazione	Produttivo	22.000	1	22.000	-
				2	-	-
D	Ristrutturazione edilizia	Produttivo	4.800	1	4.800	-
				2	-	-
E	Nuova edificazione	Compatibile	14.400	1	-	-



			2		14.400
	<b>Totale</b>	<b>91.000</b>		<b>46.385</b>	<b>44.615</b>



3. Al solo Lotto 2 competono interventi di nuova edificazione e/o di ristrutturazione edilizia del patrimonio edilizio esistente per una s.l.p. complessiva pari a **44.615 mq**.
4. Sono ammesse nel presente ambito le seguenti funzioni nel rispetto delle quantità e mix:

Funzione	s.l.p. (mq)	Articolazione mix
Produzione di beni e servizi	7.000	Minimo
Terziario/ direzionale, funzioni compatibili e servizi	34.615	
Commerciale e funzioni compatibili	3.000	Massimo
<b>Totale</b>	<b>44.615</b>	

5. Per la funzione commerciale, l'articolazione ammessa è sino alla Media Struttura di Vendita, fino ad un massimo di n. 3 Medie Strutture di Vendita, ivi inclusa la possibilità di insediare esercizi di somministrazione di alimenti e bevande. Le funzioni commerciali dovranno essere insediate in strutture autonome, con proprio accesso e senza connessioni fra loro, al fine di non configurarsi quale centro/parco commerciale, secondo la normativa di settore vigente.
6. Le funzioni previste dalla presente Variante modifica il calcolo del fabbisogno di standard del PL come segue:

Funzione		slp mq	standard dovuti mq
produttivo	mq di ST x 20%	53.385	4.268
direzionale/terziario/ attività compatibili	mq di slp x 75%	34.615	25.961
commerciale	mq di ST x 75%	3.000	2.250
<b>Totale</b>		<b>44.615</b>	<b>32.479</b>
<b>Totale standard reperito</b>			<b>28.016</b>
Differenza da monetizzare			<b>4.463</b>

Sulla base delle funzioni previste dalla variante, il fabbisogno di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (standard) generato dagli interventi è quantificato in **mq 32.479** così suddiviso:

Lotto 1: funzioni produttive e compatibili mq 3.268

Lotto 2: funzioni direzionali, produttive e compatibile mq 29.211

Tale quota di standard è garantita mediante la cessione di aree a verde e parcheggi pari a mq **25.516** - già avvenuta in forza dell'art. 5 della Convenzione - e dall'impegno alla costituzione di servitù di uso pubblico di una piazza di mq **2.500**, mentre per la quota di mq **4.463**, che residua, si farà ricorso all'istituto della monetizzazione di aree per servizi, corrispondenti a **€ 1.063.592,48** ( mq 4.463 X € 238,3 €/mq = € 1.063.592,48 ) calcolato in base al valore di monetizzazione di € 238,3 €/mq stabilito





per la zona 3 dalla Deliberazione del Consiglio Comunale n.9/97 così come aggiornato dalla deliberazione di Giunta Comunale n.816/2003 e successivi aggiornamenti.

#### **ART. 9 - Tipologie degli interventi edilizi**

Fatto salvo il rispetto degli elementi prescrittivi di cui al successivo art. 9, l'attuazione del Lotto 2 potrà avvenire mediante di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, e di nuova costruzione.

Edificio	Tipologia di intervento	Funzione	S.l.p. residua (mq)
A	Ristrutturazione edilizia – Nuova Edificazione	Direzionale	11.471
B	Ristrutturazione edilizia – Nuova Edificazione	Direzionale	8.744
		Produttivo	7.000
		Commerciale	3.000
E	Nuova edificazione	Direzionale	14.400
	<b>Totale</b>		<b>44.615</b>

#### **ART. 10- Elementi prescrittivi**

Nell' elaborato grafico n. 11b/VAR sono indicati gli elementi prescrittivi del PL che hanno lo scopo di indicare i requisiti progettuali inderogabili, qui di seguito elencati:

1. In caso di demolizione dell'attuale edificio A, il nuovo edificato dovrà mantenere l'allineamento esistente lungo il fronte prospiciente via Rizzoli.
2. I nuovi edifici non potranno superare l'altezza massima di +80,76 m –pari all'altezza della torre esistente all'interno del perimetro del PL - , ad eccezione dell'edificio A che non potrà superare l'altezza massima pari a +23,76 m, fatto salvo il rispetto dei vincoli imposti dall'Aeroporto di Milano Linate. Per il calcolo delle altezze si applicano le disposizioni del Regolamento Edilizio 1999.
3. La realizzazione della piazza pedonale asservita all'uso pubblico di circa mq 2.500, la cui posizione indicativa è individuata con apposito segno grafico nella Tavola 11b/VAR, dovrà garantire la massima permeabilità da via Cazzaniga, l'accesso agli ingressi principali dei futuri edifici ivi prospicienti e non potrà essere interessata da aree di carico e scarico merci. L'Amministrazione Comunale subordina l'adempimento di tali prescrizioni al riconoscimento della superficie della piazza quale contributo al fabbisogno di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale generato dal PL.

E' ammesso introdurre, in fase di attuazione, modificazioni alle prescrizioni sopra indicate, che introducano miglioramenti funzionali, anche attraverso una differente collocazione dei volumi, purché opportunamente motivate e nel rispetto comunque dell'altezza massima ammessa, sempre che tali modifiche rientrino in quanto previsto dall'art. 14 comma 12 della LR 12/05.

#### **ART. 11 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria**

*La cessione delle aree per urbanizzazione primaria e secondaria avverrà secondo la tempistica prevista dall'art. 12 al momento della stipula della convenzione relativa al Piano di Lottizzazione e saranno destinate a viabilità, a verde e a parcheggio. Le aree resteranno nel possesso della lottizzante o suoi aventi causa per la realizzazione delle opere di loro competenza.*

*La tavola 16a/VAR individua le aree per urbanizzazione primaria e secondaria di cessione per le quali la sistemazione superficiale a verde, strade, parcheggio ecc., per circa mq. 26.967, deve essere*



eseguita a carico del soggetto attuatore nei termini e con le modalità definite dalla convenzione. Il progetto del verde e degli spazi pubblici sulle tavole del P.L. è indicativo; in sede di progettazione esecutiva la sistemazione delle aree dovrà comunque avvenire secondo le indicazioni dei competenti Settori comunali.

#### **ART. 12 – Provvedimenti per l'attuazione**

L'attuazione degli interventi può essere realizzata anche attraverso singole richieste di permessi di costruire o segnalazione certificata di inizio attività, secondo la normativa vigente, riferite anche ai singoli corpi edilizi, purché in conformità alle indicazioni e alle prescrizioni, in riferimento alle tavole 11a/VAR, 11b/VAR, 11c/VAR, 16a/VAR.

#### **ART. 13 - Parcheggi di pertinenza privata**

Gli interventi privati devono assolvere agli obblighi della legge n. 122/89 in materia di parcheggi pertinenziali da realizzarsi prevalentemente nel sottosuolo dell'area fondiaria operando anche con la L.R. 22/1999.

Per quanto concerne il reperimento di parcheggi pertinenziali, in riferimento alle attività commerciali del tipo Medie Strutture di Vendita insediabili, dovrà essere individuata una quantità di parcheggi pertinenziali corrispondente pari al 200 % della superficie di vendita, ai sensi dell'art. 58 delle N.T.A del P.R.G. previgente.

#### **ART. 14 - Bonifiche**

Nell'ambito dell'attuazione degli interventi previsti dal Piano si dovrà preventivamente procedere, ove necessario, in relazione al disposto del d.lgs. n. 152/2006 e s.m.i., alla bonifica del terreno sotto il controllo degli Enti competenti.

L'efficacia di ciascun titolo edilizio abilitativo è subordinata all'esecuzione ed al completamento, fase per fase, delle eventuali operazioni di bonifica, sulla base del piano approvato da parte delle autorità competenti.

Nel caso in cui trovasse attuazione quanto previsto al precedente art. 8 punti 6 e 7, la localizzazione della struttura scolastica potrà essere realizzata esclusivamente nel rispetto degli obiettivi di qualità dei suoli, ai sensi della vigente normativa in materia.