

ADRIANO 81 s.r.l.
Via Adriano 81 - Milano

**Accordo di Programma per la riqualificazione urbana dell'ambito strategico "Marelli-via Adriano" di cui ai paragrafi 163-165 del Documento di inquadramento delle Politiche Urbanistiche Comunali.
Programma Integrato di Intervento relativo agli ambiti "Adriano Marelli" e "Adriano - Cascina San Giuseppe"**

**VARIANTE
" AMBITO A – Adriano Marelli"**

**RELAZIONE TECNICA
E NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE**



**COPIA SETTORE
DIREZIONE URBANISTICA**
Area Pianificazione Tematica e Valorizzazione Aree
Allegato alla proposta di deliberazione n. 72 del
11.01.2018. Il contenuto tecnico e grafico del
presente allegato è conforme a quello dell'allegato unito
alla delibera di adozione n. 1629 del 22.09.2017
Si attesta che il presente documento è composto da n. ²⁵
facciate. 11 GEN, 2018

Aggiornamento Marzo 2017

**Il Direttore di Area
Arch. Giancarlo Tancredi**

Prof. Arch. Paolo Caputo

Viale Elvezia, 18 - 20154 Milano
Tel. 02-3314560
e-mail: pcaputo@caputopartnership.it



Sommario

1. PREMESSA.....	3
1.1 Motivazioni per la predisposizione della Variante al PII dell’Ambito A “Adriano Marelli”	3
2. AGGIORNAMENTO DELLO STATO ATTUATIVO DELL’ AMBITO “A “ DEL PII.	5
3. IL NUOVO PLANIVOLUMETRICO.....	6
3.1 L’assetto morfologico, tipologico e l’articolazione funzionale.....	6
3.2 UDC – Quantità e funzioni	7
3.3 Dati urbanistici.....	10
4. NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE	13
Art. 1 – Ambito di applicazione.....	13
Art. 2 – Contenuti del Programma Integrato di Intervento	13
Art. 3 – Indici urbanistici, capacità edificatoria e superficie territoriale.....	15
Art. 4 –Unità di coordinamento progettuale (UDC), unità minime di intervento (UMI) e sistemi di intervento coordinato (SIC).	15
Art. 5 – Destinazioni funzionali.....	16
Art. 7 – Articolazione della destinazione commerciale per l’ambito “Marelli-Adriano	19
Art. 8 – Tipologia degli interventi edilizi	19
Art. 9 – Provvedimenti per l’attuazione.....	19
Art. 10 – Coordinamento degli interventi attuativi	20
Art. 11 – <i>Rapporto con il Regolamento Edilizio</i>	21
Art. 12 - Rapporto con la strumentazione urbanistica generale	21
Art. 13 - Elaborati prescrittivi.....	21
Art. 14 – Regole planivolumetriche e morfologiche.....	21
Art. 15 – Aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico.....	22
Art. 16 – Standard qualitativo – centro sportivo natatorio.....	23
Art. 17 – <i>Opere di urbanizzazione primaria</i>	23
Art. 18 – <i>Opere di urbanizzazione secondaria</i>	24
Art. 19 – <i>Parcheggi pertinenziali</i>	24
Art. 20 – <i>Recinzioni delle aree fondiarie</i>	25
Art. 21 – <i>Opere di mitigazione dell’impatto acustico</i>	25
Art. 22 – <i>Modifiche planivolumetriche</i>	25



1. PREMESSA

La presente Variante è relativa esclusivamente all'Ambito A del PII per quanto attiene gli aspetti normativi e le differenti previsioni insediative restano quindi vigenti la Normativa Tecnica di Attuazione e gli elaborati grafici del PII 2006 per quanto attiene l'Ambito B " Cascina San Giuseppe" e per tutti quegli aspetti che non riguardano la presente Variante.

1.1 Motivazioni per la predisposizione della Variante al PII dell'Ambito A "Adriano Marelli".

In data 15 novembre 2006 è stata stipulata con Amministrazione Comunale di Milano la convenzione attuativa del Programma Integrato di Intervento (PII) denominato "ADRIANO - MARELLI / CASCINA SAN GIUSEPPE";

In fase di attuazione delle previsioni del PII - per quanto concerne le aree relative all'Ambito A -sono emersi alcuni aspetti legati a sopravvenute esigenze di interesse pubblico che hanno richiesto una rivisitazione di alcune previsioni del PII stesso.

Nello specifico, da un lato l'Amministrazione ha ravvisato la necessità di reperire nuove aree in cessione all'interno del PII, per sviluppare la proposta sportiva pubblica a lato dell'impianto piscina già previsto e dall'altro era sorta la necessità di reperire i fondi per un primo intervento di interrimento degli elettrodotti, posti a Sud, all'epoca insistenti su parte delle aree che dovevano essere occupate dal tracciato della Strada Interquartiere Nord.

La Proprietà aveva manifestato la propria disponibilità ad anticipare le disponibilità finanziarie necessarie a coprire i costi per i lavori di interrimento degli elettrodotti sino alla concorrenza di €. 4.000.000,00. Tali disponibilità sono state recuperate in parte con l'anticipazione del previsto contributo di € 2.582.284,00 posto a carico di Adriano 81 per gli interventi preliminari (quali l'interrimento degli elettrodotti) alla realizzazione della prevista strada interquartiere, e parte mediante l'utilizzo - a saldo di tale importo - di parte della monetizzazione prevista per la realizzazione dell'impianto sportivo polifunzionale pubblico.

Di tali accordi è stato dato atto nella scrittura privata firmata con gli enti interessati in data 28 gennaio 2010.

Detta scrittura è stata altresì firmata dall'Amministrazione la quale, preso atto dello sforzo economico richiesto al soggetto privato per l'assolvimento degli impegni richiesti da Terna ed assunti dalla Adriano 81, ha previsto la necessità di predisporre una variante al PII per assicurare il riequilibrio economico del PII stesso rispetto agli impegni finanziari a suo tempo posti a carico della proprietà.

L'interlocuzione con l'Amministrazione Comunale e il Consiglio di Zona, anche a seguito di valutazione di ipotesi alternative, ha portato a definire quali priorità per la zona la realizzazione di una piscina - in luogo dell'impianto sportivo polifunzionale - e il reperimento di una maggiore superficie di aree pubbliche da conferire all'Amministrazione - ricomprese nella UMI III.



Parallelamente - a seguito del perdurare dell'attuale crisi economica e finanziaria – la ricerca sul mercato di un operatore, da parte della proprietà, a cui affidare la realizzazione e la gestione della grande struttura destinata al tempo libero prevista dal PII, non si è concretizzata. Tale fatto ha reso impossibile la realizzazione di tale struttura, dovuta al rilevante investimento necessario, non supportato da un quadro economico che garantisca la copertura dei finanziamenti richiesti per la sua costruzione.

La proprietà, a fronte delle richieste avanzate dall'Amministrazione ha quindi predisposto la presente variante al PII, circoscritta alle UDC III e V, che contempla la realizzazione nell'Ambito A di un quantitativo complessivo di SLP di mq 214.766 inferiore di 7.739 mq rispetto a quella originariamente assentita (con conseguente diminuzione dell'indice di utilizzazione territoriale da 0,75 mq/mq circa a 0,72 mq/mq),– Le funzioni terziarie ad oggi previste potranno essere convertite a destinazioni residenziali/ricettive, mediante richiesta, da parte dell'Operatore, di un Permesso di Costruire convenzionato. Le destinazioni funzionali afferenti al tempo libero non ammettono invece cambi di destinazione d'uso. Tali destinazioni funzionali sono così articolate:

mq. 87.641 di SLP destinati a residenza libera/ricettivo,

mq. 88.599 di SLP destinati a residenza convenzionata,

mq. 176.240 SLP totale a residenza

mq. 20.000 di SLP destinati ad attività terziarie,

mq. 14.526 di SLP destinati ad attività commerciali

mq. 4.000 di SLP destinati a tempo libero

mq. 214.766 SLP **totale**

La Variante al PII garantirà il reperimento in loco di un quantitativo di aree di standard superiore a quello richiesto dalle vigenti disposizioni di settore, senza quindi dover far ricorso all'istituto della monetizzazione. La variante proposta, rientra nelle previsioni dell'art. 13.1 dell'AdP, e, come detto, prevede una riduzione dell'indice di utilizzazione territoriale, è conforme alla normativa vigente.



2. AGGIORNAMENTO DELLO STATO ATTUATIVO DELL' AMBITO "A " DEL PII.

La proprietà ha già realizzato la totalità delle opere di urbanizzazione primaria, integrando così il nuovo quartiere nella rete infrastrutturale del Comune di Milano e dando modo di attivare anche la centrale di cogenerazione prevista negli accordi tra la Città di Milano e A2A relativa ai miglioramenti ambientali del territorio comunale.

Questa importante attività è stata ultimata in netto anticipo rispetto alle previsioni di convenzione attuativa ed anche rispetto alla realizzazione degli interventi privati (che tra edifici ultimati ed in corso di costruzione assommano a circa il 60% delle previsioni di PII).

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione secondaria risultano già ultimate o avviate la quasi totalità delle opere previste dal PII. Al momento infatti risultano non attivati solo i parcheggi a raso delle UMI III.4 e III.3 e una piccola parte dei bordi del parco (UMI II.7).

Sono stati inoltre ultimati gli interramenti dei due elettrodotti, sia quello posto a nord del PII, previsto dalla convenzione attuativa, sia quello posto a sud che, pur non essendo posto espressamente a carico di Adriano 81, la stessa si è assunta l'onere di anticipare il finanziamento di tale opera al fine di completare la liberazione del nuovo quartiere dai problemi ambientali connessi con il mantenimento di tali linee aree in ambito urbano.

La proprietà ha inoltre realizzato opere extra ambito del PII, quali il completo rifacimento della via Adriano (opera aggiuntiva a quelle prevista nei progetti e nei computi metrici allegati alla convenzione attuativa) nonché il completamento del collegamento con via Ponte Nuovo e la realizzazione del collegamento con via Vipiteno, integrato da una pista ciclabile non prevista dal progetto preliminare delle opere di urbanizzazione. Per quanto riguarda l'applicazione degli oneri di urbanizzazione sui residui interventi a completamento del piano di fabbricazione del PII avendo l'operatore realizzato tutte le opere di urbanizzazione primaria, sia previste che aggiuntive, e con il completamento delle opere di urbanizzazione secondaria, per un valore stimato pari a € 2.730.832 risulta un valore complessivo di opere da scomputare dagli oneri di urbanizzazione relativi ai titoli edilizi già rilasciati e quelli da rilasciare per futuri interventi pari a € 29.129.366, secondo quanto riportato nella Relazione Economico-finanziaria.

Aggiornamento dello stato di fatto – opere pubbliche e private già realizzate

Opere pubbliche:

- Realizzazione della Viabilità interna al perimetro del PII e sottoservizi
- Realizzazione della Viabilità esterna al perimetro di proprietà: via Adriano, collegamento di Via Vipiteno con la viabilità del PII e completamento del collegamento con via Ponte Nuovo/Tremelloni;
- Realizzazione delle sistemazioni della tratta prospiciente l'area di proprietà di via Adriano, fino ai raccordi con le viabilità già esistenti; ultimato anche il prolungamento di via Vipiteno, che si innesta alla viabilità interna del PII e contribuisce ad alleggerire il carico veicolare indotto dall'insediamento.



- Realizzazione delle reti infrastrutturali ed allacciamenti alla reti infrastrutturali pubbliche e comunali.
- Realizzazione dell'Interramento degli elettrodotti Nord e Sud
- Parcheggi pubblici di superficie: sono state realizzate le UMI I.12 – I.13 – IV.3 – IV.5 – VI.5 - VI.6 e i posti auto lungo via Adriano.
- Realizzazione del Parco Pubblico ad eccezione della fascia di completamento UMI II.7 .
- Realizzazione dell'Asilo nido e scuola materna UMIIV.4
- piazza pubblica UMI VI.4
- piazza privata assoggettata all'uso pubblico UMI VI.3.
- parcheggi interrati previsti nella UMI VI contraddistinti dalle sigle B1 e B2;

Opere private:

Sono state completate le realizzazioni degli edifici afferenti all'edilizia residenziale convenzionata e alla quota di funzioni commerciali:

UDC I : edifici I.1 – I.2 – I.3 - I.4 - I.5 – I.6 – I.7 – I.8 – I.9

UDC IV : edificio IV.6;

Per la residenza libera, sono stati completati i seguenti edifici:

UDC II : edificio II.6

UDC IV : edifici IV.1 – IV.2

Per le funzioni commerciali:

UDC VI : edifici VI.1 e VI.2 costituenti il nuovo polo commerciale (restano 494 mq di slp da insediare)

3. IL NUOVO PLANIVOLUMETRICO

3.1 L'assetto morfologico, tipologico e l'articolazione funzionale

Le mutate esigenze di interesse pubblico e privato, che hanno portato ad una rivisitazione delle quantità delle superfici edificabili e ad una modifica delle destinazioni d'uso, sono state tradotte in una variante del masterplan che modifica la destinazione della UDC III e perfeziona l'assetto morfologico della UDC V.

UDC III :

La Unità Minima di Intervento III.2 - di mq 16.926 di superficie territoriale - che prevedeva la realizzazione delle volumetrie private destinate alle attività legate al tempo libero e commercio, viene destinata a verde e ceduta a titolo di area di interesse pubblico, e concorre alla dimostrazione del reperimento delle dotazioni complessive richieste dal PII per la realizzazione delle funzioni private; tale cessione consente all'Amministrazione Comunale di potenziare il sistema degli spazi pubblici, mettendo a diretto contatto l'area su cui sorgerà la nuova piscina (UMI.III.1) con questa di nuova acquisizione, che sarà lasciata libera,



sagomata altimetricamente e sistemata a verde così come meglio indicato nella convenzione attuativa della variante al PII. L'amministrazione si riserva tuttavia la facoltà di insediare su tali aree attrezzature sportive e per il tempo libero, pubbliche o di uso pubblico, in funzione di richieste e/o nuove esigenze di servizi che il quartiere o la città vorranno individuare. A tal fine, sarà anche demolita la torre piezometrica esistente.

Il sistema si completa con l'area destinata a parcheggi pubblici di superficie (UMI III.3 e III.4).

La Variante al PII prevede inoltre l'eliminazione del parcheggio interrato B3 (mq 3.014), che doveva essere realizzato nell'UMI III.4. Tale riduzione di posti auto non inficia la dotazione minima di parcheggi pubblici richiesta dalle nuove volumetrie di progetto, inferiori alle precedenti.

All'interno dell'UMI III.2 è consentita inoltre l'introduzione di funzioni denominate "tempo libero" nella misura massima di 4.000 mq di slp, attraverso la richiesta, da parte dell'Operatore, di un Permesso di Costruire convenzionato.

UDC V:

L'Unità di Coordinamento progettuale n.V, è interessata da una diversa articolazione dei corpi di fabbrica, che definiscono due piazze – di uso pubblico – che si aprono su via Adriano (quella ad est) e sul Parco (quella ad ovest).

La piazza prospiciente Via Adriano è caratterizzata da due torri di circa 9/10 piani fuori terra, e da tre edifici in linea di pari altezza.

La piazza che si apre verso il grande parco è definita da tre edifici in linea, coerenti per altezze con quelli già descritti.

Tra le due piazze – con andamento nord-sud. - si crea un ampio passaggio di uso pubblico, che consente la connessione, sia pedonale che percettiva, tra gli altri spazi pubblici previsti dal PII.

La SLP prevista in questa UDC è pari a 44.000 mq, che potrà essere destinata a funzione residenziale/ricettivo e terziaria, intendendosi entrambe tali funzioni come destinazioni principali. E' previsto inoltre che siano integrate superfici con funzioni compatibili a scapito della funzione principale prevalente .

3.2 UDC – Quantità e funzioni

La Variante prevede una redistribuzione della S.L.P. e delle destinazioni funzionali all'interno delle UDC III e V; le tabelle successive individuano le quantità del PII Vigente e quelle di Variante.



2005		TABELLA SLP/UDC - ALLEGATI ALLE NTA VIGENTI										TABELLA SLP/UDC - VARIANTE										2015	
Residenza	Commercio	Tempo libero	Terziario	Funzioni compatibili con la residenza mq	Tot. Per UDC mq	Residenza mq	di cui residenza convenzionata mq	Commercio mq	Tempo libero mq	Terziario mq	Funzioni compatibili con la residenza mq (b)	Tot. Per UDC mq	Diff.										
UDC I	66.020			4.184	66.020	66.020	65.796 (c)				max 4406	66.020	-										
UDC II	50.840			4.184	50.840	51.340					max 4406	51.340	500										
UDC III		3.000	1.900		16.500				max 4000			4.000	-12.500										
UDC IV	34.880			4.184	34.880	34.880	17.579				max 4406	34.880	0										
UDC V	15.600	3.285	1.900	4.184	40.550	24.000	5.000			20.000	max 4406	44.000	3.450										
UDC VI		13.715			13.715			14.526				14.526	811										
Totale	167.340	19.000	16.400		222.505	176.240		14.526	4.000	20.000		214.766	-7.739										

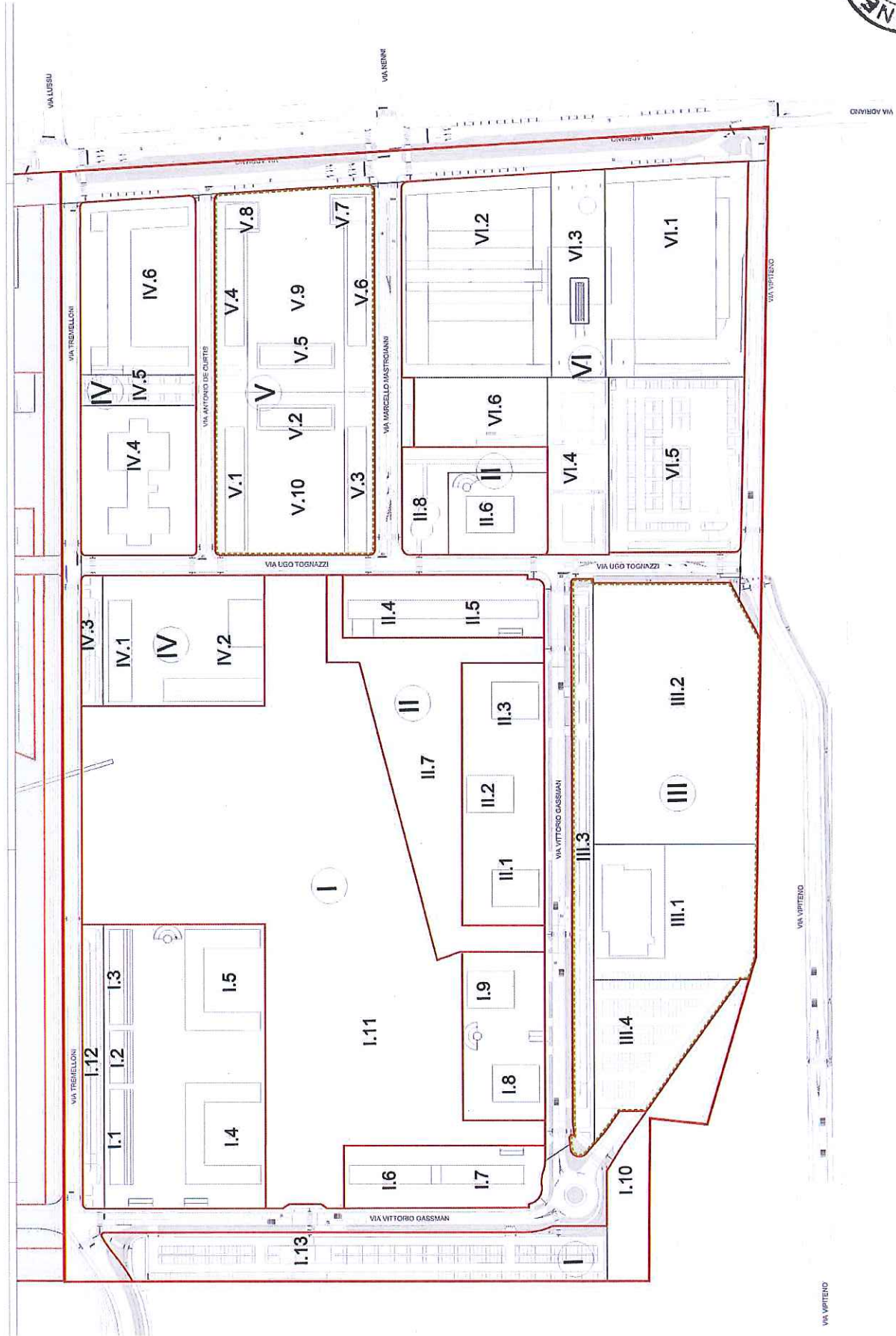
(*) Ambito completamente attuato

(a) Le differenze di sip riportate in tabella fanno riferimento ad una precedente variazione sulla ripartizione della sip ai sensi dell'art. 6 comma 2 delle NTA del PII

(b) I valori delle funzioni compatibili, fanno riferimento alla norma che prevede, per ogni singola UDC, la possibilità di non concentrare più del 50% della quota di funzioni compatibili ammessa, pari a 8.812 mq.

(c) La quota residua di sip non realizzata nell'UDC I, pari a 224 mq di residenza convenzionata, potrà essere ricollocata nell'UDC V ancora in fase di realizzazione.

UDC oggetto della presente variante



20/04/2017
9



3.3 Dati urbanistici

Ambito A "Adriano – Marelli" - Variante 2016			
Superficie territoriale P.I.I.	mq.	306.724	
di cui:			
Superficie con destinazione I	mq.	297.770	
Superficie con destinazione SR	mq.	8.954	
Superficie territoriale considerata	mq.	297.770	
S.l.p. edificabile	mq.	214.766	
Così suddivisa:			
Residenza	mq	176.240	
Terziario	mq	20.000	
Commercio	mq	14.526	
Tempo libero	mq	4.000	
Totale s.l.p. edificabile	mq	214.766	
Aree per attrezzature pubbliche – richieste			
Residenza/ricettivo (*)	mq	140.992	(80% della s.l.p.)
Terziario (*)	mq	20.000	(100% della s.l.p.)
Tempo Libero (*) (a)	mq	4.000	(100% della s.l.p.)
Commercio	mq	21.837	(200% di 7.311 e 100% di 7.215)
Totale	mq	186.829	
(*) l'eventuale differenza di aree per attrezzature pubbliche da conferire, sarà calcolata all'atto della richiesta di PdC ed eventualmente monetizzata.			
Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale - di progetto			
A - Parco – giardini	mq	65.402	
A1 – Aree da cedere e da sistemare a verde elementare (**)	mq	16.926	
A2 – Aree cedute sistemate a verde	mq	5.905	
B - Parcheggi pubblici di superficie	mq	38.031	
C 1 - Piazza pubblica	mq	4.364	
C2 - Piazze di uso pubblico	mq	16.635	
Totale 1	mq	147.263	> 121.625 mq previsti nel PII 2006
(**) le aree A1, nell'UDC III, in cessione potranno essere destinate dall'Amministrazione Comunale a funzioni pubbliche o di interesse pubblico senza che ciò costituisca variante al PII ed in autonomia dai Soggetti attuatori.			
(a) Nel caso in cui l'operatore - entro 2 anni dalla stipula dell'atto modificativo alla Convenzione - presenti istanza di Permesso di Costruire convenzionato per la realizzazione della quota di funzioni Tempo Libero, il Comune di Milano metterà a disposizione, fino ad un massimo del 50% della superficie di A1, le aree per la collocazione delle volumetrie afferenti a tali funzioni, compatibilmente con quanto previsto ai punti 4.5 e 5.2 dell' Atto modificativo e integrativo della Convenzione 15/11/2006.			



Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale - di progetto				
D - Asilo nido – materna	mq eq.	25.232	(valore 128,10 €/mq del 2005)	3.232.181 : 128,10
E – Centro natatorio	mq eq.	30.920	(valore 128,10 €/mq del 2005)	3.960.900 : 128,10
F - Interramento elettrodotto sud	mq eq.	11.070	(valore 128,10 €/mq del 2005)	1.418.000 : 128,10
Totale 2	mq eq.	67.222		
Totale 1+2	mq	214.485	> mq 195.537 richiesti da PII 2006	
Aree di cessione e asservimento/ mq equivalenti				
Totale aree in cessione				
A+A1+A2+B+C1	mq	130.227		
Totale mq equivalenti attrezzature pubbliche				
D+E+F	mq	67.222		
Aree in asservimento	mq	16.635		
Totale 3	mq	214.485		
Aree di localizzazione attrezzature pubbliche				
G - Area asilo nido-materna (cessione)	mq	6.879		
H - Area piscina (cessione)	mq	2.867		
Totale 4	mq	9.746		
Totale 3+4	mq	224.231		
Ulteriori parcheggi pubblici interrati				
Parcheggi pubblici interrati	mq	4.850	B1	
	mq	8.334	B2	
	mq	0	B3	(eliminato dal progetto)
	mq	13.184		
Parcheggi pertinenziali richiesti				
Le verifiche rispetto alla dotazione dei parcheggi pertinenziali sono state compiute ai sensi della L. 122/89				
Funzioni				
		S.l.p.	Sup. destinate a parcheggi	
Residenza/terziario/ricettivo	mq	196.240	58.872	
Tempo libero	mq	4.000 (***)	1.200	
Totale	mq		60.072	



Unità di vendita	Alimentare	Non alimentare	Sup. destinate a parcheggi	
	s.v. mq	s.v. mq	mq	
n. 1	4.500		13.500	300 % della s.v.
n. 2		* 2.500 cad	15.000	300 % della s.v.
n. 4		250 cad	1.000	100 % della s.v.
Totale			29.500	
<u>Parcheggi privati pertinenziali- di progetto</u>				
Funzioni	Sup. destinate a parcheggi		Sup. destinate a parcheggi	
	Di progetto		Richieste	
	mq			
Residenza/Terziario/tempo libero	60.000		> 58.872	
Commercio	30.000		> 29.500	
Totale	90.000		> 88.372	
*M.S.V. non alimentare	S.V. mq 2.500			

Ex art 58 delle N.T.A. del P.R.G. - (Parcheggi privati relativi agli spazi commerciali)

(***) Nel caso di inserimento delle funzioni per il tempo libero il reperimento dei parcheggi pertinenziali, comunque verificato in progetto, dovrà essere aggiornato ed incrementato.



4. NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE

Art. 1 – Ambito di applicazione

Le presenti norme disciplinano solo ed esclusivamente gli interventi relativi alle aree comprese all'interno dell'Ambito A del P.I.I. n. 40 come individuato nella tav. 4a4 bis/12. Per una maggior facilità di lettura dell'articolato sono stati inseriti nel testo - *in carattere corsivo* -, gli articoli delle NTA vigenti, 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 l'Ambito A tra la documentazione allegata all'Accordo di Programma approvato in forza del Decreto Assessorile Regionale del 24 maggio 2006 n. 5744 e quella di cui alle presenti norme, dovrà attribuirsi prevalenza a quest'ultima.

Per tutto quanto non disciplinato nelle presenti norme ed in generale nella documentazione qui richiamata relativamente all'Ambito A continua a trovare applicazione la documentazione allegata all'Accordo di Programma approvato in forza del Decreto Assessorile del 24 maggio 2006 n. 5744.

Ai sensi dell'art. 5.3 delle NTA della Normativa di variante al PRG 2006 - efficace ai sensi dell'art. 31 delle NTA del PdR del PGT – la presente Variante rimodula le destinazioni funzionali ammesse.

Art. 2 – Contenuti del Programma Integrato di Intervento

La variante al PII prevede la modifica dei seguenti elaborati, relativi all'Ambito A: Sono fatti salvi tutti gli elaborati grafici del PII, non inclusi nell'elenco sottostante, che pertanto rimangono vigenti.

Tav. n°	Titolo	scala	Data
Inquadramento e analisi			
Tav. 1 b bis/16	Inquadramento territoriale Sistema infrastrutturale / Viabilità	1:10000	agg. Aprile 2016
Tav. 1 c bis/16	Inquadramento territoriale Sistema infrastrutturale / Trasporto pubblico	1:10000	agg. Aprile 2016
Tav. 2 a bis/16	Stato di fatto Tavola catastale	1:1000	agg. Aprile 2016
Tav. 2 c bis/16	Stato di fatto Opere private e pubbliche realizzate	1:2000	agg. Aprile 2016
Doc. 2 d bis/16	Rilievo fotografico dell'area	A4	agg. Aprile.



Progetto

Tav. 4 a.1 bis/16	Progetto Azzonamento funzionale	1:1000	agg. Aprile 2016
Tav. 4 a.2 bis/16	Progetto Prescrizioni morfologiche	1:1000	agg. Aprile 2016
Tav. 4 a.3 bis/16	Progetto Unità di Coordinamento progettuale e Sintesi quantitativa	1:1000	agg. Aprile 2016
Tav. 4 a.4 bis/16	Progetto Planimetria generale – Ambito A	1:2000	agg. Aprile 2016
Tav. 5 a.2 bis/16	Progetto Calcolo analitico delle superfici	1:1000	agg. Aprile 2016
Tav. 5 a.3 bis/16	Progetto Individuazione delle aree di cessione e asservimento Verde / parcheggi pubblici di superficie e in sottosuolo Aree per servizi di uso pubblico	1:1000	agg. Aprile 2016.
Tav. 5 a.4 bis/16	Progetto Profili – Ambito A	1:1000	agg. Aprile 2016

Opere di urbanizzazione primaria

Tav. 6a.1bis/16	Progetto delle opere di urbanizzazione primaria: Viabilità	1:1000	agg. Aprile 2016.
Tav.7.30/16	Progetto di massima delle opere di urbanizzazione secondaria: interramento elettrodotti tratto sud	1:1000	agg. Aprile 2016.
Tav. 7.30.1/16	Individuazione delle opere pubbliche da realizzare: verde –parcheggi pubblico di superficie-Aree a servizi di uso pubblico-Centro natatorio	1:500	agg. Febbraio 2017

Centro natatorio

Tav. 7.31.1/16	Progetto architettonico – Planimetria generale (agg. marzo/aprile 2016)	1:250/1:50	Tav. 7.31.1/16
Tav. 7.31.2/16	Progetto architettonico – Pianta piano terra (agg. marzo/aprile 2016)	1:100	Tav. 7.31.2/16
Tav. 7.31.3/16	Progetto architettonico – Pianta interrato (agg. marzo/aprile 2016)	1:100	Tav. 7.31.3/16
Tav. 7.31.4/16	Progetto architettonico – Pianta Copertura (agg. marzo/aprile 2016)	1:100	Tav. 7.31.4/16
Tav. 7.31.5/16	Progetto architettonico – Sezioni (agg. marzo/aprile 2016)	1:100	Tav. 7.31.5/16
Tav. 7.31.6/16	Progetto architettonico – Prospetti (agg. marzo 2016)	1:100	Tav. 7.31.6/16
Tav. 7.31.7/16	Centro natatorio – Relazione illustrativa generale (agg. aprile 2016)		Tav. 7.31.7/16
Tav. 7.31.8/16	Centro natatorio – Stima dei costi (agg. aprile 2016)		Tav. 7.31.8/16



Tav. 7.31.9/16	Progetto architettonico – Schema fognature (agg. aprile 2016)	1:250	Tav. 7.31.9/16
Tav. 7.32.1-8/16	Centro natatorio – Progetto impianti meccanici (agg. aprile 2016)	f.s. A3.	Tav. 7.32.1-8/16
Tav. 7.33.1-10/16	Centro natatorio – Progetto Impianti elettrici e speciali (agg. aprile 2016)	f.s. A3	Tav. 7.33.1-10/16
	Cronoprogramma - Ambito A		agg. Febbraio 2017
	Relazione Tecnica di Variante e Norme Tecniche di Attuazione – Ambito A		agg. Febbraio 2017
	Relazione economica - Ambito A		agg. Febbraio 2017
	Convenzione		agg. Febbraio 2017

Art. 3 – Indici urbanistici, capacità edificatoria e superficie territoriale

La superficie territoriale di riferimento – come da rilievo riportato nella tavola n. 2b del PII, comunque, calcolata rispetto alla sola area compresa nel PRG previgente in zona omogenea B1 con destinazione funzionale I (zone industriali) alla data di approvazione dell'Accordo di Programma – è pari a mq. 297.770.

Ferma restando la slp massima stabilita all'art. 4 della Normativa di variante al PRG 2006, per l'ambito A, la presente Variante al PII consente una s.l.p. complessiva pari a mq. 214.766.

Art. 4 – Unità di coordinamento progettuale (UDC), unità minime di intervento (UMI) e sistemi di intervento coordinato (SIC).

Al fine di ripartire la quota di s.l.p. prevista dalla Variante al PII per l'Ambito A, definire i margini di flessibilità nella distribuzione delle destinazioni funzionali, specificare e coordinare le indicazioni o le prescrizioni di tipo progettuale, il Programma integrato di intervento è stato articolato in unità di coordinamento progettuale (UDC) a loro volta suddivise in unità minime di intervento (UMI) e in sistemi di intervento coordinato (SIC).

Le **unità di coordinamento progettuale** sono costituite da un insieme sistematico di opere pubbliche e/o private di cui deve essere garantita la progettazione contestuale e coordinata. Esclusivamente nell'UDC III le opere private realizzabili non hanno alcun obbligo di contestualità con le opere pubbliche ivi previste.

Le **unità minime di intervento** rappresentano un'articolazione delle unità di coordinamento progettuale e comprendono interventi che possono essere oggetto di una sola richiesta di permesso di costruire o di altro titolo abilitativo.

I **sistemi di intervento coordinato** rappresentano una suddivisione del sistema complessivo della viabilità di progetto (e delle reti dei sottoservizi collegate) la cui attuazione deve essere coordinata con i tempi di attuazione delle unità di coordinamento progettuale, ai sensi del successivo art. 9.



Le unità di coordinamento progettuale (UDC), le unità minime di intervento (UMI) e i sistemi di intervento coordinato (SIC), sono individuati nelle tavole nn. 4 a.3 bis/16 e 5a.1.

Art. 5 – Destinazioni funzionali

1. All'interno dell'Ambito A sono ammesse tutte le destinazioni funzionali ad eccezione della destinazione industriale che preveda lavorazioni nocive, rumorose e inquinanti, come tale non compatibile con la destinazione prevalentemente residenziale dell'Ambito, secondo quanto indicato nella successiva tabella.

2. La s.l.p. massima complessiva prevista, pari a mq 214.766, è suddivisa rispetto alle varie destinazioni funzionali, nelle seguenti quantità:

residenza/ricettivo			mq. 176.240
di cui			
edilizia libera:	mq.	87.641	
edilizia convenzionata:	min. mq.	88.599 (superiore a 88.120 mq pari al 50% di 176.240 mq)	
terziario			mq. 20.000
commercio			max. mq. 14.526 (nelle tipologie previste nel successivo art. 7)
Tempo libero			max mq 4.000

3 Ferma restando la quantità complessiva di s.l.p., pari a mq. 214.766, prevista dalla presente variante al P.I.I. all'interno della quota di residenza/ricettivo è consentita la realizzazione di funzioni compatibili (ai sensi dell'art.27 lett.b della NTA del PRG) fino ad una quota massima del 5% (8.812 mq) della s.l.p. relativa a tale funzione. La previsione della quota di funzioni compatibili non può incidere sul valore (minimo) di edilizia convenzionata.

4 E' consentita l'introduzione di funzioni denominate "tempo libero" nella misura massima di 4.000 mq di slp. Per la definizione, sia degli usi di tale funzione, che di eventuali modificazioni o integrazioni alla dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico o generale, nonché per la determinazione di eventuali ulteriori impegni circa la modifica o la necessità di opere, si rinvia a quanto verrà definito in sede di Permesso di Costruire convenzionato, da richiedere ai sensi del successivo art. 9



- 5 Le aree denominate A1 – come indicato nella Tav. 5a 3bis/16 - previste in cessione con una sistemazione a verde elementare e ricomprese nell'UDC III, potranno essere destinate dall'Amministrazione Comunale a funzioni pubbliche o di interesse pubblico, senza che ciò costituisca variante al PII ed in autonomia rispetto ai Soggetti Attuatori, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 6 commi 5 e 6.

Art. 6 – Distribuzione delle quantità e delle destinazioni funzionali.

La capacità edificatoria e la relativa destinazione funzionale all'interno delle diverse unità di coordinamento progettuale, così come individuato nella tav. 4a.3 bis/16, è così ripartita:

	Residenza/	Commercio	Tempo libero	Terziario	Altre funzioni compatibili con la residenza/ricettivo	Totale per UDC
					*	
UDC n. I ***	mq. 66.020				Max mq.4.406	mq. 66.020
UDC n. II	mq. 51.340				Max mq.4. 406	mq. 51.340
UDC n. III			4.000			mq 4.000
UDC n. IV	mq. 34.880				Max mq.4. 406	mq. 34.880
UDC n. V	mq. 24.000			mq 20.000	Max mq.4. 406	mq. 44.000
UDC n. VI		mq. 14.526**				mq. 14.526
Totale	mq. 176.240	mq.14.526	Mq 4.000	mq. 20.000		mq. 214.766

* I valori delle funzioni compatibili, fanno riferimento alla norma che prevede, per ogni singola UDC, l'obbligo di non concentrare più del 50% della quota di funzioni compatibili ammessa di cui all'art. 5.3.

** Comprensivo delle attività complementari alla grande distribuzione



***** L'slp realizzata nella UDC I, pari a 65.796 mq, interamente destinata a residenza convenzionata, ha generato un residuo di slp pari a 224 mq che potrà essere collocato nella UDC V ancora in fase di realizzazione, a differenza dell'UDC I ad oggi attuato completamente.**

1. Ferme restando la quantità complessiva di s.l.p. e la relativa ripartizione fra le diverse funzioni secondo le presenti norme, è consentito il trasferimento di s.l.p. all'interno dell'Ambito A, purché in ciascuna UDC sia assicurato un quantitativo di s.l.p. pari ad almeno il 90% di quello indicato nella tabella di cui sopra.
2. La regole di flessibilità definite dal precedente articolo, devono conformarsi ai seguenti criteri localizzativi:
 - la localizzazione della eventuale quota di funzioni compatibili, di cui all'art. 5.3, deve avvenire all'interno delle unità di coordinamento progettuale con presenza di funzione residenziale/ricettivo e/o terziaria come indicate nella tabella di cui sopra (UDC I, II, IV e V) e non può essere concentrata all'interno di un'unica unità di coordinamento progettuale per una misura superiore al 50% della stessa quota;
3. E' ammesso il cambio di destinazione d'uso dalle funzioni terziarie a quelle residenziali/ricettive, previa presentazione, da parte dell'Operatore, di Premesso di Costruire convenzionato che dovrà definire quanto esplicitato al successivo art. 9 punto 6. Nell'ipotesi di cambio di destinazione d'uso di cui al precedente comma 4 la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico richiesta non potrà subire variazioni in decremento.
4. A seguito della richiesta del cambio di destinazione d'uso di cui al precedente comma non verrà modificata la quota di residenza convenzionata prevista dalla Variante al PII di cui al precedente art. 5.2.
5. Le funzioni indicate come "tempo libero" potranno essere localizzate esclusivamente sull'UMI III.2, e non potranno essere oggetto di cambio di destinazione d'uso unilateralmente. L'operatore, entro 2 anni dalla stipula dell'Atto Modificativo alla Convenzione, ha facoltà di presentare istanza di Permesso di Costruire convenzionato - come indicato al successivo art. 9 - per la realizzazione della quota di funzioni "tempo libero" - Il Comune di Milano, in tal caso si impegna a mettere a disposizione, parte dell'area A1- come indicato nella Tav. 5a 3bis/16 - oggetto di cessione, fino ad un massimo del 50% della sua superficie, per la collocazione delle volumetrie afferenti a tale funzione. Nell'ipotesi di insediare la quota di "tempo libero" l'eventuale dotazione di aree e/o attrezzature pubbliche o di uso pubblico aggiuntive o la loro monetizzazione e le modalità di concessione dell'area, verranno definite nel Permesso di Costruire convenzionato di cui al successivo art. 9.
6. la facoltà di cui al precedente comma potrà essere esercitata dall'operatore solo nel caso in cui, entro 12 mesi dalla stipula dell'Atto Modificativo alla Convenzione, il Comune non intenda insediare sull'intera area oggetto di cessione denominata A1, proprie attrezzature sportive e/o destinate al tempo libero o altri servizi pubblici e/o di uso pubblico.



Art. 7 – Articolazione della destinazione commerciale per l’ambito “Marelli-Adriano”

1. Fermo restando quanto previsto ai precedenti articoli in ordine alla quantità complessiva ed ai criteri localizzativi, la quota di s.l.p. massima per la funzione commerciale insediabile nell’UDC V.I dell’Ambito A “Marelli - Adriano” è ripartita nelle seguenti tipologie distributive:

- max. 1 grande struttura di vendita da collocarsi all’interno dell’UMI n. VI.1 oltre ad attività complementari alla funzione commerciale;
- max. 5 medie strutture di vendita da collocarsi all’interno dell’UMI n. VI.2;

Art. 8 – Tipologia degli interventi edilizi

Gli interventi previsti dal presente Programma, con le destinazioni funzionali e le quantità di cui ai precedenti articoli, si attuano esclusivamente mediante interventi di nuova costruzione.

Art. 9 – Provvedimenti per l’attuazione

1. L’attuazione degli interventi è subordinata al rilascio di permessi di costruire, anche convenzionati, o alla presentazione di denunce di inizio attività secondo le vigenti disposizioni di legge e sulla base di quanto stabilito di seguito, e nel rispetto dei contenuti della Convenzione e dell’Atto Integrativo e Modificativo per l’attuazione del presente Programma Integrato.

1. La richiesta di rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà essere antecedente o contestuale alla richiesta di rilascio di quelli relativi agli interventi privati. Al fine di consentire la celere attuazione delle previsioni del P.I.I. i titoli abilitativi edilizi per la realizzazione delle opere private all’interno di ciascuna UDC potranno essere rilasciati anche prima del rilascio dei titoli abilitativi edilizi delle opere pubbliche previste nella medesima UDC, ad esclusione di quanto previsto per le opere pubbliche al successivo comma 3, qualora ricorrano entrambe le seguenti condizioni:
 - a) l’istanza di approvazione del progetto delle opere pubbliche sia stata presentata antecedentemente o contemporaneamente a quella delle opere private ;
 - b) siano trascorsi novanta giorni dalla presentazione dell’istanza di approvazione del progetto delle opere pubbliche senza che il Comune abbia assunto formale provvedimento di reiezione dell’istanza o abbia avanzato al Soggetto Attuatore, sempre per iscritto, richiesta di integrazione documentale o di modifiche progettuali.

Qualora, per alcune opere pubbliche, per le quali fosse necessario acquisire benestare, autorizzazioni o approvazioni da parte di altre amministrazioni o soggetti pubblici e detti benestare, autorizzazioni o approvazioni non dovessero essere ottenuti in tempi utili per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi riguardanti l’integralità dei relativi progetti, detti progetti saranno egualmente approvati nel rispetto dei tempi sopra



indicati per le sole parti che non costituiscano oggetto dei provvedimenti di assenso dei predetti soggetti terzi, mediante rilascio di titoli abilitativi edilizi parziali.

2. Per l'Ambito A, il rilascio del certificato di agibilità (o dell'autorizzazione all'esercizio dell'attività per gli esercizi commerciali) degli edifici dell'ultima UMI realizzata all'interno di una UDC è subordinato alla presa in consegna sia delle opere pubbliche contenute nella medesima UDC, sia dei tratti stradali (e delle reti dei sottoservizi collegate) rappresentati nel relativo SIC per i quali sono stati richiesti i permessi di costruire ai sensi del comma precedente.

All'interno dell'UDC I, la presa in consegna ed il collaudo del parco riguarderanno l'intera opera ad esclusione delle fasce a ridosso dei perimetri delle UDC II e IV (per una misura indicativamente definita in un massimo 20 metri) al fine di consentirne il successivo completamento in concomitanza con la ultimazione dei lavori all'interno delle suddette UDC.

3. Il rilascio del certificato di agibilità degli edifici dell'ultima UMI realizzata all'interno di una UDC è subordinato alla presa in consegna delle opere pubbliche contenute nella medesima UDC e di tutte le opere di urbanizzazione primaria.
4. All'interno dell'UDC III - UMI n. III.2 - per la realizzazione della quota di funzioni "tempo libero" di cui al precedente art. 5 comma 4 è obbligatoria la richiesta, da parte dell'Operatore, di Permesso di Costruire convenzionato, mediante il quale verranno definiti gli usi consentiti, ed eventuali modificazioni o integrazioni alla dotazione minima di urbanizzazioni primarie e secondarie (con particolare attenzione alla dotazione di parcheggi, al numero e localizzazione dei relativi accessi) derivanti dalla puntuale individuazione e localizzazione degli usi stessi. Tale Permesso di Costruire convenzionato definirà quindi le modalità di cessione dell'area denominata A1 e la messa a disposizione di parte di essa per la collocazione delle volumetrie afferenti alla funzione "tempo libero".
5. All'interno dell'UDC V, nel caso l'Operatore si avvalga della facoltà di richiedere un cambio di destinazione d'uso di cui al precedente art. 6 comma 3, è obbligatoria la richiesta di Permesso di Costruire convenzionato, mediante il quale verranno definite le modifiche plani volumetriche nel rispetto degli elementi prescrittivi di cui al successivo art. 14 ed eventuali modificazioni o integrazioni alla dotazione minima di attrezzature pubbliche e/o ad uso pubblico richieste o l'eventuale monetizzazione.
6. l'istanza di cui al precedente punto 6 e comunque l'assetto plani volumetrico definitivo dell'UDC V dovrà essere presentato ai competenti uffici comunali entro e non oltre il 30/12/2019.

Art. 10 – Coordinamento degli interventi attuativi

1. Fermo restando quanto previsto agli articoli precedenti, la prima domanda di permesso di costruire o altro titolo abilitativo per opera privata, dovrà essere corredata, oltre che dal progetto edilizio, anche dal progetto planivolumetrico (e dalla relativa tabella quantitativa in scala 1:500) esteso all'unità di coordinamento



progettuale (UDC) di riferimento, **ad esclusione dei titoli riferiti alle UDC per cui sia già stato avviato il processo attuativo.** Esso dovrà essere definito nelle componenti tipologiche e di destinazione d'uso dei singoli edifici (piano terreno/piani superiori) con indicazione delle sagome di ingombro anche in sottosuolo, delle altezze e del numero di piani entro e fuori terra, nella definizione degli accessi, nell'esatta individuazione dei parcheggi pubblici, delle aree in cessione o in asservimento da destinare a parco, giardini pubblici, piazze, percorsi di uso pubblico, strade, localizzazione degli impianti tecnici e degli spazi e strutture per la raccolta comune dei rifiuti e lo scarico merci. Dovrà inoltre essere corredato da sezioni schematiche e da profili regolatori sullo spazio pubblico con approfondimento dei moduli compositivi.

2. La prima domanda di rilascio del permesso di costruire all'interno di una UDC, dovrà essere altresì corredata da un programma temporale con valore prescrittivo comprensivo di tutti gli interventi pubblici e privati inseriti nella medesima UDC e di quelli inseriti nel SIC di riferimento, ai sensi dell'articolo precedente, fatta eccezione per l'UDC III.

3. Nei programmi temporali dovranno essere indicati i termini entro i quali presentare i progetti definitivi delle opere di urbanizzazione nonché le relative richieste di permesso di costruire, o altro titolo abilitativo per le opere private.

Art. 11 – Rapporto con il Regolamento Edilizio

1. *Le indicazioni planivolumetriche e le norme edilizie contenute nelle presenti norme prevalgono sulle disposizioni di cui all'art. 12 del Regolamento Edilizio 1999, ai sensi dell'art. 4 comma 3 del medesimo Regolamento.*

2. *Nella progettazione esecutiva degli edifici dovrà tuttavia essere rispettata la verifica grafica per il controllo delle distanze di cui all'art. 27 co. 2 del suddetto Regolamento.*

Art. 12 - Rapporto con la strumentazione urbanistica generale

Salvo quanto specificamente disposto dalla presente normativa, le norme di variante al PRG 2006 sono direttamente richiamabili, ai sensi dell'art. 31 delle NTA del PdR del PGT vigente.

Art. 13 - Elaborati prescrittivi

Le tavole n. 4a1bis/16 e 4a2 bis/16, costituiscono elaborati prescrittivi per l'operatore nei soli confronti del Comune di Milano, salva diversa specificazione contenuta nelle presenti Norme.

Art. 14 – Regole planivolumetriche e morfologiche

1. Le regole morfologiche cui deve attenersi l'intervento edilizio sono specificate nelle tavv. n. 4a1bis/14 e 4a2 bis/14 di cui al precedente articolo.

2. In particolare sono considerati elementi prescrittivi:



- **gli allineamenti principali al netto delle parti aggettanti (balconi, bow-window, etc) ;**
- le aree di **massimo ingombro in sottosuolo;**
- **le altezze** massime da considerare al colmo del tetto o dell'estradosso dell'ultima soletta a seconda della tipologia;
- **i passaggi pedonali** ad uso pubblico tali da garantire la connessione fra tutte le aree pubbliche o asservite all'uso pubblico all'interno della UDC V per consentire la massima permeabilità fra gli edifici. Tali passaggi potranno prevedere delle coperture.
- **asse retto**re con particolare attenzione a mantenere la percezione visiva del parco dalla via Adriano;

Art. 15 – Aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico

1. Ferma restando la dotazione complessiva stabilita dall'art. 6 della normativa di variante al PRG 2006, la presente variante al PII, relativamente all'Ambito A, prevede il reperimento di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale per un totale di mq. 214.077, a fronte di un fabbisogno di aree a "standard" pari a mq. 186.829, così suddivise :

Aree in cessione o asservimento per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di progetto:

A	Parco e giardini	mq	65.402
A1	Aree da sistemare a verde elementare	mq.	16.926
A2	Aree cedute sistemate a verde	mq.	5.905
B	Parcheggi pubblici di superficie	mq	38.031
C1	Piazza pubblica	mq	4.364
C2	Piazze di uso pubblico	<u>mq</u>	<u>16.635</u>
	Totale 1	mq	147.263

Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di progetto:

D	Asilo nido-materna	mq eq 25.232	(valore 128,10 €/mq)
E	Centro sportivo natatorio	mq eq 30.920	(valore 128,10 €/mq)
F	Interramento elettrodotta sud	<u>mq eq 11.070</u>	<u>(valore 128,10 €/mq)</u>
	Totale 2	mq eq*67.222	
	Totali 1+2	mq 214.485	> mq. 195.537 richiesti da PII 2006

* I metri quadrati equivalenti sono stati determinati secondo le modalità di calcolo individuate dal Documento di Inquadramento al par. 229-1



2. L'amministrazione Comunale si riserva la possibilità di destinare a funzioni pubbliche o di interesse pubblico l'area denominata A1, senza che ciò costituisca variante al PII ed in autonomia dai Soggetti attuatori sottoscrittori della Convenzione urbanistica.

Art. 16 – Standard qualitativo – centro sportivo natatorio

La variante al PII prevede, all'interno dell'UDC n. III, la realizzazione, a carico dell'Operatore Adriano 81 Spa, di un centro sportivo natatorio pubblico, quale standard qualitativo; la struttura corrisponde a 30.920 mq di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale equivalenti.

Art. 17 – Opere di urbanizzazione primaria

1. I progetti definitivi ed esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria dovranno uniformarsi ai progetti di massima delle opere pubbliche, parte integrante del PII (come da elenco di cui all'art. 2 relativo ai contenuti del Programma), e alle ulteriori indicazioni e prescrizioni impartite dall'Amministrazione Comunale.

2. La localizzazione, la conformazione e la tipologia delle opere di urbanizzazione primaria è individuata nelle tavv. da 6 a1 – 6 a9 (“Progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria”) e nei docc. 6b e 6c (“Computo metrico estimativo di massima delle opere di urbanizzazione primaria” e “Relazione di progetto delle opere di urbanizzazione primaria”).

3. Per quanto riguarda la progettazione delle strade e dei parcheggi in particolare, si considerano prescrittivi per l'operatore nei soli confronti del Comune di Milano, oltre gli elementi già individuati negli articoli precedente, i seguenti aspetti:

- *larghezza carreggiate e marciapiedi;*
- *localizzazione dell'area per il carico e lo scarico di merci lungo il lato sud dell'unità di intervento n. VI.1 con destinazione commerciale;*
- *la completa autonomia fisica e funzionale dei parcheggi pubblici in sottosuolo individuati all'interno delle unità di intervento n. VI.5 e VI.6 rispetto ai parcheggi privati in sottosuolo previsti nelle unità di intervento adiacente rispettivamente n. VI.1 e VI.2.*

4. In fase di progettazione esecutiva si raccomanda una particolare attenzione al trattamento della pavimentazione dell'asse viabilistico posto a nord dell'area di intervento nel tratto corrispondente al passaggio tra le aree sistemate a parco a nord e a sud del suddetto asse ed in corrispondenza del sovrappasso ciclopedonale.

5. In fase di progettazione esecutiva particolare attenzione dovrà essere posta alla sicurezza degli attraversamenti pedonali.



6. Le caratteristiche dei manufatti stradali e relative pertinenze sopra individuate devono essere comunque in conformità con quanto previsto dal N.C.D.S. L. 285/1992, dal Regolamento del Piano Urbano del traffico del Comune di Milano e relativo Regolamento Viario e dalle norme del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti per la progettazione della rete stradale.

Art. 18 – Opere di urbanizzazione secondaria

1. I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione secondaria dovranno uniformarsi ai progetti di massima delle opere pubbliche, parte integrante della presente Variante al PII e alle ulteriori indicazioni e prescrizioni impartite dall'Amministrazione Comunale.

2. La conformazione e la tipologia delle opere di urbanizzazione secondaria è individuata nelle tavv. Da 7.1 – 7.22 (“Progetto del verde”) e nei docc. Da 7.23 a 7.29.

3. Per quanto riguarda la progettazione degli spazi aperti, si raccomanda di porre particolare attenzione ai seguenti aspetti:

- presenza di alberature all'interno dei parcheggi pubblici e degli assi viabilistici secondo lo schema indicativo riportato nella tav. 7.1 (“Progetto del verde – Planimetria funzionale”);
- ricerca di omogeneità nella tipologia dei materiali e continuità nelle sistemazione delle pavimentazioni di tutti i percorsi pedonali (piazze e passaggi pubblici) attraverso le unità di coordinamento progettuale V e VI;
- compresenza equilibrata all'interno del parco pubblico di aree con piantumazioni concentrate e di aree sistemate a prato;
- connessione con percorsi ciclopedonali in particolare fra gli edifici con destinazioni pubbliche e all'interno delle aree sistemate a parco al fine di congiungere la parte meridionale dell'asse di via Adriano con il parco previsto a nord del perimetro del Programma.

4. All'interno del parco possono essere realizzate strutture per il gioco (attrezzature per bambini, campi di bocce e simili), di servizio e di ristoro per una superficie coperta massima di mq. 500.

Art. 19 – Parcheggi pertinenziali

1. Si prescrive (all'operatore nei soli confronti del Comune di Milano) la realizzazione di un numero di parcheggi/box complessivi pertinenziali alle nuove unità abitative e alle edificazioni con altra destinazione in conformità rispetto alla L. 122/89 e successive modifiche e alle N.T.A. del P.R.G..



2. I parcheggi al servizio dei nuovi insediamenti devono essere realizzati nel sottosuolo delle aree fondiarie all'interno del perimetro delle aree di massimo ingombro come riportato nella tavola n. 4 a.2 bis/16 . E' consentita la realizzazione di parcheggi a raso, comunque all'interno delle aree fondiarie.

Art. 20 – Recinzioni delle aree fondiarie

1. Nel caso si preveda l'utilizzo di recinzioni per le aree fondiarie destinate agli interventi di nuova edificazione, si prescrive l'utilizzo di recinzioni trasparenti. Nel caso di demolizione e ricostruzione delle recinzioni esistenti, i nuovi interventi dovranno uniformarsi alla presente norma.

2. Si prescrive che l'accesso alle aree asservite all'uso pubblico e destinate a piazze lungo l'asse di via Adriano sia libero e senza la presenza di recinzioni (salvo diversa determinazione dell'Amministrazione Comunale).

Art. 21 – Opere di mitigazione dell'impatto acustico

1. In sede di richiesta del certificato di agibilità degli edifici, dovrà essere dimostrata la sussistenza di tutte le misure necessarie per ridurre l'impatto acustico ai sensi del D.P.C.M. 5.12.1997 ("Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici") e degli artt. 26 e 132 del Regolamento Edilizio.

Art. 22 – Modifiche planivolumetriche

1. E' ammesso introdurre in fase di esecuzione modificazioni alle prescrizioni indicate al precedente art. 13 e alle prescrizioni morfologiche indicate nelle tavv. n. 4 a.2 bis/16 che introducano miglioramenti funzionali, purché debitamente motivate, sempre che tali modifiche rientrino in quanto previsto dall'art. 14 comma 12 della L.R. 12/05.

Tali modificazioni, pertanto, sono riconducibili alla competenza comunale.

