
Proponente
EUROMILANO S.p.A.
Via Eritrea 48/8
20157 - Milano

Comune di Milano

Proposta Definitiva di Variante al Programma
Integrato di Intervento ai sensi della L. R. 12/2005

Variante al Programma Integrato di Intervento Riqualificazione dell'area di Cascina Merlata - Milano

Approvato con D.P. Regione Lombardia n. 4299 del 13/05/2011
Pubblicato su B.U.R.L. - serie ordinaria - n. 20 del 20/05/2011

Project Management

EuroMilano

Via Eritrea, 48/8 - 20157 Milano
tel. 02.880001250 - fax 02.880001270
e.mail: info@euromilano.it

Progettazione urbana

Antonio Citterio Patricia Viel and Partners

Via Cerva, 4 - 20122 Milano
tel. 02.7638801 - fax 02.76388080
e.mail: info@antoniocitterioandpartners.it

Viabilità e infrastrutture

PRO ITER

Via Sammartini, 5 - 20125 Milano
tel. 02.6787911 - fax 02.67391146
e.mail: mail@proiter.it

Valutazione ambientale (VAS, VIA)

SINESIS

Via Achille Papa, 30 - 20149 Milano
tel 02. 45472620 - fax 02.45472619
e.mail: info@sinesis-spa.com

Simulazioni di traffico

TRM

Via della Birona, 30 - 20052 Monza
tel. 039. 3900237 - fax 039.2314017
e.mail: ufficio.tecnico@trmengineering.it

NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE

Scala

Data

Aggiornamenti

Tavola

12/2013

• 06/2016

8.2

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO CASCINA MERLATA - MILANO

NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE

[Per agevolare la lettura e la verifica del documento sono state evidenziate le modifiche apportate al documento approvato con il PII]

Art. 1 - Ambito del Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) e finalità

Le presenti norme disciplinano gli interventi infrastrutturali ed edilizi relativi alle aree comprese all'interno del perimetro del P.I.I., come individuato nella tav. 3.1 – “Stato di fatto – *mappa catastale – individuazione delle proprietà*”, e ricompreso nell'area più vasta dell'Accordo di Programma finalizzato alla riqualificazione urbana e la riorganizzazione infrastrutturale delle aree denominate “Cascina Merlata”.

Le presenti norme devono essere lette in combinato disposto con il testo dell'Accordo di Programma “Cascina Merlata”, con le Norme Tecniche della variante urbanistica dell'Accordo di Programma e con la convenzione attuativa del PII.

Art. 2 - Contenuti ed elaborati del Programma Integrato di Intervento

Il PII così come aggiornato con la variante è costituito dagli elaborati descritti nell'elenco allegato, che definiscono gli aspetti di configurazione progettuale e di articolazione compositiva, planivolumetrica e morfologica degli insediamenti, degli spazi pubblici e delle infrastrutture, nonché i parametri urbanistici e la localizzazione delle funzioni insediabili.

Art. 3 - Indici urbanistici e capacità edificatoria

Le aree del P.I.I., ricomprese nella complessiva area di riqualificazione "Cascina Merlata", sono classificate dal vigente P.G.T., in ambito assoggettato a "norma transitoria", in quanto interessato dall'Accordo di Programma approvato con Decreto del Presidente della Regione Lombardia n. 4299 del 13 maggio 2011 - pubblicato sul B.U.R.L. - Serie Ordinaria - n. 20 del 20 maggio 2011.

In tali ambiti, ai sensi di quanto contemplato dall'art. 31.3 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole di cui al P.G.T., vigente, si applicano le previsioni pianificatorie contenute negli Accordi di Programma, sino al loro completamento.

In virtù di quanto sopra descritto, nel presente articolo e nei successivi si riportano i parametri urbanistici utilizzati per lo sviluppo del Piano, così come individuati dall'Accordo di Programma, riferiti al previgente Piano Regolatore comunale e al Documento di Inquadramento delle Politiche Urbanistiche Comunali.

Le aree del PII sono connotate dai seguenti parametri:

- a) superficie territoriale (ST) 549.148 mq
 b) indice di utilizzazione territoriale (UT) 1,00 mq/mq – 0,30 mq/mq
 c) superficie lorda di pavimento (S.L.P.) 393.507 mq

	ST mq	UT mq/mq	S.L.P. mq
Zona D/IA e Zona SS/d1	345.533	* 1,00	345.533
Zona VC/SC	23.103	** 0,30	6.931
Zona VC/SC	*** 139.469	---	---
Zona SR	38.340	**** 1,00	38.340
Zona V	2.703	**** 1,00	2.703
Totale	549.148		393.507

* L'indice viene definito dal "Documento di Inquadramento delle politiche urbanistiche comunali" all'art. 17.2 lettera c)

** L'indice viene definito dal "Documento di Inquadramento delle politiche urbanistiche comunali" all'art. 17.3 lettera a).

*** Area ceduta al Comune di Milano la cui S.L.P. non viene esercitata dal PII.

**** L'indice viene definito dalle NTA della variante urbanistica dell'Accordo di Programma

Art. 4 - Dati urbanistici, quantità, funzioni

4.1 Nel PII sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali: residenza, residenza convenzionata, residenza agevolata/convenzionata, commercio, terziario complesso (Tc) (come di seguito definito) nelle seguenti quantità:

residenza	max mq. 353.507
di cui	
edilizia libera:	max. mq. 166.005
edilizia convenzionata:	min. mq. 127.543
edilizia agevolata/convenzionata:	min. mq. 59.959
altre funzioni	min. mq 40.000
di cui:	
terziario <u>complesso (Tc)</u> :	min. mq. 5.000
commercio:	min. mq. <u>35.000</u>
(nelle tipologie previste al successivo art. 7)	

4.2 Ferma restando la quantità complessiva di S.L.P. ammessa dal P.I.I., è ammesso incrementare la quota parte di S.L.P. delle altre funzioni previste, come segue:

terziario <u>complesso (Tc)</u>	max. mq. <u>15.000</u>
commercio	max. mq. <u>55.000</u>
(nelle tipologie previste al successivo art. 7)	
totale complessivo altre funzioni	max. mq 70.000

L'incremento di 30.000 mq previsto per le suddette funzioni potrà essere eroso esclusivamente dalla quota massima di edilizia residenziale libera.

4.3 E' inoltre consentito che una quota pari al 30% del massimo della S.L.P. ammessa per la funzione commerciale (mq. 16.500), possa essere convertita, indifferentemente in terziario complesso (Tc), ma non in residenziale, fatto salvo il reperimento dello standard dovuto per la destinazione commerciale.

Art. 5 - Coerenza con i mix funzionali previsti dal Documento di Inquadramento dei PII

Rispetto al mix funzionale previsto dal Documento di Inquadramento all'art. 17.2 lett. c), il PII prevede la seguente articolazione di mix funzionali:

	Slp mq	DDI	PII
Zona D/IA	345.533	Ed. libera 65% mq 224.596	Ed. libera 51% mq 174.822
Zona SS/d1		Res. agevolata 35% mq 120.937	Res. agevolata 12% mq 43.168
			Res. convenz. 37% mq 127.543

Zona VC/SC	6.931	Ed. libera	65% mq	4.505	Ed. libera	65% mq	4.505
		Res.agevolata	35% mq	2.426	Res.agevolata	35% mq	2.426

Il calcolo viene elaborato al netto delle volumetrie insorgenti in zone SR/V che sono normate nell'ambito della Variante urbanistica dell' AdP.

La possibilità di insediare una gamma funzionale alternativa a quella esplicitata dal Documento di Inquadramento è prevista dal documento stesso all'art. 17.2 lett. d), che prevede per tale possibilità il raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'intera operazione.

Art. 6 - Definizioni

Ai fini dell'applicazione delle seguenti norme si forniscono le seguenti definizioni:

6.1 **Ambito di intervento**

Porzione del territorio comunale interessato dalle opere connesse all'attuazione del Programma Integrato di Intervento e graficamente individuato con campiture nella tavola 11.1 "*Unità e fasi di Intervento*" e comprende:

- aree incluse nel perimetro del PII,
- aree incluse nel perimetro dell'AdP;
- le aree esterne al perimetro dell'AdP interessate da opere di completamento.

6.2 **Unità di Coordinamento Funzionale (UCF)**

Identifica le opere infrastrutturali per le quali è richiesta la progettazione unitaria e coordinata, graficamente individuate con apposita simbologia nella tavola 11.1 "*Unità e fasi di Intervento*".

Le UCF previste sono:

- UCF 1 Viabilità di interesse sovrazonale (collegamento A4-Via Gallarate)
- UCF 2 Viabilità interna
- UCF 3 Parco pubblico.

6.3 **Unità di Coordinamento Progettuale (UCP)**

Porzione dell'Ambito graficamente individuata nella tav. 11.1 "*Unità e fasi di Intervento*" con perimetrazione in linea continua spessa color blu e caratterizzata da un insieme di interventi edilizi pubblici e privati e di opere infrastrutturali (urbanizzazione primaria e secondaria) di cui deve essere garantita la progettazione coordinata.

Le UCP riguardano le aree comprese nel perimetro di PII e aree di completamento funzionale alle stesse ed esterne al PII.

6.4 **Unità di Intervento Opere Private (UIPriv)**

Porzione territoriale di ciascuna Unità di Coordinamento Progettuale graficamente individuata nella tav. 11.1 “Unità e fasi di Intervento” con perimetrazione in linea tratto-punto di colore arancione, corrispondente alle aree di concentrazione fondiaria e destinata alla realizzazione degli interventi privati e soggetta a progettazione coordinata di carattere morfo-tipologico.

6.5 **Unità di intervento Opere Pubbliche (UIPub)**

Opera pubblica oggetto di unitaria richiesta di permesso di costruire o di altro titolo abilitativo e graficamente individuata nella tav. 11.1 “Unità e fasi di Intervento” con perimetrazione in linea puntinata nera.

Art. 7 - Quantità e funzioni delle UCP

7.1 La capacità edificatoria e la relativa destinazione funzionale all'interno delle diverse unità di coordinamento progettuale, così come individuate nella tav. 11.1.a "Unità e fasi di Intervento", è così ripartita:

UCP 1	UIPriv	S.L.P.	Destinazione Funzionale
	C1	55.000	Commercio
		<u>10.000</u>	<u>Terziario complesso (Tc)</u>
Totale Commercio, Terziario complesso (Tc)		65.000	< 70.000 max (art. 4.2)
UCP 2	UIPriv	S.L.P.	Destinazione Funzionale
	R1	<u>33.445</u>	Residenza
	totale	<u>33.445</u>	Residenza
UCP 3	UIPriv	<u>S.L.P.</u>	Destinazione Funzionale
	R2	<u>23.032</u>	Residenza
	R3	<u>7.940</u>	Residenza
	totale	<u>30.972</u>	Residenza
UCP 4	UIPriv	<u>S.L.P.</u>	Destinazione Funzionale
	R4	<u>18.000</u>	Residenza
	totale	<u>18.000</u>	Residenza
UCP 5	UIPriv	<u>S.L.P.</u>	Destinazione Funzionale
	R5	<u>38.554</u>	Residenza
	R7	<u>48.089</u>	Residenza
	R9	<u>70.300</u>	Residenza
	R11	<u>7.459</u>	Residenza
	totale	<u>164.402</u>	Residenza
UCP 6	UIPriv	<u>S.L.P.</u>	Destinazione Funzionale
	R6	<u>19.343</u>	Residenza
	R8	<u>28.912</u>	Residenza
	R10	<u>33.433</u>	Residenza
	totale	<u>81.688</u>	Residenza
Totale residenziale		<u>328.507</u>	<353.507 (art. 4.1)
Totale S.L.P.		<u>393.507</u>	

- 7.2 È consentita la traslazione di S.L.P. tra diverse funzioni e diverse UCP con un massimo del 10% della S.L.P. complessiva del programma fatta salva la verifica e l'eventuale adeguamento dello standard del PII.
- 7.3 La localizzazione di funzioni compatibili con la residenza è ammessa nella misura massima del 10% della S.L.P. residenziale prevista dal PII; di tale 10% una quota massima pari a 6.000 mq di S.L.P. può essere destinata a funzione commerciale (commercio di vicinato).
- 7.4 La S.L.P. a destinazione commerciale trasferita o originata, ai sensi del precedente art. 7.2, all'esterno della UIPriv C1 dovrà configurarsi come unità di vicinato, sono escluse medie e grandi strutture di vendita.
- 7.5 La funzione Terziario complesso (Tc) comprende funzioni di tipo direzionale, culturale, ricreativo, di servizio alla persona o alle imprese e ricettivo.

Art. 8 - Aree o attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale

- 8.1 Le aree e le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale dovute sono calcolate sulla quantità massima della S.L.P. destinata alle funzioni commerciale e terziario complesso (Tc) insediabili nell'ambito del PII, a garanzia del reperimento massimo delle aree stesse.

Mix funzionale di riferimento per il calcolo delle aree dovute per servizi:

residenza:	mq. 323.507
di cui	
edilizia libera:	mq. 136.005
edilizia convenzionata:	mq. 127.543
edilizia agevolata/convenzionata	mq. 59.959
 altre funzioni	 mq 70.000
di cui:	
terziario <u>complesso (Tc)</u>	mq. <u>15.000</u>
commercio	mq. <u>55000</u>

- 8.2 Le aree o attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale dovute risultano pari a mq 448.507 (dovute per le funzioni insediate) + mq 23.103 (dovute per lo sfruttamento volumetrico dell'area a VC,

secondo quanto previsto dall'art. 18 del Documento di Inquadramento), per un totale complessivo di mq 471.610.

- 8.3 Le aree dovute per le funzioni insediate (mq448.507) sono calcolate secondo quanto previsto dal Documento di Inquadramento all'art. 18.1 (edilizia residenziale, ricettivo e terziario), e dall'art. 150 comma 5 della L.R. n. 6 del 02/02/2010 (commercio).

In particolare sono dovute, in relazione al mix funzionale di riferimento:

Residenza libera	mq	136.005	100% S.L.P.
Residenza convenzionata	mq	127.543	100% S.L.P.
Residenza agevolata/convenzionata	mq	59.959	100% S.L.P.
<u>Terziario complesso (Tc)</u>	mq	15.000	100% S.L.P.
Commerciale	mq	110.000	200% S.L.P.

- 8.4 La quantità complessiva di aree o attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale dovuta e come sopra determinata, resta immutata anche in caso di realizzazione delle quote minime previste per le funzioni non residenziali (terziario complesso (Tc), commerciale).
- 8.5 La quantità complessiva di aree o attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale dovuta per la funzione commerciale come sopra determinata, resta immutata indipendentemente dalla tipologia di struttura di vendita.
- 8.6 Le ulteriori aree o attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, pari mq 23.103 (100% della ST della zona VC utilizzata ai fini volumetrici) sono dovute ai sensi dell'art. 17.3 d) (cessione di aree per urbanizzazione primaria e secondaria) pari al 75% della ST; nonché in riferimento all'art. 18.6 del Documento di Inquadramento (reperimento di standard corrispondente alla superficie di concentrazione fondiaria) pari al rimanente 25% della ST,
- 8.7 Dovrà essere reperita una quantità complessiva di aree o attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a mq 274.840, così suddivisi:

parcheggi pubblici in superficie interni al PII	mq	12.926
parcheggi di uso pubblico interrati <u>e/o in struttura</u>	mq	<u>45.000</u>
aree a verde e piazze in cessione	mq	163.638
aree asservite all'uso pubblico	mq	33.584

area afferente al plesso scolastico	mq	13.760
area asservita di pertinenza della C.na Merlata	mq	5.932
totale aree reperite	mq	<u>274.840</u>

8.8 La quota di aree non reperite pari a mq 196.770 (471.610 – 274.840) è incrementata di mq 3.223 afferenti ad una quota di aree o attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale relative ad altre proprietà incluse nell'ambito dell'Accordo di Programma ma esterne al perimetro del PII e disciplinate dalle Norme Tecniche di Attuazione della variante dell'Accordo di Programma.

La quota totale di aree non reperite risulta quindi pari a **mq 199.993** (196.770 + 3.223).

8.9 Le aree non reperite verranno in parte corrisposte in opere come descritte al successivo art. 9 e in parte monetizzate.

Art. 9 - Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da realizzare e contributi

9.1 Le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da realizzare a fronte della monetizzazione corrispondenti alle aree o attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale non reperite, ai sensi dell'art. 19 del Documento di Inquadramento, sono le seguenti:

all'interno del perimetro del PII

- il plesso scolastico (scuola materna, elementare e media);
- n. 2 asili nido (da realizzare al piede degli edifici residenziali);
- servizi e/o infrastrutture di interesse pubblico ;
- realizzazione di nuovi interventi per il potenziamento del sistema di trasporto pubblico locale e di mobilità del nord-ovest di Milano con ambito di sviluppo anche esterno all'A.d.P.;

nell'ambito del perimetro dell' ADP

- parco attrezzato, interventi di riqualificazione ambientale e parcheggi pubblici;
- ricollocazione della ricicleria AMSA ;
- nuova area per la Protezione Civile.

nell'ambito territoriale della zona di decentramento

- Interventi di interesse pubblico e/o generale

Art. 10 - Opere di urbanizzazione primaria

- 10.1 I progetti definitivi ed esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria dovranno uniformarsi ai progetti di massima delle opere pubbliche, allegati al PII e alle ulteriori indicazioni e prescrizioni impartite dall'Amministrazione Comunale.
- 10.2 La localizzazione, la conformazione e la tipologia delle opere di urbanizzazione primaria è individuata negli elaborati da 5.1.1 a 5.1.9.2 ("Progetto - opere di urbanizzazione primaria").
- 10.3 Per quanto riguarda la progettazione delle strade e dei parcheggi, oltre agli elementi individuati nelle tavole di cui all'art. 17, sono prescrittivi:
- larghezza carreggiate e marciapiedi;
- 10.4 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 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. 11 - Opere di urbanizzazione secondaria

- 11.1 I progetti definitivi ed esecutivi delle opere di urbanizzazione secondaria dovranno uniformarsi ai progetti di massima delle opere pubbliche, allegati al PII e alle ulteriori indicazioni e prescrizioni impartite dall'Amministrazione Comunale.
- 11.2 La conformazione e la tipologia delle opere di urbanizzazione secondaria è individuata nelle elaborati di progetto da 5.2.1 a 5.2.15 ("Progetto delle opere di urbanizzazione secondaria - Verde e spazi pubblici") e da 5.3.1 a 5.3.4 ("Progetto delle opere di urbanizzazione secondaria – Parcheggi pubblici di superficie. Per quanto riguarda la progettazione degli spazi aperti dovranno essere garantite:
- presenza di alberature all'interno dei parcheggi pubblici e degli assi viabilistici secondo lo schema indicativo riportato negli elaborati di progetto
 - 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;
 - omogeneità nella progettazione degli spazi aperti alla fruizione pubblica (aree cedute e asservite) di tutte le unità di coordinamento progettuale;

- omogeneità nella progettazione degli spazi verdi privati con la progettazione del parco.

Art. 12 - Funzioni commerciali

12.1 Fermo restando quanto previsto ai precedenti articoli in ordine alla quantità complessiva e ai criteri localizzativi della funzione commerciale, è ammessa la realizzazione della grande struttura di vendita, organizzata anche nella forma di centro commerciale, come definita dall'art. 4 del D. Lgs. 114/98 richiamato dall'art. 6 del regolamento di attuazione della L.R. 14/99, la cui autorizzazione commerciale dovrà essere richiesta in forza della normativa regionale vigente in materia.

12.2 È consentito suddividere la grande struttura di vendita in unità di vendita di minori dimensioni, nel rispetto delle procedure previste dalla vigente normativa.

Art. 13 - Parcheggi pubblici

13.1 La superficie complessiva dei parcheggi pubblici, definita ai sensi dell'art 18.4 del Documento di Inquadramento, e individuata nella Tav. 4.5.1 “*Azzonamento – regime giuridico dei suoli*” risulta pari a mq 57.926 di cui:

- mq 12.926 reperiti in superficie su aree cedute al Comune di Milano;
- mq 45.000 di uso pubblico interrati e/o in struttura.

Art. 14 - Parcheggi privati

14.1 Relativamente alle funzioni private dovranno essere reperiti i parcheggi privati in forza della normativa vigente in materia. La dotazione minima di parcheggi privati, per le funzioni di cui al precedente art. 12, verrà quantificata in virtù di studi condivisi con la Pubblica Amministrazione, relativi all'accessibilità dell'area, ai flussi di traffico generati/attratti e ai tempi di permanenza/rotazione.

14.2 I parcheggi privati devono essere realizzati nel sottosuolo delle aree fondiarie all'interno del perimetro delle aree di massimo ingombro come riportato nella Tav. 4.5.2 – “Elementi prescrittivi di progetto”. È consentita la realizzazione di parcheggi al piano terra, comunque all'interno delle aree fondiarie.

Art. 15 - Modalità di attuazione

- 15.1 L'attuazione degli interventi è subordinata al rilascio di permessi di costruire o 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 per l'attuazione del presente PII.
- 15.2 Nell'ambito di ciascuna UCP 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 UIPriv o parte di essa potranno essere rilasciati anche prima del rilascio dei titoli abilitativi edilizi delle opere pubbliche previste nella medesima UCP, 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 90 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.
- 15.3 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 permessi di costruire parziali.
- 15.4 Il rilascio del certificato di agibilità e dell'autorizzazione all'esercizio dell'attività per gli esercizi commerciali degli edifici di ciascuna UIPriv è subordinato alla conclusione dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria contenute nella medesima UCP, per i quali sono stati richiesti i permessi di costruire ai sensi del comma precedente.

Art. 16 - Coordinamento degli interventi attuativi

- 16.1 L'attuazione degli interventi avviene mediante progettazione unitaria estesa ad ogni singola Unità di Coordinamento Progettuale (UCP) così come individuate nella tav. 11.1 "Unità e fasi di intervento"

anche attraverso titoli abilitativi plurimi. Le UCP sono connesse alle Unità di coordinamento Funzionale UCF, che attraverso una progettazione unitaria di comparti funzionalmente autonomi, coordinano le opere di urbanizzazione afferenti all'intero Ambito di Intervento.

- 16.2 Il coordinamento delle opere (infrastrutturali e del parco) indicate all'art. 6.2 dovrà essere garantito mediante la presentazione di un *progetto unitario* afferente all'intera UCF, che può ricomprendere anche aree fuori dal perimetro di PII, ma incluse nell'Ambito di Intervento, con una definizione, per quanto attiene le opere pubbliche, comparabile ad un progettazione definitiva. I titoli afferenti alle singole Unità di Coordinamento Progettuale (UCF) potranno essere presentati con tempistica differente, secondo quanto previsto dal cronoprogramma, ma dovrà essere garantita prioritariamente l'autonomia funzionale delle singole UCP, in relazione alle opere pubbliche comuni all'intero Ambito di Intervento ed in relazione all'attuazione ripartita fra UIPriv e UIPub.
- 16.3 Il *progetto unitario* di cui al comma precedente potrà essere aggiornato durante la fase attuativa, a seguito della presentazione dei singoli titoli abilitativi, nel pieno rispetto delle scelte progettuali assentite dai settori coinvolti, in merito alle opere pubbliche, e nel rispetto di quanto previsto all'art. 22. Lo stesso progetto potrà avere un'attuazione per parti, anche indipendenti dalle UCP a cui afferiscono, prevedendo eventuali opere provvisorie al fine di garantire la massima funzionalità degli spazi e delle opere pubbliche che si realizzano preventivamente.
- 16.4 Precedentemente o contestualmente alla prima istanza di Permesso di Costruire, o titolo abilitativo equivalente, per opera privata dovrà essere presentato il progetto unitario di cui al comma 16.3, con il computo metrico di massima allegato, ripartito per stralci attuativi, relativamente a,:
- UCF1 Viabilità di interesse sovrazonale (collegamento A4-Via Gallarate)
 - UCF2 Viabilità interna
 - UCF3 Parco pubblico
- 16.5 In sede di rilascio del primo Permesso di Costruire o la prima D.I.A., relativi all'ultima U.C.P. da portare in attuazione, rispetto al cronoprogramma allegato al PII dovrà essere verificata l'attuazione delle opere di urbanizzazione e dello standard previsti.
- 16.6 L'attuazione delle UIPriv potrà avvenire anche tramite titoli abilitativi plurimi.
- 16.7 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 in scala 1:500 (e dalla relativa tabella quantitativa) esteso all'unità di

coordinamento progettuale (UCP) di riferimento. 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. Tale progetto planivolumetrico dovrà esplicitare la verifica delle funzioni e delle utilizzazioni edificatorie, di cui all'art. 7.1.

Art. 17 - Elaborati prescrittivi

17.1 La Tav. 4.5.1 "Azzonamento – regime giuridico dei suoli" e la Tav. 4.5.2 "Elementi prescrittivi di progetto" costituiscono elaborati prescrittivi.

Art. 18 - Regole planivolumetriche e morfologiche

18.1 Le regole morfologiche di tipo prescrittivo a cui deve attenersi l'intervento edilizio sono specificate nelle tavv. 4.5.1 "Azzonamento – regime giuridico dei suoli", 4.5.2 "Elementi prescrittivi di progetto" di cui al precedente articolo.

18.2 In particolare sono considerati elementi prescrittivi:

- localizzazione delle superfici fondiarie e delle aree da destinare a urbanizzazione primaria e *secondaria* con le relative specificazioni (parco, verde di quartiere, parcheggi) e la localizzazione delle strutture realizzate a titolo di standard qualitativo; sono indicative le localizzazioni per gli asili nido (tav. 4.5.1 "Azzonamento – regime giuridico dei suoli")
- larghezza minime del parco pubblico (tav. 4.5.1 "Azzonamento – regime giuridico dei suoli")
- passaggi pedonali ad uso pubblico (tav. 4.5.1 "Azzonamento – regime giuridico dei suoli");
- allineamenti principali (tav.4.5.2 "Elementi prescrittivi di progetto");
- aree di massimo ingombro in sottosuolo (4.5.2 "Elementi prescrittivi di progetto");
- le altezze massime degli edifici definite per ciascuna tipologia edilizia – edificio a torre o in linea – fermo restando la possibilità di modifiche planivolumetriche come previsto dal successivo art. 22 (tav.4.5.2 "Elementi prescrittivi di progetto").

- Ai fini della determinazione dell'altezza urbanistica degli edifici compresi nell'Unità di Intervento Privata C1, la quota di spiccatto degli stessi deve intendersi quella corrispondente alla quota degli accessi pedonali agli edifici commerciali o a destinazione terziario complesso (Tc) dallo spazio pubblico (piazza AP5 e parco) pari a 145.00 m.s.l.m.
- direzione degli attraversamenti sulle aree asservite (tav.4.5.2 "Elementi prescrittivi di progetto"), la cui precisa giacitura sarà definita in sede di progettazione definitiva delle singole UIPriv, che non potrà dare luogo ad uno snaturamento della funzione e configurazione delle stesse;
- opere di urbanizzazione primaria e secondaria secondo quanto disposto dagli articoli precedenti.

Art. 19 - Rapporto con il Regolamento Edilizio

- 19.1 Le indicazioni planivolumetriche e le norme edilizie contenute nelle presenti norme prevalgono sulle norme dei Titoli II e III del vigente Regolamento Edilizio, ai sensi dell'art. 4 comma 3 del medesimo Regolamento vigente all'atto di approvazione del P.I.I.
- 19.2 Nella progettazione esecutiva degli edifici dovrà essere rispettata la verifica grafica per il controllo delle altezze e delle distanze di cui all'art. 27 comma 2 del Regolamento Edilizio, ai sensi dell'art. 4 comma 4 del medesimo Regolamento vigente all'atto di approvazione del P.I.I., tra edifici posti in diverse Unità di Intervento Private (UIPriv).

Art. 20 - Recinzioni

- 20.1 Potranno essere consentite recinzioni solo sulle aree fondiarie private, ad esclusione di quelle asservite all'uso pubblico, prevedendo l'utilizzo di recinzioni trasparenti o verdi.
- 20.2 Nessuna recinzione potrà essere apposta alle aree asservite all'uso pubblico se non previa espressa autorizzazione dell'Amministrazione comunale da rilasciarsi in casi eccezionali e per comprovati motivi di ordine pubblico; in tali ipotesi la proprietà dovrà concordare con l'Amministrazione Comunale le modalità per regolamentare l'accesso alle aree asservite;
- 20.3 Gli spazi privati chiusi direttamente connessi alle aree aperte circostanti ed asserviti perpetuamente all'uso pubblico, sono esclusi dal calcolo della superficie lorda di pavimento (S.L.P.).

Art. 21 - Opere di mitigazione dell'impatto acustico

21.1 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 vigente all'atto di approvazione del P.I.I.

Art. 22 - Modifiche planivolumetriche e varianti

22.1 Ferme restando le prescrizioni contenute nelle Tavole indicate all'art. 17, nonché le regole planivolumetriche e morfologiche di cui all'art. 18, sono ammesse in fase esecutiva modifiche che introducano miglioramenti funzionali nei limiti di quanto previsto dall'art.14, comma 12,della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

Art. 23 - Prescrizioni ambientali

23.1 Gli interventi previsti dal Programma Integrato di Intervento dovranno recepire le prescrizioni contenute nei Decreti di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e Valutazione di Impatto Ambientale (VIA).

ELENCO ELABORATI P.I.I. CASCINA MERLATA

Agg. 27/04/2015

VARIANTE P.I.I. PROPOSTA PRELIMINARE

ELENCO ELABORATI

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

1.1.1	Sistemi e sub-sistemi ambientali	1:10.000
1.1.2	Corsi d'acqua superficiali - stato di fatto	1:2.500
1.2	Sistemi infrastrutturali	1:10.000
1.3	Sistema dei servizi di livello urbano	1:5.000

2. INQUADRAMENTO URBANISTICO

2.1	Estratto da P.R.G.	1:5.000
2.2	Pianificazione attuativa precedente - Strumenti urbanistici	-
2.3	Individuazione dei vincoli esistenti e di progetto	1:2.000

3. STATO DI FATTO

3.1	Mappa catastale - Individuazione delle proprietà	1:2.000
3.2	Rilievo delle aree di proprietà	1:2.000
3.3	Stato di fatto urbanizzazioni primarie e sottoservizi	1:2.000
3.4	Profili altimetrici e sezioni	varie
3.5	Consistenze edilizie e destinazioni d'uso in atto	1:2.000

4. PROGETTO PLANIVOLUMETRICO

4.1.1	Planimetria nel contesto urbano	1:5.000
4.1.2	La via d'acqua	-
4.2	Planivolumetrico di progetto	1:2.000
4.3	Consistenze edilizie di progetto e destinazioni funzionali	1:3.000
4.4.1	Profili altimetrici e sezioni	1:1.000
4.4.2	Profili altimetrici e sezioni	1:1.000
4.5.1	Azzonamento - Regime giuridico dei suoli	1:2.000
4.5.2	Elementi prescrittivi di progetto	1:2.000
4.6.1	Trasporto collettivo: linee, localizzazione fermate, raccordo con la rete esistente	1:5.000
4.6.2	Ipotesi tracciato trasporto pubblico innovativo	1:5.000
4.7	Schema parcheggi interrati di uso pubblico e privati	1:1.000
4.8.1	Spazi aperti - Piazza nord - Parco /Commerciale - Rendering	varie
4.8.2	Spazi aperti - Piazza centrale - Rendering	varie
4.8.3	Spazi aperti - Piazzale di C.na Merlata - Rendering	varie
4.8.4	Spazi aperti - Boulevard - Rendering	1:100

4.8.5	Spazi aperti - Piazze giardino tra gli edifici - Rendering	1:500
4.9.1	Rendering generali	-
4.9.2	Rendering generali	-

5.1. PROGETTO - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

5.1.1	Rete stradale di progetto e integrazione con viabilità esistente	1:2.500
5.1.2.1	Planimetria di progetto - tav.n°1	1:1.000
5.1.2.2	Planimetria di progetto - tav.n°2	1:1.000
5.1.3.1	Sezioni tipo - tav.n°1	1:100
5.1.3.2	Sezioni tipo - tav.n°2	1:100
5.1.3.3	Particolari costruttivi ed elementi marginali	varie
5.1.4.1	Profili longitudinali - comparto - Asse Ca - Cb - Cc	1:1.000/100
5.1.4.2	Profili longitudinali - comparto - Asse Cd - Ce	1:1.000/100
5.1.5	Profili longitudinali - Asse Sempione - Asse Sa - Sb -Sc	1:1.000/100
5.1.6	Profili longitudinali - Asse Expo - Asse Ef	1:1.000/100
5.1.7.1	Rete sottoservizi - Planimetria acque bianche	1:2.000
5.1.7.2	Rete sottoservizi - Planimetria acque nere	1:2.000
5.1.7.3	Rete sottoservizi - Planimetria gas	1:2.000
5.1.7.4	Rete sottoservizi - Planimetria acquedotto	1:2.000
5.1.7.5	Rete sottoservizi - Planimetria teleriscaldamento	1:2.000
5.1.7.6	Rete sottoservizi - Planimetria polifora multiservizio	1:2.000
5.1.7.7	Rete sottoservizi - Sezioni tipologiche - tav.n°1	1:100
5.1.7.8	Rete sottoservizi - Sezioni tipologiche - tav.n°2	1:100
5.1.7.9	Rete sottoservizi - Sezioni tipologiche - tav.n°3	1:100
5.1.8	Relazione tecnico-descrittiva	-
5.1.9.1	Quadro economico	-
5.1.9.2	Analisi prezzi parametrici	-

5.2. PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA - VERDE E SPAZI PUBBLICI

5.2.1	Il Parco inserito nel sistema del verde	1:10.000
5.2.2	Principi e connessioni	1:2000
5.2.3	Planimetria generale	1:2000
5.2.4	Planimetria generale	1:1000
5.2.5	Sezioni e vista del parco	1:500
5.2.6	Planimetria Riporti terra	1:1000
5.2.7 a	Planimetria Vegetali: prati, arbusti, erbacee	1:1000
5.2.7 b	Planimetria Vegetali: alberi	1:1000
5.2.8	Planimetria Percorsi	1:1000
5.2.9	Irrigazione	1:1000
5.2.10	Planimetria Illuminazione	1:1000
5.2.11 a	Piazze-giardino: Nord e passerelle	1:500/200
5.2.11 b	Piazze-giardino: Centrale	1:500/200
5.2.11 c	Piazze-giardino: Cascina Merlata	1:200
5.2.12 a	Spazi attrezzati: abaco esemplificativo	1:500
5.2.12 b	Spazi attrezzati: abaco esemplificativo	1:200
5.2.13	Vegetali: abaco esemplificativo	-
5.2.14	Computo metrico estimativo di massima dei costi	-
5.2.15	Relazione tecnico-descrittiva	-

5.3. PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA - PARCHEGGI PUBBLICI DI

SUPERFICIE

5.3.1	Parcheggi pubblici di superficie - Planimetria	1:1000
5.3.2	Parcheggi pubblici di superficie - Piante e sezioni	1:500/200
5.3.3	Computo metrico estimativo di massima dei costi	-
5.3.4	Relazione tecnico-descrittiva	-

6.STANDARD QUALITATIVI / OPERE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE**6.1 Plesso scolastico**

6.1.1	Planivolumetrico	1:2000
6.1.2	Planimetria generale	1:500
6.1.3	Schemi delle funzioni	1:500
6.1.4	Pianta piano terra	1:200
6.1.5	Pianta piano primo - secondo	1:200
6.1.6	Pianta piano terzo - quarto	1:200
6.1.7	Sezione A-A	1:300
6.1.8	Sezione B-B	1:300
6.1.9	Prospetti Nord- Est-Sud-Ovest	1:200
6.1.10	Viste	-
6.1.11	Relazione descrittiva	-
6.1.12	Elenco lavorazioni- Costo parametrico dell'intervento	-

6.2 Sistemazione a verde aree esterne al PII, comprese nell'AdP

6.2.1	Planimetria	1:2000
6.2.2	Stima di massima dei costi	-
6.2.3	Relazione - Documentazione fotografica	-

6.3 Recupero e valorizzazione dell'ex Cascina Merlata -Scheda progettuale

6.3.1	Inquadramento	1:2000/500
6.3.2	Planimetrie	1:200
6.3.3	Prospetti e Sezioni	1:200
6.3.4	Render	-

6.4 Asilo Nido / Centro socio-ricreativo - Scheda progettuale indicativa

6.4.1	Inquadramento e piante schematiche	varie
-------	------------------------------------	-------

7.DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

7.1	Rilievo fotografico	-
-----	---------------------	---

8. RELAZIONE TECNICA E N.T.A

8.1	Relazione tecnica	-
8.2	Normativa Tecnica di Attuazione	-

9. RELAZIONE ECONOMICA DI FATTIBILITA'

-

10. SCHEMA DI CONVENZIONE		-
11. UNITA' E FASI DI INTERVENTO		1:2000
11.1	Planimetria unità e fasi di intervento	1:2000
11.2.	Cronoprogramma	-
12. STUDIO GEOLOGICO		-
12.1	Relazione geologica e idrogeologica	-
12.2	Planimetria di inquadramento idrogeologico	1:10000
12.3	Sezioni idrogeologiche	1:25000/1:2000
12.4.1	Planimetria con ubicazione delle indagini geognostiche - tav.n°1	1:1.000
12.4.2	Planimetria con ubicazione delle indagini geognostiche - tav.n°2	1:1.000
12.5	Carta delle isopiezometriche della 1° falda riferita al periodo Dicembre 2002-Marzo 2003	1:5000
12.6.1	Sezioni geotecniche - tav.n°1	1:1000/1:200
12.6.2	Sezioni geotecniche - tav.n°2	1:1000/1:200
12.6.3	Sezioni geotecniche - tav.n°3	1:1000/1:200
13. ATTI DI PROPRIETA' E PROCURE		-