

# Comune di Milano

## PIANO ATTUATIVO

Proprietà

**SANT' ILARIO SOC. COOP. ED**

Via Arese, 10 - 20159 MILANO  
tel. 02 69008161 - fax 02 36533796

**ARONED 2001 SRL**

Piazza Della Repubblica 11/A - 20121 MILANO  
tel. 02 36707329 - fax 02 26412536

Progettazione Architettonica e Urbana

**Caputo Partnership srl**

**Prof. Arch. Paolo Caputo**

Viale Elvezia 18 - 20154 Milano - tel. 023314560 - fax 02347067  
e.mail: info@caputopartnership.it - www: caputopartnership.it

Progettazione Strutture e Impianti

**GDS 98 engineering**

**Ing. Sergio Cioccarelli**

Piazzale Bertacchi 55 - 23100 Sondrio - tel. 0342218093 - fax. 0342053439  
e.mail: sergio@gds98.it

Progettazione Paesaggistica

**Arch. Giovanna Longhi**

con arch. Agnese Maffioli

Via Plinio 15 - 20129 Milano - tel. 3358273773  
e.mail: giovannalonghi@fastwebnet.it

Ambiente

**Landshape srl**

**Ing. Filippo Bernini**

Via A. Manzoni 12 - 20900 Monza - tel. 0393900237 - fax 0392314017  
e.mail: filippo.bernini@landshape.it

Analisi del Traffico e Viabilità

**TRM ENGINEERING**

**Ing. Michele Rossi**

Via della Brianza 30 - 20900 Monza - tel. 0393900237 - fax 0392314017  
e.mail: info@trmengineering.it

Responsabile RUP

**Arch. Alessandro Vadelka**

Via Francesco Arese, 10 - 20159 MILANO  
tel. 02 69008161 - fax 02 36533796

Ambito

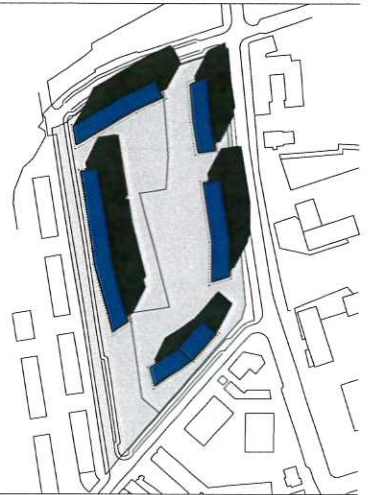
## RIQUALIFICAZIONE AREA EX "DE NORA"

VIA CRESPI 25

VIA DEI CANZI 1, 13, 17,

VIA S.FAUSTINO 65

LAMBRATE\_MILANO



AREA PIANIFICAZIONE URBANISTICA  
ATTUATIVA E STRATEGICA  
ALLEGATO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE  
N. 2694 DEL 28-7-12  
COMPOSTO DA PAG. 6

IL DIRETTORE DI AREA

**Arch. Marco Porta**

Oggetto

## RELAZIONE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

File

...

Scala

Data

Numero Tavola

..

maggio 2014

7.3

rev	data	redatto	verificato	approvato	oggetto revisione
01	12.12.2014				Variante Planivolumetrica Commissione Paesaggio
02	25.03.2015				Integrazione Commissione Paesaggio
03	07.07.2015				Comitato Intersettoriale Mobilità
04	20.10.2015				Proposta Definitiva Piano Attuativo
05	15.03.2016				Integrazione Proposta Definitiva Piano Attuativo
06	15.07.2016				Integrazione Proposta Definitiva Piano Attuativo
07	28.10.2016				Integrazione Proposta Definitiva Piano Attuativo. Adozione

L'UTILIZZAZIONE E LA RIPRODUZIONE DEL PRESENTE DOCUMENTO SONO RISERVATE A NORMA DI LEGGE

COMUNE DI MILANO  
DC SVILUPPO DEL TERR  
PG 554917/2016  
Del 02/11/2016 12:08:10  
SANT'ILARIO SOC. COO  
(S) PROT S PIANIFICAZION  
02/11/2016

## **Norme Tecniche di Attuazione (nel seguito Norme)**

### **Art. 1 \_ Finalità**

1. Le presenti norme regolano gli interventi infrastrutturali ed edilizi da eseguirsi nell'area oggetto del presente Piano Attuativo compresa fra via Crespi, via dei Canzi e via San Faustino, unitamente ed in conformità e coerenza agli altri elaborati del Piano Attuativo (nel seguito Piano), alla Convenzione e agli esiti del percorso istruttorio svolto, con particolare riferimento ai pareri della Commissione del Paesaggio, del Consiglio di Zona e delle Conferenze dei Servizi.
2. I pareri citati al comma precedente, costituiscono sussidio delle presenti Norme, quale riferimento orientativo e interpretativo per la progettazione degli interventi edilizi e l'attuazione del Piano.
3. In caso di discordanza fra gli elaborati di Piano e le presenti Norme, prevalgono le presenti Norme.

### **Art. 2 \_ Definizioni**

1. Per l'esecuzione degli interventi previsti nel Piano, si applicano le seguenti definizioni:
2. Perimetro di Piano Attuativo (nel seguito Perimetro di Piano)  
Perimetro rosso graficamente individuato nella Tav. 3.2.1 comprendente le aree di proprietà dei soggetti attuatori costituenti superficie territoriale ST.
3. Area di Intervento  
Parte di territorio, graficamente individuata nella Tav. 3.2.1 con perimetro arancione, comprendente le aree interne al Perimetro di Piano e le aree di proprietà pubblica o di utilizzo pubblico individuate nella stessa tavola con tratteggio blu.
4. Ambiti  
Suddivisioni territoriali funzionalmente autonome dell'area compresa nel Perimetro di Piano, graficamente individuate nella Tav. 3.2.3 con tratteggio rosso.
5. Unità Minima di Intervento (UMI)  
L'Area di Intervento è articolata in UMI graficamente individuate nella Tav. 3.2.4.  
L'attuazione degli interventi edilizi privati e pubblici delle UMI è caratterizzata da unitarietà, integrazione e interdipendenza funzionale, progettuale e realizzativa, segnatamente sotto il profilo procedurale e temporale, come rappresentato dal Cronoprogramma di cui alla Tav. 3.2.4 (nel seguito indicato con Cronoprogramma), in conformità e coerenza alle presenti Norme, agli altri elaborati di Piano e alla Convenzione.
6. Per le definizioni non riportate nelle presenti Norme si fa riferimento a quelle contenute nel Regolamento Edilizio (nel seguito RE) e nelle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del Piano di Governo del Territorio (nel seguito rispettivamente NdA, PdR, PdS, PGT).

### **Art. 3 \_ Funzioni urbane insediabili**

1. Nelle aree fondiari sono insediabili le seguenti funzioni urbane:
  - a) edilizia residenziale libera e convenzionata ordinaria;
  - b) edilizia residenziale sociale di cui all'art. 9, c. 2, lett. a), b) e c) delle NdA del PdR;
  - c) altre funzioni urbane, con esclusione della funzione produttiva, previa verifica di coerenza con lo scenario funzionale valutato nella procedura di esclusione VAS.

### **Art. 4 \_ Utilizzazioni edificatorie (S.I.p.) e dotazioni territoriali**

1. La S.l.p. massima realizzabile nel Perimetro di Piano è determinata applicando alla Superficie territoriale (St) l'Indice di Utilizzazione territoriale (Ut) massimo di 1 mq/mq.
2. La S.l.p. all'interno degli Ambiti è così ripartita:
  - Ambito A: massimo 11.300 mq
  - Ambito B: massimo 12.279 mq
3. La S.l.p. totale risultante è pari a massimo mq. 23.579 così suddivisa per destinazioni funzionali:
 

- Residenza libera, convenzionata ordinaria ed eventuali funzioni urbane di cui all'art. 3.1 lett. c)	S.l.p. mq	15.327	65%
- Residenza convenzionata agevolata	S.l.p. mq	5.895	25%
- Residenza convenzionata in locazione con patto di futura vendita	S.l.p. mq	2.358	10%
- Totale	S.l.p. mq	23.579	
4. Nelle Tav. 3.5.1 e 3.5.2 sono indicate orientativamente le distribuzioni delle destinazioni funzionali negli edifici. Le stesse potranno variare in sede di presentazione/rilascio dei titoli edilizi nel rispetto dell'art. 3.1, garantendo analoga integrazione e diversificazione delle diverse modalità di ERS in blocchi misti e limitando i blocchi monofunzionali.
5. Ad ogni titolo abilitativo sarà allegato il consuntivo della S.l.p. realizzata/impegnata con i precedenti titoli per ogni ambito.
6. Con la presentazione/richiesta dell'ultimo titolo abilitativo di ogni Ambito, sarà verificato il rispetto della S.l.p. massima di cui al comma 2, tenuto conto di eventuali benefici volumetrici e utilizzo di diritti edificatori perequati, secondo quanto previsto in convenzione.
7. Le funzioni urbane di cui all'art. 3.1 lett. c) – ove introdotte – dovranno essere localizzate prioritariamente al piano terra e in corrispondenza del lato corto (testata) degli edifici come rappresentato indicativamente nella Tav. 3.2.2.
8. il Piano deve garantire la dotazione territoriale per servizi (vedi tav. 3.2.1a) nella misura di 15.445 mq di cui mq 11.837 in cessione e mq 3.608 aree private asservite all'uso pubblico.

#### **Art. 5 \_ Limiti di edificabilità**

1. Nella Tav. 3.2.2 risultano indicate le aree di massimo ingombro in sottosuolo (coincidenti con la somma della Superficie fondiaria Sf e della superficie asservita).
2. Le edificazioni fuori terra saranno realizzate entro il limite della Superficie fondiaria Sf, nel rispetto del PGT, del RE, delle presenti Norme e di ogni altra norma sovraordinata.

#### **Art. 6 \_ Coordinamento degli interventi attuativi**

1. L'attuazione delle UMI avviene anche mediante più titoli abilitativi. I progetti potranno essere aggiornati durante la fase attuativa, mediante la presentazione / rilascio di titoli abilitativi in variante.

2. In generale potrà essere sempre anticipata rispetto al Cronoprogramma la realizzazione delle opere pubbliche, mentre l'anticipazione degli interventi edilizi privati potrà avvenire nel rispetto del RE, delle presenti Norme e degli altri elaborati di Piano.

#### **Art. 7 \_ Elementi prescrittivi**

1. Costituiscono elementi prescrittivi:
  - a) Il contenuto delle presenti Norme;
  - b) Il Cronoprogramma ad esclusione di quanto riguarda gli edifici privati che dovranno rispettare i termini dei rispettivi titoli abilitativi;
  - c) Il contenuto della Tav. 3.2.3 per quanto concerne:
    - i. gli allineamenti della volumetria prevalente, esclusi gli aggetti volumetrici e i balconi, verso gli spazi pubblici esterni;
    - ii. la sporgenza massima, su tutti i fronti degli edifici, pari a m 2,50 degli aggetti volumetrici e balconi, comunque da contenersi entro il limite dell'area fondiaria;
    - iii. il limite massimo di edificazione, con fronte discontinuo, comprensivo delle variazioni volumetriche, aggetti volumetrici e balconi, verso il parco interno;
    - iv. la variabilità dell'altezza dei fronti degli edifici e lo sviluppo verticale dei corpi di fabbrica previsti su tutto il Piano (min 6 piani; max 9 piani);
    - v. il numero (min 5) e la localizzazione dei varchi al parco interno con gli spazi pubblici esterni;
    - vi. i limiti e l'ampiezza minima dei varchi al parco interno su area asservita all'uso pubblico;
    - vii. lungo i varchi al parco interno fra UMI A1 e B1 e fra UMI A1 e A2, le eventuali recinzioni dell'area fondiaria dovranno essere arretrate in modo tale da garantire comunque una larghezza libera del varco pari a m 14;
    - viii. gli accessi pedonali agli edifici: esclusivamente dagli spazi pubblici esterni (non dal parco interno);
    - ix. il numero di accessi carrai dagli spazi pubblici esterni: max 5;
    - x. l'altezza massima degli edifici e relativi volumi tecnici: m 147,85 s.l.m.;
  - d) Il contenuto della Tav. 3.1.5 per quanto concerne:
    - i. il numero, la localizzazione e la superficie indicativa dei porticati al piano terra. E' fatta salva la possibilità di altre soluzioni che garantiscano il medesimo grado di permeabilità fisica e visiva in sede di rilascio / presentazione dei titoli edilizi sulla base di conforme parere della Commissione del Paesaggio in merito al successivo art. 8.3.i.;
    - ii. le rampe di accesso ai piani interrati: da prevedersi entro la sagoma degli edifici o dotate di copertura al di sotto della quota terreno dell'area privata asservita all'uso pubblico;
    - iii. la sistemazione a verde privato recintato delle Superfici fondiari Sf: non ammessa verso gli spazi pubblici esterni esistenti;
  - e) il Rapporto di copertura  $R_c \leq 60\%$ , ai sensi art. 17.4 delle NdA del PdR, da verificarsi per ogni UMI ad eccezione della UMI A3.

#### **Art. 8 \_Elementi di valutazione per la qualità formale e compositiva degli interventi edilizi privati**

1. Per garantire un'elevata qualità formale e compositiva del nuovo insediamento edilizio-urbanistico, contestualmente all'esame del primo progetto degli edifici privati da parte della Commissione per il Paesaggio, potranno essere definiti i criteri orientativi di coerenza formale-architettonica di cui si dovranno attenere i progetti privati successivi.



2. I progetti degli edifici privati riferiti alle UMI dovranno contenere adeguati elaborati illustrativi (prospetti, assonometrie, rendering, fotomontaggi, ecc.) che contestualizzino l'intervento in esame, con gli interventi pubblici e privati oggetto dei titoli edilizi già presentati / rilasciati.
3. I seguenti elementi dovranno essere oggetto di attenta valutazione in sede di esame dei progetti edilizi privati, al fine di garantire una adeguata qualità formale, compositiva, architettonica dell'ambito nelle sue componenti pubbliche e private:
  - i. il grado e la qualità della permeabilità fisica e visiva verso il parco interno dagli spazi pubblici esterni;
  - ii. la distribuzione delle funzioni da insediarsi al piano terra in relazione a quanto previsto all'art. 4.7;
  - iii. il grado di variabilità in altezza dei fronti degli edifici;
  - iv. il grado di variabilità della profondità dei corpi edilizi verso il parco interno;
  - v. lo sviluppo e la profondità dei balconi e degli aggetti volumetrici;
  - vi. il disegno delle recinzioni a delimitazione delle aree fondiarie verso gli spazi pubblici esterni e interni

#### **Art. 9 \_Rapporto con la disciplina in materia di inquinamento acustico**

1. Fatti salvi gli obblighi di cui all'art. 6 dell'allegato alla DRG VII/8313 del 08/03/2002, in sede di la presentazione / rilascio di titoli abilitativi, il progetto per la realizzazione dei nuovi interventi edilizi dovrà contenere l'indicazione di tutte le misure atte a garantire il rispetto del DPCM 5.12.1997 ("Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici") e degli articoli 119, 121 e 122 del Regolamento Edilizio e dovrà prevedere, qualora il clima acustico delle aree di progetto sia superiore ai valori limite di cui all'art. 5 del DPR 142/04 (infrastrutture stradali) e all'art. 5, comma 1, del DPR 459/98 (infrastrutture ferroviarie), alla messa in opera di opportuni interventi diretti sui recettori in conformità a quanto previsto dal citato decreto.

#### **Art. 10 Compatibilità geologica, idrogeologica e sismica**

1. In relazione agli aspetti geologici, idrogeologici e sismici, per l'attuazione dell'intervento si richiamano i contenuti e le prescrizioni di cui all'art. 20, c. 6, lettera A (Norme geologiche di Piano per la Classe II) delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del PGT vigente.

#### **Art. 11 Azioni e prescrizioni in materia di energia, fonti rinnovabili, ecosostenibilità, ambiente idrico**

1. Fermo restando il rispetto degli art. 126 e ss. del Regolamento Edilizio vigente, in relazione all'obiettivo di contenimento del fabbisogno energetico, all'uso di energia rinnovabile e della biotecnologia, si richiamano tutti i contenuti, le prescrizioni e le azioni proposte ai paragrafi 3.6.6 del Rapporto Preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS di cui al parere motivato del 18.3.2016;
2. riguardo al ciclo delle acque e l'individuazione delle superfici filtranti, si richiamano tutti i contenuti, prescrizioni e le azioni proposte all'interno del paragrafo 3.6.7 e 6.4.2 del Rapporto Preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS di cui al parere motivato del 18.3.2016;
3. in caso di potenziali interferenze con l'acquifero sotterraneo, in fase di cantiere o ad opere ultimate, dovranno essere adottate le soluzioni prospettate ai paragrafi 6.4.1 e 6.4.2 del Rapporto Preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS di cui al parere motivato del 18.3.2016;
4. Per la selezione delle specie arboree e arbustive e dei tappeti erbosi da porre a dimora nell'ambito del Piano Attuativo dovranno essere assunti come riferimento i criteri proposti nel par. 3.6.5 del

Rapporto Preliminare per la verifica di assoggettabilità alla VAS, oltre ai criteri di uso presso il settore comunale competente.

## **12 Compatibilità e sostenibilità ambientale interventi**

1. In tema di compatibilità e sostenibilità ambientale, fermo restando quanto previsto specificatamente negli articoli precedenti, si richiamano comunque tutti i contenuti, prescrizioni ed azioni proposti nel Rapporto Preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS