

Milano



Comune
di Milano

Settore
Sportello Unico per l'Edilizia

AVVIO DEL PROCEDIMENTO RELATIVO ALLA PROPOSTA DI CONVENZIONE AI SENSI DELL'ART. 51 COMMA 4 DELLA L.R. 12/2005 E DELL' ART. 11 L. N. 241/ 1990 PER LA REGOLAMENTAZIONE DELL'INCREMENTO DEL FABBISOGNO DI AREE E DOTAZIONI PER SERVIZI PUBBLICI CONSEGUENTE ALLA MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO DEL COMPLESSO DI AREE E FABBRICATI COMPRESI TRA LE VIE VIPITENO, GIUSEPPE DE NOTARIS, DEL RICORDO E PONTE NUOVO

Si informa che in data 15/04/2010 con protocollo 301.716/2010 è pervenuta alla Direzione del Settore Sportello Unico per l'edilizia da parte della Società Siemens S.P.A., in qualità di proprietaria, un progetto preliminare ai sensi dell'art 112 del Regolamento Edilizio e relativa proposta di convenzione ai sensi dell'art. 51, comma quarto, della legge Regione Lombardia n. 12 del 2005 per la regolamentazione del planivolumetrico e dell'incremento dei fabbisogni di aree e dotazione per servizi pubblici conseguenti alla modifica della destinazione d'uso del complesso di aree e fabbricati ubicati in Milano, Via Vipiteno n. 4.

L'art. 11 della legge n. 241 del 1990 contiene la disciplina generale degli accordi pubblico privato da seguire ogni volta che la legge statale o regionale prevede che il pubblico interesse possa essere utilmente perseguito mediante un'attività di natura negoziale.

L'intervento proposto fa seguito al Protocollo d'Intesa sottoscritto da Siemens con l'Amministrazione Comunale in data 6 febbraio 2009, e attraverso la demolizione dei fabbricati esistenti e l'edificazione di nuovi edifici, comporta la riqualificazione dell'ambito interessato.

Il progetto riguarda un'area di circa 24.385 mq compresa fra le via Vipiteno a Nord, via Giuseppe de Notaris a Est, via del Ricordo a Sud e via Ponte Nuovo a Ovest, situata in Zona 2, nel quadrante nord-est di Milano, nell' ambito urbano compreso tra viale Monza e via Padova.

L'area d'intervento è classificata dal Piano Regolatore Generale in parte zona omogenea B1 con destinazione funzionale VC e in parte zona omogenea B3 con destinazione funzionale I e ricade in zona oggetto di Servitù Aeroportuale ai sensi della L.n° 58 del 04 febbraio 1963 e s.m.e.i.. per l'aeroporto di Bresso.

L'intervento proposto si qualifica come nuova costruzione ai sensi dell'art. 65 del Regolamento Edilizio e dell'art. 3 lettera e) del DPR 6 giugno 2001 n°380 e dell'art.27 lettera e) della L.R.12/05 e comporta la demolizione di edifici industriali e la costruzione di edifici a destinazione terziaria direzionale e secondaria.

L'indice edificatorio di riferimento è $U_f=1,2$ mq/mq in conformità all'art. 19.3.2.1 delle norme tecniche. Il progetto proposto utilizza un indice di circa 1,13 mq/mq, quindi $< 1,2$ mq/mq.

In assolvimento a quanto prescritto dall'art. 51, comma 4, della legge regionale n. 12 del 2005 è stata verificata la dotazione di aree per servizi e attrezzature di interesse generale conseguente alla realizzazione dell'intervento che comporta una dotazione aggiuntiva per le nuove destinazioni in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente

destinazione del PRG pari a mq 7.122 che l'Operatore si è impegnato a reperire tramite apposita convenzione da stipulare prima del rilascio dei relativi titoli edilizi.

La proposta progettuale comporta la modifica delle destinazioni d'uso da industriale a terziario superiore ai rapporti percentuali previsti dall'art. 32 delle N.T.A. per le funzioni compatibili (massimo 30%). Le superfici in progetto e le funzioni previste sono così schematizzabili :

DESTINAZION I. D'USO	S.L.P. IN PROGETTO MQ	% DEST. D'USO IN PROGETTO	% DEST. D'USO ART. 32 NTA	INDICE FONDIARIO IN PROGETTO	SUPERFICI ECCEDENTI LE PERCENTUALI ART. 32 NTA
TERZIARIO	15.900 mq	58 %	30 %	0.65 mq/mq	7.122 mq
SECONDARIO	11.587 mq	42 %	70 %	0.48 mq/mq	
TOTALE	27.487 mq	100 %	100 %	1,13 mq/mq	

L'operatore propone di soddisfare l'incremento del fabbisogno di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale di 7.122 mq dovuti per l'insediamento di funzione terziaria oltre la percentuale del 30% ammessa, come segue:

1. cessione in loco di un'area di circa mq 7200 (> 7122) per opere di urbanizzazione secondaria (realizzazione parcheggi e verde) da realizzarsi secondo le indicazioni dei competenti Settori.

Per quanto concerne le opere di urbanizzazione primaria dall'analisi effettuata dal Comune, l'ambito di intervento risulta essere già dotato delle urbanizzazioni necessarie per il nuovo insediamento salvo la realizzazione di una viabilità in progetto che attraversa l'area di proprietà Siemens s.p.a.. La proprietà si è resa disponibile ad effettuare, a propria cura e spese, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, la realizzazione del sedime stradale ricadente nell'ambito di proprietà, previa cessione gratuita dell'area necessaria di circa mq 9.784.

Sempre a scomputo degli oneri di urbanizzazione sono previste le opere di sistemazione a verde e parcheggi di un'area di circa 7.200 mq posta lungo via Ponte Nuovo a Sud degli edifici in costruzione.