

VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE, APPROVATO CON DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE LOMBARDIA N° 29471 IN DATA 26.02.1980, AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA LEGGE REGIONALE 14.03.2003 N. 2, RIGUARDANTE IL P.R.U. N° 8.1 RUBATTINO

(Z.d. 3 – Rif. Dis.: **2130/01a/A/11/03**)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Stesura originale: Marzo 2011

INDICE

PREMESSA	3
ART. 1 – ELABORATI DI VARIANTE	3
ART. 2 – DEFINIZIONI	3
ART. 3 – IDENTIFICAZIONE DELL’AMBITO DI INTERVENTO	3
ART. 4 – DATI URBANISTICI E QUANTITATIVI	4
ART. 5 - MODALITÀ DI CALCOLO E REPERIMENTO DEI SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE	5
ART. 6 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE	5
ART. 7 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI	6
ART. 8 – PROFILI AMBIENTALI E BONIFICHE	6
ART. 9 - AREA ATTIVITÀ INDUSTRIALE INNSE	7
ART. 9 bis – AREA CORTILIZIA INNSE DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI MILANO	7
ART. 10 - LA GRANDE FUNZIONE URBANA	8
ART. 11 – INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA	8
ART. 12 - ONERI DI URBANIZZAZIONE	9

PREMESSA

La presente proposta di Variante ha come oggetto la ridefinizione e l'aggiornamento dell'azonamento relativo all'ambito perimetrato del P.R.U. Rubattino, così come risultante dalla Tavola 01.

Art. 1 – ELABORATI DI VARIANTE

- 1.1** **Tavola 01/a** – Tavola di Variante al Piano Regolatore Generale, scala 1:5.000;
- 1.2** **Tavola 01/b** – Tavola riportante le previsioni contenute nel Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 04.02.2011, in scala 1:5.000 e 1:10.000;
- 1.3** **Tavola 02** - Tavola delle prescrizioni particolari e indicazioni progettuali scala 1:5.000.

Art. 2 – DEFINIZIONI

- 2.1** PRU Rubattino: approvato con l'Accordo di Programma di cui alla Delibera di ratifica del Consiglio Comunale n. 148\1997;
- 2.2** Variante: la presente variante al PRU Rubattino;
- 2.3** Unità di Coordinamento Progettuale (UCP): ambiti omogenei ricadenti nella variante, individuati indicativamente graficamente nella Tavola 02, oggetto di progettazione unitaria;
- 2.4** Area complessiva dell'intervento: la parte di territorio comprendente il perimetro della Variante ed aree esterne di proprietà pubblica destinate ad opere di riqualificazione viabilistica e ambientale connesse alla stessa Variante, così come indicativamente individuate nella Tavola 02.
- 2.5** Piano di Governo del Territorio: Piano di Governo del Territorio approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.7 in data 04.02.2011;

Art. 3 – IDENTIFICAZIONE DELL'AMBITO DI INTERVENTO

- 3.1** Zona di Decentramento 3. Vie Rubattino, Pitteri, Crespi-Caduti di Marcinelle.
- 3.2.1** Proprietà: Rubattino 87 Srl – società a socio unico Aedes SpA e Comune di Milano.
- 3.2.2** Promissario acquirente: Camozzi Holding Spa limitatamente all'area di cui al successivo art. 9.9.1
- 3.3** L'area complessiva del P.R.U. Rubattino è di 616.331 metri quadri.
- 3.4** Dati catastali:

Foglio 322; mappali: 34; 114; 112; 56; 170; 115; 116; 117; 118; 119; 122(203); 123; 208; 221; 222; 185; 186; 127; 171; 209; 218; 149; 189; 212; 190; 217; 192; 144; 131; 132; 133; 139; 183; 154;

167 (184); 166; 165; 182;

Foglio 323: mappali: 13; 148; 185; 5; 111; 57; 3; 36; 109; 48; 195; 192; 41; 186; 208; 209; 210; 193; 12; 59; 60; 37; 14; 15; 194; 189; 190; 191; 45; 46; 47; 187; 114; 40; 58; 51; 188;

Foglio 325: mappale 44;

3.5 Sono inoltre ricomprese nell'ambito di intervento ulteriori aree, esterne al perimetro del P.R.U., di proprietà pubblica, destinate ad opere di riqualificazione viabilistica ed ambientale individuate nella tavola 02.

3.6 Il nuovo azionamento è individuato alla Tavola 01/a di Variante (codice n. 2130/01a/A/11/03) e prevede l'individuazione dei seguenti Ambiti:

- **ZT 5 - Ambito 1** – Area di Prima Fase di Attuazione consolidata o in via di completamento (retino grigio e bordo nero tratteggiato);
- **ZT 5 - Ambito 2** – Zona di Trasformazione (retino grigio e bordo nero tratteggiato);
- **ZT 5 - Ambito 3** – Area occupata dal comparto INNSE (retino grigio e bordo nero tratteggiato);

3.7 Agli Ambiti, così come definiti al precedente comma 3.6, si applicano le norme contenute nell'Art. 31 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio.

3.8 I perimetri delle UCP di cui all'art. 2.3 potranno essere oggetto di modifiche dettate da esigenze esecutive che verranno definite in sede di Piano Attuativo.

Art. 4 – DATI URBANISTICI E QUANTITATIVI

4.1 Le funzioni ammesse negli Ambiti 2 e 3 della zona ZT5 , secondo le quantità sotto riportate, sono quelle tipiche di un tessuto omogeneo cittadino, ad esclusione delle attività commerciali qualificate come grandi strutture di vendita:

- a) insediamento produttivo di INNSE: **26.708** mq di s.l.p. (superficie lorda di pavimento) complessiva;
- b) Edilizia Residenziale Libera: **62.500** metri quadri di s.l.p.;
- c) Edilizia Residenziale Convenzionata: **17.500** metri quadri di s.l.p.;
- d) Edilizia Residenziale Agevolata: **7.500** metri quadri di s.l.p.;
- e) Terziario/Direzionale: **22.500** metri quadri di s.l.p.;
- f) Produttivo/Artigianale: **4.362** metri quadri di s.l.p.;

- h) Grande Funzione Urbana: **20.000** metri quadri di superficie costruita;
- i) la realizzazione di ulteriori aree a verde, a completamento del Grande Parco Urbano (per oltre 200.000 mq).

Art. 5 - MODALITÀ DI CALCOLO E REPERIMENTO DEI SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO E/O GENERALE

5.1 In relazione alle funzioni ammesse dalla variante deve essere assicurata una dotazione minima di servizi come di seguito specificata:

- funzione residenziale: 100% della superficie lorda di pavimento;
- funzione direzionale e ricettiva: 100% della superficie lorda di pavimento;
- funzione commerciale (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita): 100% della superficie lorda di pavimento;
- funzioni produttive: 20% della superficie lorda di pavimento

5.2 La variante comporterà un aumento di circa 1.750 abitanti.

5.3 La volumetria relativa all'attività industriale INNSE, in quanto insediamento esistente, non induce un fabbisogno ulteriore di servizi di interesse pubblico e/o generale, fatto salvo quanto previsto dal successivo art. 9.3.

5.4 Nella ZT 5 – Ambito 2, interessata dagli interventi di modifica del mix funzionale (superficie territoriale 343.745, con esclusione della via Caduti di Marcinelle) dovranno essere reperite aree destinate a parco urbano e spazi pubblici per una superficie complessiva non inferiore a 200.000 metri quadri.

5.5 Fermo il reperimento della quantità minima di aree destinate a parco urbano e spazi pubblici di cui all'art 5.4, il reperimento delle dotazioni dovrà avvenire, in via principale, attraverso la cessione e/o l'asservimento perpetuo all'uso pubblico, nonché mediante la costruzione di edifici destinati ad ospitare funzioni di interesse pubblico e/o generale, che verranno computati sulla base di un criterio di conversione del costo di realizzazione per i valori di monetizzazione. Infine, in subordine, è ammesso il ricorso alla monetizzazione.

Art. 6 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE

6.1 Gli Ambiti di cui al articolo 3.6 si attuano secondo le seguenti modalità:

- **ZT5 - Ambito 1:** valgono le prescrizioni del P.R.U., salvo quanto previsto al successivo Art. 11 delle presenti norme;
- **ZT5 - Ambito 2:** Piano Attuativo;

- **ZT5 - Ambito 3:** Titolo abilitativo edilizio secondo quanto disciplinato dal successivo Art. 9 delle presenti norme.

ART. 7 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

7.1 In fase di presentazione del Piano Attuativo, previsto dalle presenti norme tecniche quale strumento di attuazione della variante, si dovrà:

- a) proporre soluzioni progettuali inerenti la riqualificazione della Via Rubattino, nel tratto compreso tra la tangenziale est e la rotatoria posta sul confine comunale con Segrate, secondo uno schema che preveda la creazione di un viale alberato con due corsie per senso di marcia e relativi controviali;
- b) realizzare, nell'ambito dei circa 200.000 nuovi metri quadri di aree a verde, un parco pubblico compatto ed unitario per almeno mq. 80.000;
- c) riqualificare sotto il profilo architettonico – funzionale il cosiddetto edificio T9.
- d) il fabbricato di proprietà comunale (ex Centro Studi Innocenti) e la sua area di pertinenza (Unità di Coordinamento Progettuale 2), potranno essere oggetto di interventi da attuare attraverso l'utilizzo di risorse derivanti generale dal Piano Attuativo disciplinato dalla presente Variante. Tali interventi potranno inoltre riguardare un diverso assetto dei luoghi, tale da ridurre le limitazioni imposte dall'attuale disciplina di salvaguardia del Fiume Lambro.

Inoltre, a tutti gli interventi relativi ad opere pubbliche previsti dal P.R.U. e non ancora completate (per causa di forza maggiore) all'atto dell'approvazione della presente Variante, potrà essere destinata una quota parte delle risorse derivanti dal Piano Attuativo disciplinato dalla Variante stessa.

Art. 8 – PROFILI AMBIENTALI E BONIFICHE

8.1 L'attuazione della Variante si conformerà a alle prescrizioni attuative indicate nel Decreto assunto dall'Autorità Competente in materia di Valutazione Ambientale Strategica.

8.2 L'intero ambito territoriale compreso all'interno della ZT 5 – Ambito 2 (Zona di Trasformazione) dovrà essere assoggettato ad intervento di bonifica nel rispetto della vigente normativa in materia. La bonifica dovrà essere attuata, anche per stralci, privilegiando quelle aree destinate ad ospitare i servizi di interesse pubblico o generale.

8.3 Il nuovo complesso scolastico (cd "T9"), compreso entro il perimetro della ZT5 - Ambito 2, dovrà analogamente essere oggetto di analisi finalizzate all'accertamento di eventuali contaminazioni da inquinanti al suolo e nell'edificio.

Art. 9 - ATTIVITÀ INDUSTRIALE INNSE

9.1 L'attività industriale è ricompresa all'interno della ZT 5 – Ambito 3, che mantiene la destinazione manifatturiera in atto, con funzioni connesse, pure in essere, secondo la seguente tabella:

- a) Produttivo – manifatturiero: 23.666 metri quadri di slp;
- b) Terziario e Funzioni compatibili (uffici amministrativi, tecnici ed attività di ricerca e di laboratorio, attività espositive, servizi aziendali). 3.042 metri quadri di slp.;
- c) Aree cortilizie per un totale di 15.471 metri quadri circa, suddivise in due aree: area Est di 6.323 metri quadri circa, area Ovest di 9.148 metri quadri circa.

9.2 Il predetto Ambito non è soggetto a modifiche di destinazione d'uso, né ad incremento di diritti edificatori, ad eccezione di quanto disposto al successivo punto 9.3.

9.3 Nell'ambito della funzione manifatturiera è ammessa la riduzione della funzione produttiva esistente, di cui alla lettera a) del precedente comma 9.1, a beneficio dell'introduzione di funzioni compatibili di cui alla lettera b) del precedente comma 9.1 per un massimo del 15% della s.l.p..

9.4 Sono ammessi interventi edilizi sino alla ristrutturazione, ossia gli interventi volti a trasformare le costruzioni mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

9.5 Gli interventi di ristrutturazione non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento, né pregiudicare i caratteri dell'ambiente circostante. Resta salva l'applicabilità dei meccanismi incentivanti vigenti in materia di risparmio energetico.

9.6 Gli interventi di ristrutturazione comprendono:

- il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi delle costruzioni, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento dei nuovi elementi e impianti;
- la demolizione e ricostruzione a condizione che assicuri all'intervento continuità tipologica del tessuto urbano e mantenimento della stessa sagoma, dello stesso sedime e della stessa tipologia edilizia rispetto all'edificio preesistente;
- la demolizione e ricostruzione parziale o totale dei fabbricati, previo convenzionamento, nel rispetto della consistenza volumetrica di quelli preesistenti (realizzati sul sedime attuato esistente e nel rispetto dell'altezza massima esistente) e qualora si attuino eventuali incrementi di superficie lorda di pavimento ai sensi dell'art. 9.5.

Art. 9 bis - AREA CORTILIZIA INNSE DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI MILANO

9 bis.1 L'area cortilizia di 9.148 metri quadri circa - individuata con tratteggio grigio e asterisco nella Tavola 02 (Tavola delle prescrizioni particolari e indicazioni progettuali) - posta ad ovest del

capannone INNSE, attualmente utilizzata dall'attività industriale e per la quale è previsto costituisca spazio di manovra dello stabilimento industriale, è oggi di proprietà del Comune di Milano, seppure in carico alla Società Rubattino '87.

9 bis.2 L'area sarà ceduta dal Comune di Milano alla Società Aedes o suoi aventi causa a fronte della cessione di un'area di pari estensione, da individuare sempre nell'ambito del perimetro del P.R.U. Rubattino.

Art. 10 – LA GRANDE FUNZIONE URBANA

10.1 Il Piano Attuativo della Variante dovrà individuare una grande funzione urbana, da collocarsi nell'area su cui insiste il capannone ex industriale esistente di cui all'art. 11 delle NTA del originario Piano Esecutivo del PRU Rubattino e nel rispetto di quanto previsto dall'Art. 9 comma 10 della Legge Regionale n. 12 del 11 marzo 2005.

10.2 Detta funzione urbana avrà una superficie costruita non superiore a 20.000 metri quadri di cui l'80% dovrà essere destinato a servizi di interesse generale; la rimanente superficie potrà essere destinata ad attività di pubblico esercizio, di vendita di beni e servizi connessi e funzionali alle funzioni di interesse generale, al fine di assicurare l'equilibrio economico dell'operazione ed un armonico sviluppo dell'intervento .

10.3 Il mix di funzioni di cui al comma precedente, verrà definito nell'ambito del Piano Attuativo della Variante mediante apposita Unità di Coordinamento Progettuale (UCP).

10.4 La quota parte della grande funzione urbana - che venga convenzionata nelle modalità di fruizione e gestione - potrà essere computata tra le dotazioni dei servizi di interesse pubblico e\o generale del Piano Attuativo.

Art. 11 – INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

11.1 Nell'ambito della ZT5 - Ambito 1 – Unità di Coordinamento Progettuale 6, al fine di consentire la completa attuazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica prevista dall'art. 10 della Convenzione per l'attuazione del P.R.U. Rubattino in data 29.09.1998 e successive modificazioni, il proprietario o i suoi aventi causa potrà realizzare direttamente, mediante semplice Titolo Abilitativo Edilizio diretto, un intervento di Edilizia Convenzionata Agevolata anche in proprietà, ai sensi della Delibera del Consiglio comunale n. 42/2010, per una s.l.p. complessiva di 15.898 metri quadri.

11.2 Restano salve le previsioni del P.R.U. Rubattino in materia di cessione di aree per servizi di interesse generale.

11.2 Restano salve le previsioni del P.R.U. Rubattino in materia di cessione di aree per servizi di interesse generale.

Art. 12 - ONERI DI URBANIZZAZIONE

12.1 Gli oneri di urbanizzazione derivanti dall'intervento nell'area di trasformazione potranno essere scomputati, secondo le disposizioni di legge, per la dotazione di infrastrutture pubbliche ricadenti nell'ambito dell'area complessiva di riqualificazione, così come indicato nella Tavola 02 di Variante.

12.2 Oltre agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria previsti per legge, il Piano Attuativo dovrà prevedere l'utilizzo delle eventuali monetizzazioni da destinare alla realizzazione delle opere di interesse generale, previste dalla presente normativa.

Milano, Marzo 2011

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

dott. Marco Contini



IL DIRETTORE CENTRALE

dott. arch. Paolo Simonetti



