

**GIUGNO 2017**

**PIANO ATTUATIVO GARAGE TRAVERSI**

**NORMATIVA DI ATTUAZIONE**

## **INDICE**

Art. 1	Oggetto
Art. 2	Elaborati
Art. 3	Normativa di riferimento e vincoli
Art. 4	Capacità edificatoria massima
Art. 5	Destinazioni funzionali
Art. 6	Dotazioni territoriali
Art. 7	Parcheggi privati
Art. 8	Modalità di intervento
Art. 9	Provvedimenti per l'attuazione
Art. 10	Prescrizioni e indicazioni edilizie
Art. 11	Opere di urbanizzazione primaria - Prescrizioni e indicazioni edilizie e prestazionali
Art. 12	Attrezzature di servizio – Prescrizioni e indicazioni edilizie e prestazionali
Art. 13	Rapporto con la disciplina in materia di inquinamento acustico
Art. 14	Compatibilità geologica, idrogeologica e sismica
Art. 15	Rapporti con la disciplina in materia di energia, fonti rinnovabili, ecosostenibilità
Art. 16	Modifiche e varianti al Piano Attuativo
Allegato n. 1	Elenco elaborati Piano Attuativo

## Art. 1 Oggetto

La presente normativa di attuazione regola gli interventi urbanistici ed edilizi e le procedure per l'attuazione del Piano Attuativo denominato "Garage Traversi", come individuato alla tav. 2 di cui all'Elenco elaborati (Allegato 1), e avente ad oggetto:

- **Ambito Traversi** individuato a parte del mappale 59 del foglio 391 ed edificio ivi insistente, corrispondente al civico n. 2 di via Bagutta, individuato ai subalterni 36, 703, 704 e 705 del citato mapp. 59 (perimetro del P.A. propriamente detto);
- **Ambito Fatebenesorelle** costituito dall'attuale sedime stradale di via Fatebenesorelle e dall'area adiacente individuata a parte dei mappali 226 e 245 del foglio 312 interessato da interventi di urbanizzazione primaria e realizzazione di attrezzatura di servizio.

## Art. 2 Elaborati

Il Piano attuativo si compone degli elaborati riportati in Allegato n. 1 alla presente Normativa di attuazione.

## Art. 3 Normativa di riferimento e vincoli

1. L'attuazione del presente Piano Attuativo avviene in conformità alle disposizioni della **L.R. 12/2005** e s.m.i.
2. Il presente Piano Attuativo risulta conforme al **P.G.T.** vigente che prevede:

### **Ambito Traversi:**

- Piano delle Regole (PdR): Tessuto Urbano Consolidato (TUC) (art. 2.1.a) – Nuclei di antica formazione (NAF) (art. 2.1.a.i); F2 – Fattibilità con modeste limitazioni (art. 20.6.A); interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia e nuova costruzione (art. 13.2.d); Zone di rischio archeologico – Zona A; obbligo di ricorso al Piano Attuativo nel caso di previsione di grandi strutture a rilevanza intercomunale (art. 27.1.c.);
- Piano dei Servizi (PdS): Ambiti caratterizzati da elevati livelli di accessibilità alle reti di trasporto pubblico (art. 8.1);

### **Ambito Fatebenesorelle:**

- Piano delle Regole (PdR): Ambiti interessati da provvedimenti in itinere approvati e adottati (art. 31); F2 – Fattibilità con modeste limitazioni (art. 20.6.A); Zone di rischio archeologico – Zona B;
3. L'edificio di via Bagutta 2, con decreto in data 17.7.2007 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia, è stato dichiarato di interesse storico-artistico particolarmente importante ai sensi dell'art. 10 comma 3, lett. a) del D. Lgs. 22.1.2004 n. 42 e quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo; una prima specificazione di applicazione di dette disposizioni risulta nelle linee di indirizzo contenute nell'atto prodotto dalla Direzione Regionale del Ministero in data 24.06.2008 P.G. 0008807;
  4. Al Piano Attuativo in oggetto sono direttamente applicabili le disposizioni del vigente **Regolamento Edilizio**, salvo che, ai sensi dell'art. 1 comma 3 dello stesso, sono da intendersi derogate e quindi non applicabili (e sempre che, in fase di attuazione edilizia, ne ricorrano i presupposti e non ci sia contrasto con la normativa di riferimento sovraordinata) le seguenti

disposizioni:

- art. 110 (“Corti o cortili”), 111 (“Patii”), 112 (“Cavedi”);
- art. 115 (“Parcheggi”), anche in coerenza con quanto previsto dall’art. 29.3 del Piano delle Regole del P.G.T. vigente come richiamato nel parere del Settore Pianificazione Urbanistica Generale (atti P.G. 742158/2014 del 4.12.2014).

5. Per la verifica del rispetto delle disposizioni dell’art.86 del Regolamento Edilizio (e in particolare per la visualizzazione delle modalità di verifica della distanza di 10 metri, misurata in proiezione ortogonale rispetto alla porzione di fronte finestrato esistente esterno al Piano) si richiama la tav.4 dell’allegato elenco, con la precisazione che, in caso di contrasto tra quanto riportato nella tavola e nella presente normativa, prevale quest’ultima.

#### **Art. 4 Capacità edificatoria massima**

1. La capacità edificatoria massima relativa all’edificio di via Bagutta n. 2 corrisponde alla **s.l.p. esistente**, ai sensi del combinato disposto degli artt. 5.4 e 6.2 del Piano delle Regole del P.G.T. vigente, ed è pari a mq. **4.950**, come ricavabile dal dato riportato nella tav. 3.3 di cui all’allegato elenco.
2. Ai sensi del combinato disposto degli artt. 10.4 del Piano delle Regole del vigente P.G.T. e 142.3 del Regolamento Edilizio vigente, gli eventuali incentivi riconoscibili, in sede di rilascio del permesso di costruire o altro titolo abilitativo, in termini di incremento della s.l.p. esistente, devono essere sempre oggetto di trasferimento.
3. La quantità di s.l.p. presente al piano interrato, come conteggiata nella tav. 3.3 di cui all’allegato elenco, dovrà essere interamente ricollocata entro terra.

#### **Art. 5 Destinazioni funzionali**

Nell’edificio di via Bagutta 2 Sono ammesse, anche in modo combinato e senza limitazioni percentuali, le seguenti funzioni urbane:

- **commercio**, fino alla grande struttura di rilevanza intercomunale (da 2.501 a 5.000 mq. di superficie di vendita);
- **terziario**;
- **servizi privati** per ogni attività.

#### **Art. 6 Dotazioni territoriali**

1. Ai fini del soddisfacimento della dotazione globale di aree o attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale che il Piano Attuativo deve garantire, si rende necessario il reperimento di aree per una superficie complessiva minima e massima, rispettivamente, pari a:
  - a) mq. **4.950** - ai sensi dell’art. 46 comma 1 L.R. 12/05 e s.m.i. e dell’art. 9.1 del Piano dei Servizi del vigente P.G.T - nel caso di localizzazione di funzioni commerciali nella tipologia della media struttura di vendita, terziarie e/o a servizi privati (100% s.l.p.);
  - b) **mq. 9.900** - ai sensi dell’art. 150 comma 5 L.R. 6/10 - nel caso di localizzazione esclusivamente di funzioni commerciali nella tipologia della grande struttura di vendita (200% s.l.p.).
2. In considerazione dell’impossibilità di individuazione di aree in cessione, la soluzione più funzionale per l’interesse pubblico è rappresentata dalla **monetizzazione**, ai sensi del citato art. 46 comma 1 lett. a) L.R. 12/05 e s.m.i., della quota di standard non recuperata attraverso la realizzazione diretta di **attrezzatura pubblica di servizio** nell’Ambito Fatebenesorelle (centro natatorio), secondo i criteri e i parametri definiti in sede di convenzione attuativa del Piano.

3. Con riferimento alla dotazione di **parcheggi pubblici** richiesta ai sensi del citato art. 150.5 L.R. 6/10 e s.m.i., nel caso di localizzazione esclusivamente di funzioni commerciali nella tipologia della grande struttura di vendita e fermo restando quanto previsto al punto precedente, la monetizzazione corrispondente a detta dotazione, sarà destinata prioritariamente al potenziamento e alla riqualificazione del sistema dei parcheggi pubblici esistenti correlati con il sistema del trasporto pubblico, in coerenza con il parere richiamato al precedente art. 3.4 nonché con le risultanze della verifica di assoggettabilità a Valutazione di Impatto ambientale e ai contenuti del Rapporto di Impatto di cui alla D.G.R. n. X/1193 del 20.12.2013 (“*Disposizioni attuative finalizzate alla valutazione delle istanze per l’autorizzazione all’apertura o alla modificazione delle grandi strutture di vendita [...]*”).

#### **Art. 7 Parcheggi privati**

Ai sensi del precedente art. 3.4 ed in coerenza con i riferimenti normativi ed il parere ivi richiamati, per la rifunzionalizzazione dell’edificio esistente non è richiesta alcuna dotazione di parcheggi privati.

#### **Art. 8 Modalità di intervento**

Per la rifunzionalizzazione dell’edificio esistente sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia come definita dall’art. 3 comma 1 lett. d) del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

#### **Art. 9 Provvedimenti per l’attuazione**

1. L’attuazione degli interventi previsti dal Piano è subordinata al rilascio/presentazione di diversi titoli abilitativi, rispettivamente, per le opere private, per le opere di urbanizzazione primaria e per la realizzazione dell’attrezzatura di servizio, secondo le vigenti disposizioni di legge ed in coerenza con il programma temporale dei lavori allegato alla convenzione.
2. Con riferimento all’edificio esistente soggetto a tutela ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., la realizzazione degli interventi con le modalità di cui al precedente articolo è altresì sottoposta alle procedure previste nel citato Decreto e successivi atti integrativi.

#### **Art. 10 Prescrizioni e indicazioni edilizie**

1. Fermo restando quanto specificato negli articoli precedenti (in particolare artt. 3, 4, 5, 8 e 9), le regole di carattere edilizio e tipo-morfologico richiamate nel seguito del presente articolo, rivestono **carattere indicativo** in ragione della prevalenza (in caso di eventuale contrasto) delle determinazioni che assumerà la competente Soprintendenza in sede di rilascio di autorizzazione ai sensi degli artt. 22 e ss. del D. Lgs. 42/04 e s.m.i.
2. In coerenza con quanto definito dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia (atto P.G. 8807 in data 24.6.2008), si individuano le seguenti indicazioni per l’impostazione del progetto edilizio di rifunzionalizzazione:
  - collocazione delle opere di maggiore invasività nella parte posteriore dell’edificio;
  - demolizione di parte dei solai al fine di recuperare le altezze utili alla fruizione dei piani;
  - mantenimento di una porzione di interpiano con la caratteristica “pianta libera”;
  - possibilità di sopraelevazione equilibrata ed armonica dell’edificio, mantenendo l’asse prospettico dalla piazza e arretrando i nuovi volumi in modo da rendere riconoscibile l’impianto originario.
3. In coerenza con quanto espresso dal Consiglio di Zona 1 con deliberazione n. 336 del

26.11.2014, negli interventi per la rifunzionalizzazione dell'edificio esistente si dovrà valutare l'opportunità del rispetto delle seguenti indicazioni:

- mantenimento dell'impronta attuale per quanto riguarda la pianta d'area;
- collocazione di elementi di verde sulla sommità dell'edificio;
- altezza massima del sopralzo pari a 35 metri, elevabile a 40 (come riportato nella tav. 4 di cui all'allegato elenco), solo al fine di contenere eventuali volumi tecnici e gli elementi di verde sulla sommità.

#### **Art. 11 Opere di urbanizzazione primaria - Prescrizioni e indicazioni edilizie e prestazionali**

1. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste nell'Ambito Fatebenesorelle dovranno conformarsi al progetto sviluppato a livello di definitivo (come allegato e richiamato nella convenzione attuativa del Piano) nel rispetto della vigente normativa in tema di lavori pubblici.
2. Per il tratto di via Fatebenesorelle insistente sul mappale 41 del foglio 312 interessata da interventi di riqualificazione e risagomatura dei marciapiedi, gli interventi medesimi potranno essere realizzati e ammessi allo scomputo solo se al momento della presentazione del relativo titolo abilitativo, il Comune di Milano avrà completato la procedura finalizzata all'accorpamento al demanio comunale – ai sensi dell'art. 31, comma 21, della L. 448 del 23.12.1998 – di detto mappale, o quanto meno avrà acquisito il consenso, da parte dei titolari della proprietà, a tal fine.

#### **Art. 12 Attrezzature di servizio - Prescrizioni e indicazioni edilizie e prestazionali**

1. La realizzazione dell'attrezzatura di servizio prevista nell'Ambito Fatebenesorelle dovrà conformarsi al progetto sviluppato a livello di definitivo (come allegato e richiamato nella convenzione attuativa del Piano) nel rispetto della vigente normativa in tema di lavori pubblici.
2. Con riferimento all'impostazione del progetto definitivo, in coerenza con quanto espresso dal Consiglio di Zona 1 con deliberazione n. 336 del 26.11.2014, a parziale modifica ed integrazione del progetto preliminare dell'impianto già allegato al Piano Attuativo e previo assenso dei Settori comunali competenti, si dovrà valutare l'opportunità di attuare le seguenti indicazioni:
  - aumento della profondità della vasca grande della piscina fino ad almeno 2 metri;
  - localizzazione di ambito, interno all'impianto, ad uso bar con destinazione accessoria alla struttura sportiva;
  - ampliamento dei locali spogliatoio di pertinenza dell'adiacente impianto sportivo esistente con previsione di un terzo locale.

#### **Art. 13 Rapporto con la disciplina in materia di inquinamento acustico**

1. Fatti salvi gli obblighi di cui all'art. 5 dell'allegato alla D.G.R. VII/8313 del 08/03/2002, in sede di richiesta di permesso di costruire o di altro titolo abilitativo, il progetto per la realizzazione dei nuovi interventi edilizi dovrà contenere l'indicazione di tutte le misure atte a garantire il rispetto del D.P.C.M. 5.12.1997 ("Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici").
2. Resta salvo quanto previsto dall'art. 8, comma 4, dalla Legge Quadro 447/95, in merito a richiesta di titoli abilitativi relativi a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali per i quali dovrà essere garantito il rispetto dei limiti di cui al D.P.C.M. 14.11.1997 ("Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore").

3. Si richiamano integralmente gli esiti delle Valutazioni previsionali di impatto acustico inseriti nel Rapporto Preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS (Doc. E dell'allegato elenco).

#### **Art. 14 Compatibilità geologica, idrogeologica e sismica**

In relazione agli aspetti geologici, idrogeologici e sismici, per l'attuazione dell'intervento si richiamano i contenuti e prescrizioni di cui all'art. 20.6 lett. A ("Norme geologiche di Piano per la Classe II") del Piano delle Regole del P.G.T. vigente.

#### **Art. 15 Rapporti con la disciplina in materia di energia, fonti rinnovabili, ecosostenibilità**

Fermo restando il rispetto degli artt. 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 nel Rapporto Preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS (Doc. E di cui all'allegato elenco), con particolare riferimento a quanto contenuto nel par. 2.7, compreso il raggiungimento della classe energetica A per l'edificio esistente oggetto di rifunzionalizzazione.

#### **Art. 16 Modifiche e varianti al Piano Attuativo**

1. A partire da quanto previsto dall'art. 14.12 L.R. 12/05, le modifiche di elementi ed aspetti di carattere planivolumetrico non comportano varianti al Piano attuativo se non variano le prescrizioni della presente Normativa in ordine alla capacità edificatoria, alle quantità e tipologia di dotazioni territoriali e alle destinazioni funzionali.
2. In modo correlato, le modifiche alle prescrizioni suddette, compresa quella di cui all'art 4.3, necessitano di approvazione di preventiva variante.

## ALLEGATO N. 1

### ELENCO ELABORATI PIANO ATTUATIVO

#### ELABORATI GRAFICI

<b>N. Tav.</b>	<b>Elaborato</b>	<b>data</b>
Tav. 1.1	Inquadramento territoriale: estratti CTC – Ortofoto	Dicembre 2014
Tav. 1.2	Inquadramento territoriale: estratti PGT	Dicembre 2014
Tav. 2	Estratti catastali e perimetro del P.A.	Dicembre 2014
Tav. 3.1	Ambito Traversi - Stato di fatto: pianta piani, copertura, sezione tipo	Dicembre 2014
Tav. 3.2	Ambito Traversi - Stato di fatto: prospetti	Dicembre 2014
Tav. 3.3	Ambito Traversi - Stato di fatto: calcolo della s.l.p.	Dicembre 2014
Tav. 3.4	Ambito Traversi – Stato di fatto: superficie coperta, superficie del lotto funzionale, superficie filtrante, sezione quotata	Dicembre 2014
Tav. 4	Ambito Traversi - Progetto: Elementi indicativi – Altezza e ingombri massimi	Dicembre 2014
Tav. 5	Ambito Fatebenesorelle - Progetto preliminare urbanizzazione primaria Stato di fatto – Pianta e sezioni	Dicembre 2014
Tav. 6	Ambito Fatebenesorelle - Progetto preliminare urbanizzazione primaria Progetto – Pianta e Sezioni	Dicembre 2014
Tav. 7	Ambito Fatebenesorelle - Progetto preliminare attrezzatura di servizio Stato di fatto: planimetria generale	Dicembre 2014
Tav. 8.1	Ambito Fatebenesorelle - Progetto preliminare attrezzatura di servizio Planimetria generale di progetto	Dicembre 2014
Tav. 8.2	Ambito Fatebenesorelle - Progetto preliminare attrezzatura di servizio Pianta piano terra	Dicembre 2014
Tav. 8.3	Ambito Fatebenesorelle - Progetto preliminare attrezzatura di servizio Pianta piani Interrato e Copertura	Dicembre 2014
Tav. 8.4	Ambito Fatebenesorelle - Progetto preliminare attrezzatura di servizio Prospetti e sezioni	Dicembre 2014
Tav. 8.5	Ambito Fatebenesorelle - Progetto preliminare attrezzatura di servizio Calcolo delle superfici e verifica parametri edilizi	Dicembre 2014
Tav. 8.6	Ambito Fatebenesorelle - Progetto preliminare attrezzatura di servizio Schema fognature	Dicembre 2014

#### ALTRI ELABORATI

Doc. A	Relazione tecnica	Dicembre 2014
Doc. B	Relazione economica	Dicembre 2015
Doc. C	Progetto preliminare urbanizzazione primaria Relazione tecnico-illustrativa e computo metrico estimativo	Dicembre 2014
Doc. D	Progetto preliminare attrezzatura di servizio Relazione tecnico-illustrativa e computo metrico estimativo	Dicembre 2014
Doc. E	Rapporto Preliminare Verifica assoggettabilità VAS	Dicembre 2014
Doc. F	Normativa di Attuazione	Dicembre 2015
Doc. G	Programma temporale delle opere	Dicembre 2014