



**DIREZIONE URBANISTICA
AREA PIANIFICAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA E STRATEGICA**

**COMUNE DI MILANO
AREA PIANIFICAZIONE
PG 322632/2017**

Del 12/07/2017 11:30:58
DIRETTORE DI AREA
(S) DIRETTORE DI AREA
12/07/2017

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

**COMUNE DI MILANO
AREA PIANIFICAZIONE
PG 322632/2017**

Del 12/07/2017 11:30:58
DIRETTORE DI AREA
2L2: DET. DIR. 13/2017

OGGETTO:

**PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO RIGUARDANTE LE AREE DI VIA
CERESIO 7/9, VIA BRAMANTE 49, VIA PROCACCINI 1/3**

**VARIAZIONI, RETTIFICHE E INDIRIZZI OPERATIVI PER IL COMPLETAMENTO
DELLA FASE ATTUATIVA**

IL DIRETTORE DELL'AREA PIANIFICAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA E STRATEGICA

Premesso che:

- il Consiglio Comunale con deliberazioni n. 8 in data 3.3.2011 e n. 47 in data 26.9.2011 ha prima adottato e poi approvato il Programma Integrato di Intervento riguardante le aree di via Ceresio 7/9, via Bramante 49, via Procaccini 1/3;
- in data 5.12.2011 è stata stipulata, a rogito notaio Massimo Napolitano, la relativa convenzione attuativa, n. 70760 rep. e n. 44193 racc., regolarmente registrata e trascritta, tra il soggetto proponente, e co-proprietario, Immobiliare Porta Volta s.p.a. (oggi s.r.l.), con gli altri soggetti proprietari, a vario titolo, di immobili compresi nel P.I.I. e il Comune di Milano;
- alla stipula della convenzione è seguita la presentazione di tutti i titoli abilitativi per le opere pubbliche e private previste dal Programma ed il conseguente rilascio, tra il giugno 2013 e il gennaio 2015, dei permessi di costruire per tutti gli interventi pubblici o di interesse pubblico.
- in data 2.12.2016 con determinazione dirigenziale n. 1/2016 della scrivente Area è stata approvata una modificazione al citato Programma avente ad oggetto *"Revisione e aggiornamento programma temporale di attuazione dei lavori e rimodulazione opere pubbliche"*;

preso atto che:

- in data 9.6.2016 la società IPV s.r.l. ha presentato un'istanza (con allegata Relazione Illustrativa) (atti P.G. 307747/2016), avente ad oggetto, fra l'altro, le seguenti richieste: 1) *"modifica dell'altezza di massimo ingombro in soprassuolo di alcuni edifici"* ed in particolare del c.d. Edificio "P" per il quale si chiede il passaggio dall'altezza massima da 27 metri, prevista dal vigente P.I.I. a 35 metri, 2) *"aggiornamento aree in cessione"* a seguito di approfondimenti tecnici condotti in fase di presentazione del progetto edilizio dell'attrezzatura di servizio ("standard qualitativo") insistente sul mappale 121 (già oggetto di cessione al Comune con la Convenzione PII) che hanno dimostrato la presenza di pertinenze in sottosuolo del medesimo edificio; 3) introduzione di *"nuove opere di urbanizzazione migliorative a scomputo oneri"*, consistenti nella predisposizione di nuova fermata ATM in via Procaccini, realizzazione di aiuole nel Piazzale del Cimitero Monumentale e riqualificazione del giardino pubblico di via Fioravanti;
- la fase istruttoria seguita alla citata istanza è consistita in:



- a) esame della richiesta di modificazione planivolumetrica relativa all'altezza massima del c.d. Edificio "P", attraverso la sottoposizione alla valutazione della Commissione per il Paesaggio che, nella seduta n. 12 del 6.4.2017, sentito il rappresentante del Municipio, ha espresso parere contrario, ritenendo *"la variante non ammissibile in quanto l'innalzamento dell'edificio esistente produce una perturbazione non giustificata dal punto di vista paesaggistico, che altera in maniera chiaramente evidente l'equilibrio già molto delicato dello skyline di questa parte dell'isolato, molto visibile dagli spazi pubblici circostanti e in particolare dal Piazzale di ingresso del Cimitero Monumentale"*;
 - b) introduzione della previsione delle nuove cessioni al Comune di Milano – di competenza del Consiglio Comunale - all'interno della deliberazione n. 7/2017 in data 22.2.2017 ("Documento Unico di Programmazione (DUP) e Bilancio di Previsione 2017-2019") nella quale è stata prevista l'acquisizione di aree per complessivi mq. 116 (oggi riconducibili ad una superficie complessiva di mq. 111), individuate, per una porzione di mq. 75, a parte dei mappali 342 e 345 (oggi corrispondenti ai mappali 362 e 364 per una superficie di mq. 63) del foglio 264 e, per una porzione di mq. 41, a parte del mappale 342 (oggi corrispondente al mappale 361 per una superficie di mq. 48) del foglio 264, con relativa estensione del diritto di superficie in sottosuolo a favore dell'Associazione per il Disegno Industriale (ADI);
 - c) sottoposizione dei contenuti tecnico-programmatori dei nuovi interventi urbanizzativi, ed in particolare della nuova fermata per il trasporto pubblico locale lungo via Procaccini e della riqualificazione delle aiuole nel Piazzale del Cimitero Monumentale, alla valutazione del Comitato Intersettoriale per i Trasporti e la Mobilità che, nella seduta del 5.7.2016, ha valutato favorevolmente entrambi gli interventi con la richiesta di alcune prescrizioni e indicazioni in merito alle dimensioni della carreggiata e delle banchine coinvolte dalla nuova fermata e in merito alla previsione di percorsi d'accesso, scelta delle specie arbustive nonché coordinamento con i tempi di riqualificazione di binari e scambi che ATM deve svolgere sui tratti tranviari attraversanti le aiuole;
 - d) richiesta (sempre con riferimento all'introduzione delle nuove opere urbanizzative citate) di specifico parere al Municipio 8, territorialmente competente, che si è pronunciato con la deliberazione n. 14 del 29.9.2016 nella quale: *"considerato che la Commissione [Sviluppo del Territorio] ha convenuto sull'utilità delle nuove opere di urbanizzazione proposte"* ha espresso *"parere favorevole [...] con le seguenti prescrizioni: a) il giardino deve rimanere recintato e accessibile tramite cancelli, con orari di apertura e chiusura pari a quelli attuali; b) la cancellata e la vegetazione previste nel giardino e nel suo intorno devono assicurare la massima permeabilità alla vista anche dall'esterno"*;
- con ultima istanza in atti P.G. 313135/2017 del 6.7.2017, superando le precedenti istanze, IPV s.r.l. ha riformulato e/o ribadito le precedenti richieste in ordine a: 1) modifica della definizione di altezza massima; 2) specificazione delle destinazioni insediabili negli edifici esistenti; 3) ulteriore modifica e aggiornamento del cronoprogramma, 4) aggiornamento delle aree in cessione,

5) ricalcolo s.l.p. di nuova edificazione, 6) previsione di nuove opere di urbanizzazione a scomputo oneri;

valutato che, con riferimento all'ordine delle questioni da ultimo riepilogate e riformulate con l'istanza del 6.7.2017:

- 1) per la modifica della definizione di altezza massima, appare ammissibile la riconduzione dall'attuale formulazione contenuta nell'art. 7.2 della Normativa di Attuazione del PII (altezza massima di ingombro edificabile: "*da intendersi riferita all'intero involucro edilizio comprensivo degli eventuali volumi tecnici, coronamenti, ecc.*") alla formulazione contenuta nell'art. 4.8 della Normativa di Attuazione del Piano delle Regole del vigente PGT ("*distanza tra il piano di spiccatto dell'edificio e l'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile*"), in quanto si tratta di definizione sostanzialmente applicabile all'unico edificio ("P") ancora non trasformato o edificato nel quale si prevede un leggero incremento della quantità di s.l.p. edificabile (v. successivo punto 5) rispetto a quella esistente; peraltro, l'edificio medesimo presenta già adesso elementi al di sopra della copertura (sostanzialmente coincidente con l'attuale limite di altezza massima consentito dal PII);
- 2) con riferimento alla specificazione delle destinazioni insediabili negli edifici esistenti, sia opportuno un chiarimento nella Normativa di Attuazione del Programma finalizzato all'individuazione delle sole funzioni non ammissibili all'interno degli edifici dell'Isolato 1 (unico ancora in trasformazione), in coerenza con le disposizioni del vigente PGT in tema di indifferenza funzionale ed in ragione del pieno assolvimento di ogni obbligo circa le dotazioni territoriali (per tutte le funzioni diverse da quella residenziale, nonché per tutte le quote di s.l.p. esistenti all'interno del Programma, le dotazioni conferite hanno superato il parametro massimo del 100% della s.l.p.), nonché in conseguenza del raggiungimento dei massimi obiettivi di bonifica ambientale; in tal senso all'interno degli edifici dell'Isolato 1 si ritengono ammissibili tutte le destinazioni funzionali ad eccezione della residenza (salvo del custode), già localizzata in misura consistente nell'Isolato 3, del produttivo, incompatibile con il contesto urbano di riferimento e del commercio oltre la misura dell'unità di vicinato che necessita di programmazione già nella fase urbanistica;
- 3) in ordine alla modifica e aggiornamento del programma temporale di attuazione dei lavori, ribadite le ragioni e gli argomenti già inquadrati con la determinazione dirigenziale (n. 1/2016) citata in premessa, si prende atto delle proposte di nuovi termini e delle ulteriori ragioni portate a sostegno nell'istanza citata, rilevando che:
 - il termine massimo di conclusione di tutti i lavori (pubblici e privati) si conferma alla fine del 2019;

- l'anticipazione della conclusione dell'intervento privato nell'Isolato 3 (residenza libera) consente, almeno, di non procrastinare ulteriormente l'apertura dei percorsi pedonali lungo la via Niccolini;
 - per i nuovi interventi urbanizzativi, i termini per la richiesta dei titoli (6 mesi), per la comunicazione di inizio lavori (3 mesi, salvo necessità di coordinamento con gli enti competenti) e, soprattutto, di comunicazione di fine lavori (4 mesi), sono significativamente contratti così da consentirne la conclusione entro la seconda metà del 2018;
 - si conferma il sistema di applicazione delle penali nel caso di mancato rispetto dei nuovi termini, rimettendo ad una valutazione complessiva, al momento della conclusione degli interventi, l'eventuale applicazione retroattiva delle stesse per il mancato rispetto dei termini già fissati con la citata determina n. 1/2016;
- 4) per l'aggiornamento delle aree in cessione, in coerenza con l'indirizzo definito dal Consiglio Comunale, si debba procedere con la stipula di atto integrativo della convenzione che consenta l'effettivo trasferimento al Comune di Milano dei compendi di aree interessate da pertinenze in sottosuolo dell'edificio destinato ad attrezzatura di servizio con relativa estensione del diritto di superficie in sottosuolo in capo ad ADI in coerenza con l'impostazione dei regimi giuridici già contemplati dalla Convenzione PII; detto aggiornamento comporta un conseguente aumento, seppure minimo (pari a 106 mq.), della dotazione di aree in cessione, a titolo di standard, conferite con il PII; contestualmente, nel procedere alla identificazione di tutte le aree oggetto di cessione e asservimento all'uso pubblico, si rileva che, in particolare a seguito dei frazionamenti intervenuti tra il 2016 e il 2017 nell'Isolato 1, anche la dotazione di aree oggetto di asservimento all'uso pubblico (già conteggiate nelle dotazioni territoriali e destinata a piazza di uso pubblico), segna un aumento da mq. 5.950 a mq. 5.988;
- 5) riguardo al ricalcolo della s.l.p. di nuova edificazione, si è verificata la correttezza di quanto richiamato nell'ultima istanza citata, ed in particolare che:
- l'applicazione, al tempo dell'impostazione originaria del PII, dei criteri del Documento di Inquadramento (DDI) in ordine al calcolo della volumetria edificabile in presenza di edifici esistenti e da mantenere, aveva comportato la maturazione di una volumetria complessiva - su una superficie del P.I.I. propriamente detto pari a mq. 31.305 - pari a mq. 31.900,5 di s.l.p., così composta: mq. 12.411 di s.l.p. esistente da mantenere (dato calcolato a partire da rilievo effettuato dall'operatore e non verificato, in fase urbanistica, con gli atti di fabbrica) e mq. 19.489,5 esito dell'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale di 0,75 mq./mq. su una superficie territoriale pari a mq. 25.986 derivante dalla sottrazione, alla citata superficie complessiva (mq. 31.305), di mq. 5.319 corrispondenti alla superficie fondiaria della volumetria data per

- esistente secondo il rapporto di 7 mc./mq. previsto dal DDI (mq. $12.411 \times 3 / 7 = \text{mq. } 5.319$);
- in sede di rilascio e/o presentazione dei titoli abilitativi alla realizzazione degli interventi previsti sugli edifici esistenti all'interno del P.I.I., l'approfondimento e la verifica della consistenza degli stessi attraverso l'esame dei relativi atti di fabbrica, coordinata e confermata dallo Sportello Unico per l'Edilizia, ha comportato le seguenti risultanze: edificio "A" pari a mq. 4.600, edificio "B" pari a mq. 485,39, edificio "C" pari a mq. 3.912 ed edificio "P" pari a mq. 2.927,17, per un totale complessivo di mq. 11.924,56;
 - la nuova superficie fondiaria della volumetria esistente così ricalcolata (sempre secondo il rapporto di 7 mc./mq. previsto dal DDI) è pari a mq. 5.110,52 (mq. $11.924,56 \times 3 / 7$);
 - a fronte pertanto di una superficie complessiva del P.I.I. propriamente detto pari a mq. 31.344 (come dalle risultanze catastali emerse a seguito dei frazionamenti e dell'impostazione dello stipulando atto di identificazione), si deriva una superficie territoriale pari a mq. 26.233,48 in esito alla sottrazione da detta superficie complessiva di mq. 5.110,52 (superficie di pertinenza degli edifici esistenti come sopra calcolata);
 - l'indice di utilizzazione territoriale pari 0,75 mq/mq, già applicabile ai sensi del DDI, comporta una s.l.p. di nuova edificazione pari a mq. 19.675,11, leggermente superiore a quella calcolata in sede di impostazione del P.I.I.;
 - detta s.l.p. potrà essere utilizzata esclusivamente nell'edificio "P" ancora non interessato dall'intervento di trasformazione;
 - in coerenza con l'art. 31 comma 5 PdR del vigente PGT (e quindi con la conseguente non necessità di variazione del dimensionamento del PII), la somma della s.l.p. esistente e delle s.l.p. di nuova edificazione risulta pari a complessivi mq. 31.599,67 comunque inferiore rispetto ai mq. 31.900,50 previsti in fase urbanistica e per i quali erano state parametrize le dotazioni territoriali dovute;
- 6) le nuove opere di urbanizzazione proposte sono coerenti con le valutazioni tecniche e programmatiche dell'Amministrazione Comunale e consentono un ulteriore e più completo processo di riqualificazione e riorganizzazione dell'ambito urbano di riferimento e degli spazi aperti direttamente circostanti il perimetro del PII propriamente detto; con riferimento, poi, alla rimodulazione delle opere di urbanizzazione (sottoservizi in via Ceresio) contemplate dal PII originario e già intervenuta con la determinazione dirigenziale n. 1/2016 citata, si conferma la sostanziale completezza del nuovo assetto della rete fognaria (consistente nella riqualificazione del sistema di raccolta di acque nere e bianche all'interno della superficie fondiaria dell'isolato per recapitare direttamente nel tratto di fognatura esistente lungo il tratto sud di via Ceresio), con conseguente superamento della rimodulazione già intervenuta a fine 2016 per gli aspetti non congruenti;

visto lo **schema di convenzione** tra il Comune di Milano e le società Immobiliare Porta Volta s.r.l., Dquared2 RE s.r.l., Mediocredito Italiano s.p.a., Ing Lease (Italia) s.p.a., Coima SGR s.p.a., Solidarnosc Procaccini soc. coop., Nexity Milano Porta Volta s.r.l. e Selam s.r.l. e l'Associazione per il Disegno Industriale (ADI), ad integrazione della convenzione stipulata in data 5.12.2011 (n. 70760 rep. e n. 44193 racc. a rogito notaio M. Napolitano) per l'attuazione del Programma integrato di intervento in oggetto, firmato dalla società Immobiliare Porta Volta s.r.l., in nome proprio e quale delegata delle altre società proprietarie di immobili siti nell'ambito, alla presenza di un Funzionario Comunale e allegato al presente provvedimento (**Allegato B**), schema che contempla la traduzione in impegni pattizi di quanto sopra specificato e, in sintesi, disciplina:

- a) il proprio ambito di applicazione ed il rapporto con l'atto convenzionale originario (*cf.* art. 1);
- b) l'identificazione delle aree oggetto di cessione e di asservimento con la Convenzione PII e la previsione delle nuove cessioni (e modalità di consegna) delle aree in soprasuolo interessate da pertinenze in sottosuolo dell'Edificio di proprietà sul quale, in modo correlato si estende il diritto di superficie in capo all'Associazione (*cf.* artt. 2, 3 e 4);
- c) precisazioni su quantità di s.l.p. di nuova edificazione e funzioni insediabili negli edifici dell'Isolato 1 (*cf.* art. 5);
- d) la previsione di nuove opere urbanizzative, con relativo richiamo alle modalità di scomputo, agli obblighi in materia di normativa antimafia e di tutela e sicurezza del lavoro, agli adempimenti in tema di fine lavori, collaudo e presa in carico degli interventi, a garanzie e penali per inadempimento (*cf.* artt. 6-9), anche con richiamo, per quanto applicabili, alle "*Linee guida per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale nell'ambito dei procedimenti urbanistici ed edilizi*" (approvate con delibera della Giunta comunale n. 1117 del 10.6.2013);
- e) individuazione delle modalità di gestione e manutenzione dell'area a verde comunale esistente oggetto di nuova sistemazione (*cf.* art. 10);
- f) ulteriore minima rimodulazione dell'oggetto degli interventi di urbanizzazione primaria su via Ceresio contemplati dalla Convenzione del PII e già rivisti con la determinazione n. 1/2016 (*cf.* art. 11);
- g) nuova articolazione del programma temporale per il completamento dell'attuazione del P.I.I. (con relativo sistema di penali in caso di inadempimento rispetto alle scadenze temporali fissate) (*cf.* art. 12);
- h) imputazione di spese, imposte e tasse connesse con l'atto (*cf.* art. 13);

considerato infine che le integrazioni e le modifiche complessivamente apportate al Programma Integrato di Intervento in oggetto (con particolare riferimento al ricalcolo della s.l.p. di nuova edificazione, alle precisazioni sulla definizione di altezza massima degli edifici e sulle destinazioni funzionali insediabili, alla riarticolazione del programma temporale, all'aggiornamento delle aree oggetto di cessione e alle dotazioni territoriali complessive) non alterano le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo, non incidono sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscono

la dotazione di aree per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale e sono, pertanto, riconducibili alle previsioni dell'art. 14 comma 12 L.R. 12/2005 s.m.i. come richiamato dall'art. 14.4 della Convenzione PII;

visti:

- gli artt. 107 comma 3 e 192 del D. Lgs 18.8.2000 n. 267;
- l'art. 71 dello Statuto Comunale;

DETERMINA

1) di **approvare le variazioni, le rettifiche e gli indirizzi operativi per il completamento della fase attuativa** del Programma integrato di intervento (P.I.I.) approvato dal Consiglio comunale in data 26.9.2011 con deliberazione n. 47/2011, ai sensi della Legge Regionale 11.3.2005 n. 12 e s.m.i., riguardante le aree di via Ceresio 7/9, via Bramante 49, via Procaccini 1/3, come precisati nelle premesse del presente provvedimento, con particolare riferimento a:

- introduzione di nuove opere urbanizzative (predisposizione nuova fermata ATM in via Procaccini, realizzazione di aiuole nel Piazzale del Cimitero Monumentale e riqualificazione del giardino pubblico di via Fioravanti),
- ricalcolo s.l.p. di nuova edificazione,
- aggiornamento aree in cessione,
- riarticolazione del Programma temporale di attuazione dei lavori,
- revisione della Normativa di Attuazione del Programma (in ordine a definizione di altezza massima e quantitativi minimi delle dotazioni territoriali),

con la contestuale approvazione della documentazione seguente (**Allegato A**), integrativa o sostitutiva (nel caso di aggiornamento) di quella allegata alla citata deliberazione di approvazione del P.I.I. e, nel caso del Programma temporale di attuazione, di quella allegata alla determinazione dirigenziale dello scrivente n. 1/2016 del 2.12.2016:

N. Tav.	Elaborati grafici	data
Tav. 7bis	Planivolumetrico prescrittivo (integrazione)	Luglio 2017
Tav. OP	Inquadramento nuovi interventi urbanizzativi	Ottobre 2016
Tav. OP1	Nuova fermata ATM via Procaccini – Planimetria	Ottobre 2016
Tav. OP2	Aiuole Piazzale Cimitero Monumentale - Planimetria	Ottobre 2016
Tav. OP3.1A	Giardino via Fioravanti – Stato di fatto	Ottobre 2016
Tav. OP3.1B	Giardino Via Fioravanti – Rilievo fotografico	Ottobre 2016
Tav. OP3.2	Giardino via Fioravanti – Progetto, vista e sezione	Ottobre 2016
Tav. OP3.3	Giardino via Fioravanti – Cordolature, pavimentazioni e drenaggi	Ottobre 2016

Tav. OP3.4	Giardino via Fioravanti – Opere a verde	Ottobre 2016
Tav. OP3.5	Giardino via Fioravanti – Opere di illuminazione	Ottobre 2016

Rif. doc. Altri elaborati

A bis	Relazione tecnico illustrativa (integrazione)	Luglio 2017
C	Programma temporale di attuazione dei lavori (aggiornamento)	Luglio 2017
OP1	Nuova fermata ATM via Procaccini – Relazione Tecnica	Ottobre 2016
OP2	Aiuole Piazzale Cimitero Monumentale – Relazione descrittiva di progetto	Ottobre 2016
OP3	Giardino via Fioravanti – Relazione descrittiva di progetto	Ottobre 2016
Doc. O	Normativa di attuazione del Programma (aggiornamento)	Luglio 2017

- 2) di approvare, quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento (**Allegato B**) lo schema di convenzione tra il Comune di Milano e le società Immobiliare Porta Volta s.r.l., Dsquared2 RE s.r.l., Mediocredito Italiano s.p.a., Ing Lease (Italia) s.p.a., Coima SGR s.p.a., Solidarnosc Procaccini soc. coop., Nexity Milano Porta Volta s.r.l. e Selam s.r.l. e ADI - Associazione per il Disegno Industriale (ad integrazione della convenzione attuativa del P.I.I. in oggetto stipulata in data 5.12.2011 tra i medesimi soggetti o loro danti causa e regolarmente registrata e trascritta), per la disciplina degli aspetti richiamati nel precedente punto 1), unitamente alla seguente documentazione:

- “C” Tipo catastale (dis. n. 86 del 1.3.2017) in scala 1:1.000
- “D” Planivolumetrico prescrittivo (integrazione luglio 2017) in scala 1:1.000
- “E” Normativa di attuazione del Programma (aggiornamento luglio 2017)
- “F” Individuazione nuove opere di urbanizzazione (luglio 2017) in scala 1:500
- “G” Programma temporale di attuazione dei lavori (aggiornamento luglio 2017)

- 3) di fissare in 90 giorni dall'esecutività della presente determinazione dirigenziale, il termine massimo per la stipula della convenzione integrativa di cui al punto precedente.

IL DIRETTORE DELL'AREA
Arch. Marco Porta





Milano



Comune
di Milano

COMUNE DI MILANO

Gli elaborati grafici e i documenti allegati alla Determina sono consultabili al seguente indirizzo web:

<http://www.comune.milano.it> , al seguente percorso:

home > utilizza i servizi > territorio > pubblicazioni urbanistiche > pubblicazioni in corso > PII via Ceresio 7/9, via Bramante 49, via Procaccini 1/3 ("Enel Porta Volta") - Determina Dirigenziale – Pubblicata all'Albo Pretorio dal 18.7.2017 al 2.8.2017



