

INIZIATIVA IMMOBILIARE DUE S.r.l

Comune di Milano

VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE RIGUARDANTE LE AREE
POSTE TRA VIA RIZZOLI E VIA CAZZANIGA

RELAZIONE TECNICA



COPIA SETTORE

DIREZIONE URBANISTICA

Area Pianificazione Tematica e Valorizzazione Aree
Allegato alla proposta di deliberazione n. 3832 del
11.10.2018. Il contenuto tecnico e grafico del
presente allegato è conforme a quello dell'allegato
unito alla delibera di adozione n. 1076 del 21.06.21
Si attesta che il presente documento è composto
da n. 10¹⁰ fasciate.

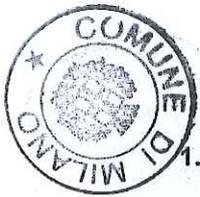
11 OTT. 2018

il Direttore di Area
Arch. Giancarlo Tancredi

INDICE



1. PREMESSA
2. OGGETTO ED AMBITO DI INTERVENTO
 - 2.1 Inquadramento dell'area
 - 2.2 Focus porzione residua
3. PREVISIONI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE VIGENTE
 - 3.1 Destinazioni funzionali e consistenze
 - 3.2 La dotazione di aree a standard
 - 3.3 Vincoli della pianificazione
 - 3.4 I parcheggi pertinenziali
4. STATO DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE VIGENTE
 - 4.1 Consistenze realizzate e residue
 - 4.2 Cessioni
5. INDIRIZZI GENERALI DELLA VARIANTE AL PL VIGENTE
 - 5.1. Descrizione dell'ipotesi progettuale
 - 5.2. Destinazioni funzionali e consistenze
 - 5.3. La dotazione di aree a standard
 - 5.4. Elementi prescrittivi
 - 5.5. Elementi indicativi
 - 5.6. Opere di urbanizzazione primaria e secondaria
 - 5.7. I parcheggi pertinenziali



1. PREMESSA



L'area in oggetto (di seguito "Rcs") è interessata da un Piano di Lottizzazione (di seguito "PL") approvato con deliberazione n. 62/04 in data 1 dicembre 2004, che riguarda la trasformazione dello stabilimento della società Rcs Editori S.p.A., sito nel Comune di Milano tra via A. Rizzoli e via Cazzaniga.

L'area, avente un'estensione complessiva di mq 77.672, è di proprietà della Società Iniziativa Immobiliare Due S.r.l (di seguito "Inim2").

Ai fini dell'attuazione del PL, in data 16 febbraio 2005, è stata stipulata la relativa Convenzione Urbanistica (di seguito "Convenzione") tra il Comune di Milano e la Società Inim2, che avrebbe avuto naturale scadenza nel 2015.

In data 21 gennaio 2015, Inim2 ha espresso al Comune di Milano la volontà di avvalersi della proroga prevista dalla legge del 9 agosto 2013, n. 98 di conversione del D.L. 21 giugno 2013, n. 69 (c.d. "Decreto del fare") posticipando, per l'effetto, il termine di validità della convenzione previsto dall'art. 17 della stessa sino al 15 febbraio 2018 (P.G. n. 35491/2015).

Fino alla conclusione del processo attuativo e/o allo scadere della Convenzione, le norme di riferimento sono quelle del PL vigente e quindi del vecchio Piano Regolatore Generale di Milano (di seguito "P.R.G."), come previsto dall'art. 31 delle Norme Tecniche di Attuazione (di seguito "N.T.A.") del Piano di Governo del Territorio (di seguito "P.G.T.").

Il P.G.T., difatti, classifica l'area come "PL 125 - Ambito interessato da provvedimenti in itinere approvati e adottati", normato dall'art. 31 delle N.T.A., che prevede vengano applicate, all'ambito in oggetto, le previsioni urbanistiche generali vigenti al momento della loro approvazione sino al loro completamento.

Il P.R.G. colloca l'area in zona omogenea B1, assoggettandola quindi al rispetto dell'art. 19 delle N.T.A. e normandola nel seguente modo:

- La maggiore porzione dell'area, pari a circa mq 67.388, destinata a "Industria e Artigianato" (I) e regolata dall'art. 32 delle N.T.A.
- La porzione dell'area più vicina al fiume Lambro, pari a circa mq 10.284, destinata a "Spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport a livello comunale" (VC) ai sensi dell'art. 38 delle N.T.A.

L'art. 32 delle N.T.A. del P.R.G. prevede destinazioni funzionali di tipo produttivo, per una quantità pari a minimo il 70% della S.I.p. realizzabile, e destinazioni funzionali di tipo compatibile per una quantità pari a massimo il 30% della S.I.p. realizzabile.

Il PL, in coerenza con l'art. 19.3.2.2.b delle N.T.A. del P.R.G., prevede la realizzazione di un totale di mq 91.000 di S.I.p., pari circa alla S.I.p. esistente all'avvio della procedura di pianificazione.

Allo stato attuale sono state realizzate opere private relative a una S.I.p. quantificata da Inim2 pari a mq 46.385, come da dichiarazione protocollata presso lo Sportello Unico del Comune in data 5 febbraio 2014 PG 82848/14 e PG 82765/14, meglio specificato nel successivo capitolo 4.

La porzione ancora da sviluppare interessa una Superficie Fondiaria (Sf) pari a mq 20.091 e una S.I.p. residua di mq 44.615.

Al fine di consentire la completa attuazione dell'area, il cui sviluppo è stato compromesso dalla crisi economico-finanziaria che ha riguardato anche il settore immobiliare, il presente Piano in Variante (di seguito "Variante") prevede una parziale modifica delle previsioni urbanistiche del PL vigente, in riferimento all'area ancora da sviluppare, individuata al Catasto Terreni del Comune di Milano al Foglio 152, mappali 22, 91, 115, 131.



2. OGGETTO ED AMBITO DI INTERVENTO

2.1. Inquadramento dell'area

L'area in oggetto si trova nel settore della periferia nord-est della città, ed è compresa fra la tangenziale ad est, lo svincolo di Cascina Gobba a nord, via Palmanova ad ovest e via Feltre a sud. Si tratta di un ambito della città limitato da importanti barriere infrastrutturali che, se da un lato garantiscono un'ottima accessibilità, dall'altro costituiscono una forte cesura delle relazioni fra il settore e il contesto urbano.

L'area è dotata oggi di un buon grado di accessibilità, in quanto localizzata in un quadrante urbano particolarmente dotato di infrastrutture sia a livello extraurbano, quello dei grandi canali di comunicazione, sia a livello urbano, per le connessioni con la rete primaria cittadina verso piazzale Udine. L'area si trova inoltre, grazie alla presenza dello svincolo autostradale, a 10 minuti di distanza automobilistica dall'aeroporto milanese di Linate.

Dal punto di vista del trasporto pubblico, l'area è localizzata nei pressi della fermata di Crescenzago, della Linea due della Metropolitana Milanese, ed è quindi connessa con il centro cittadino e con tutto il sistema delle stazioni ferroviarie di Milano.

Il settore urbano è costituito da insediamenti residenziali di scarsa qualità, da quartieri di edilizia economica e popolare, da numerosi edifici per servizi pubblici e dal parco Lambro nella fascia orientale del settore. In generale la zona soffre la mancanza di attività commerciali, sia di vicinato che di medie strutture di vendita.

2.2. Focus porzione residua

Il progetto per l'area Rcs si compone di tre diverse parti, due delle quali (di seguito per brevità denominato "Lotto 1") ad oggi risultano completate con l'edificazione degli edifici A2, B5, C e D, mentre la rimanente porzione di area (di seguito per brevità denominata "Lotto 2"), posta a Sud tra via Rizzoli e via Cazzaniga, non ha ancora subito interventi di riqualificazione, così come rappresentato nella Tav. 16a/VAR.

Sul Lotto 2 insistono ancora edifici del vecchio stabilimento della Rizzoli Editore S.p.A., in particolare parte dell'edificio A e dell'edificio B, che versano in condizioni di degrado.

Originariamente l'edificio A si sviluppava in modo continuo lungo tutto il fronte di via Rizzoli, ma parte di esso, ricadente all'interno del Lotto 1, è stato oggetto di demolizione e ricostruzione degli edifici A2 e C. La porzione residua, compresa all'interno del Lotto 2, si sviluppa su quattro piani fuori terra ed è caratterizzato da una facciata con vetrate e tamponamenti, visibilmente in stato di degrado, il cui valore architettonico non risulta essere di particolare pregio.

L'edificio B, arretrato internamente rispetto all'edificio precedente, è un complesso di capannoni con ampie altezze interne e coperture di tipo shed di impianto industriale, i cui piani fuori terra variano tra due e quattro. Anche l'edificio B presenta finiture degradate con parti di facciata in evidente stato di abbandono.

Le condizioni di degrado in cui versano attualmente gli edifici, riguardanti non solo le facciate e l'involucro esterno ma anche parti strutturali e interne, rendono difficile il riutilizzo mediante interventi di ristrutturazione e di adeguamento alle normative vigenti anche in termini di prestazione energetica. Insieme a questi aspetti tecnici occorre considerare anche le problematiche legate alla mancanza di presidio sociale e di sicurezza che si ripercuotono non solo sull'area in oggetto, ma anche su quelle limitrofe.

Le attuali previsioni del PL pur permettendo la demolizione degli edifici esistenti, ne impongono la ricostruzione nel rispetto delle attuali sagome di massimo ingombro. Tuttavia le sagome degli edifici



esistenti non permettono di collocarvi facilmente funzioni diverse da quelle attuali, poiché difficilmente si potrebbe garantire una buona qualità, il comfort e la vivibilità degli spazi interni.

Per i motivi suddetti, la presente Variante propone una soluzione che tiene in considerazione la possibilità di intervenire tramite demolizione e ricostruzione senza il vincolo di ricostruzione in sagoma, mantenendo comunque l'allineamento su via Rizzoli per l'edificio A.

Oltre alla demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti è prevista la realizzazione di un edificio a torre, identificato con la lettera E nel PL, collocato nella porzione di lotto attualmente non edificata in prossimità di via Cazzaniga, in adiacenza ai parcheggi pubblici.

3. PREVISIONI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE VIGENTE

3.1. Destinazioni funzionali e consistenze

Il PL, secondo le verifiche ex artt. 32 e 27 delle N.T.A. del P.R.G., prevede la realizzazione di mq 91.000 di S.l.p., così suddivisa:

- mq 63.700, pari al 70% della S.l.p. complessiva, per funzioni produttive;
- mq 27.300, pari al 30% della S.l.p. complessiva, per funzioni compatibili.

L'art. 32 delle N.T.A. del P.R.G. definisce le destinazioni d'uso facenti parte delle funzioni produttiva nonché di quella compatibile, nello specifico:

- produttiva: industria, artigianato, attività editoriali, sedi di giornali, attività di confezionamento delle merci prima della commercializzazione, depositi, servizi aziendali ed interaziendali (mense, infermerie, spogliatoi, ecc);
- compatibile: residenza esclusivamente di custodia, uffici amministrativi, tecnici ed attività di ricerca e di laboratorio, attività espositive e di vendita, depositi e stoccaggio nonché le funzioni di cui all'art. 27.1 lett. b) delle N.T.A. del P.R.G., ovvero le attrezzature per il commercio al dettaglio, ristoranti, bar, teatri, cinematografi, locali di divertimento, sedi di associazioni, di partiti e di attività culturali, scuole, palestre, etc, agenzie bancarie, artigianato ed industria (con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose).

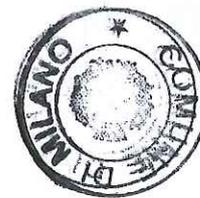
In particolare nell'ambito delle attività compatibili, una quota pari a mq 1.900 di S.l.p. è destinata alla funzione commerciale, con superficie di vendita massima pari a mq 1.425, tale da configurare una "Media Superficie" ai sensi della L.R. 14/99 (art. 2 comma 3 Convenzione Urbanistica).

Nello specifico mq 54.600 di S.l.p. sono oggetto di recupero edilizio in riferimento agli edifici:

- A: mq 21.500 di S.l.p.
- B: mq 28.300 di S.l.p.
- D: mq 4.800 di S.l.p.

Mentre, in base alle verifiche ex art. 19.3.2.2.b delle N.T.A., mq 36.400 (pari al 40% della S.l.p. complessiva) sono oggetto di demolizione e ricostruzione (Nuova Edificazione), in riferimento agli edifici C ed E:

- C: mq 22.000 di S.l.p.
- E: mq 14.400 di S.l.p.



Di seguito una sintesi delle previsioni.

Edificio	Tipologia di intervento	Funzione	S.l.p. (mq)
A	Ristrutturazione edilizia	Produttivo	21.500
B	Ristrutturazione edilizia	Produttivo	15.400
B	Ristrutturazione edilizia	Compatibile	12.900
C	Nuova edificazione	Produttivo	22.000
D	Ristrutturazione edilizia	Produttivo	4.800
E	Nuova edificazione	Compatibile	14.400
	Totale		91.000

3.2. La dotazione di aree a standard

La superficie di aree a standard è stata commisurata in relazione agli interventi di nuova edificazione e alle funzioni ammesse, precisamente:

- a) La S.l.p. di Nuova Edificazione a destinazione Produttivo è pari a mq 22.000, cui corrisponde una superficie territoriale di mq 16.344 e uno standard del 20% pari a mq 3.268, secondo il disposto dell'art. 22 della L.R. 51/75.
- b) La S.l.p. di Nuova Edificazione a destinazione Compatibile è pari a mq 27.300, cui corrisponde lo standard commisurato al 75% della S.l.p., secondo il disposto degli artt. 7 e 8 della L.R. 1/2001, pari a mq 20.475.

Il totale di standard dovuti è quindi pari a mq 23.743 (mq 3.268 + mq 20.475).

Secondo quanto previsto all'art. 4 e 5 della Convenzione, la dotazione di aree a standard è soddisfatta dal PL attraverso:

- la realizzazione di due parcheggi pubblici in superficie, P2, P1 e P3, aventi una superficie pari a mq 10.147, di cui all'art. 5.2a della Convenzione;
- la sistemazione delle aree verdi e pavimentate pari a circa mq 14.218, di cui all'art. 5.2b della Convenzione;

La dotazione di aree a standard ammonta complessivamente a mq 24.365.

Vengono inoltre cedute aree per urbanizzazione primaria pari a mq 2.602. Da Convenzione il complesso delle aree di cessione ammonta quindi a circa mq 26.967.

3.3. Vincoli della pianificazione

L'area in oggetto è gravata da due vincoli:

- a. l'area rientra nella fascia 1/20 del vincolo aeroportuale di Linate, di cui all'articolo unico della L.58 del 4/2/1963; in tali zone il limite di altezza di 45 m dell'edificio, sul livello dell'aeroporto, può essere superato di un metro per ogni venti metri di distanza;
- b. l'area è identificata all'interno del "Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico" del bacino del Po per quanto concerne la delimitazione delle fasce fluviali all'interno del sistema fluviale del Lambro. In particolare l'area Rcs è collocata all'interno della fascia "C - Area di inondazione per piena catastrofica" che può essere interessata da inondazione al verificarsi di eventi di piena più gravosi con un tempo di ritorno tra i 200 e i 500 anni.

3.4. Parcheggi pertinenziali

Il fabbisogno di parcheggi privati è stato commisurato in relazione agli interventi di Nuova Edificazione e quantificato applicando l'art. 2.2 della legge 24 marzo 1.989 n. 122, il quale prevede una dotazione minima pari a 1 mq/10 mc.



Il volume corrispondente a mq 36.400 di S.I.p. di Nuova Edificazione è pari a 109.200 mc (mq 36.400 x m 3), cui corrisponde quindi un fabbisogno di mq 10.920 (109.200 mc/10 mc).

A questa quantità è stata aggiunta la quota di parcheggi pertinenziali dovuta per le funzioni compatibili con destinazione commerciale pari a mq 1.900 di S.I.p. e superficie di vendita di mq 1.425 (media struttura). Ai sensi dell'ex art. 58 delle N.T.A. del vecchio P.R.G. il fabbisogno di parcheggi è pari al 200% della superficie di vendita e quindi ammonta a mq 2.850 (mq 1.425 x 200%).

Il piano di lottizzazione contempla così l'integrale soddisfacimento di tale fabbisogno, in quanto prevede la realizzazione di circa mq 15.381 di parcheggi privati rispetto ad un dovuto pari a mq 13.770.

4. STATO DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE VIGENTE

4.1. Consistenze realizzate e residue

Come descritto in precedenza il PL prevede lo sviluppo di una S.I.p. complessiva pari a mq 91.000. Ad oggi sono state realizzate opere private relative a una S.I.p. quantificata da Inim2 pari a mq 46.385, come rappresentato nella Tav. 16a/VAR allegata e di seguito specificato:

Edificio	Tipologia di intervento	Funzione	S.I.p. max (mq)	S.I.p. realizzata (mq)	S.I.p. residua (mq)
A	Ristrutturazione edilizia	Produttivo	21.500	10.029	11.471
B	Ristrutturazione edilizia	Produttivo	15.400	9.556	5.844
B	Ristrutturazione edilizia	Compatibile	12.900	-	12.900
C	Nuova edificazione	Produttivo	22.000	22.000	-
D	Ristrutturazione edilizia	Produttivo	4.800	4.800	-
E	Nuova edificazione	Compatibile	14.400	-	14.400
	Totale		91.000	46.385	44.615

Quindi attualmente la S.I.p. residua ammonta a mq 44.615 di cui, in base alle previsioni del PL:

- mq 27.300 per funzioni compatibili, compresa una Media Struttura di Vendita (MSV) di max mq 1.900, di cui mq 14.400 per interventi di Nuova Costruzione e mq 12.900 per Ristrutturazione edilizia;
- mq 17.315 per funzioni produttive da attuarsi mediante interventi di Ristrutturazione edilizia.

5. INDIRIZZI GENERALI DEL PIANO IN VARIANTE AL PL VIGENTE

5.1. Descrizione dell'ipotesi progettuale

La Variante in oggetto nasce dall'esigenza di rivedere le attuali prescrizioni morfologiche e funzionali per i motivi descritti nel paragrafo 2.2, principalmente legati all'impossibilità di completare lo sviluppo del Lotto 2 mantenendo l'attuale conformazione degli edifici esistenti.

La Tav. 11a/VAR rappresenta una delle tante possibili ipotesi planivolumetriche che, nel rispetto degli elementi prescrittivi di cui alla Tav. 11b/VAR, potrà essere adattata alle esigenze e preferenze del futuro operatore.

Sono state elaborate, difatti, diverse configurazioni progettuali che garantissero il rispetto delle prescrizioni del PL e allo stesso tempo dimostrassero la possibilità di variarne la configurazione spaziale. All'interno delle diverse ipotesi vi sono alcuni elementi principali che non variano:

- l'allineamento dell'edificio A lungo via Rizzoli;
- la realizzazione di una piazza pedonale asservita ad uso pubblico.



Fulcro della proposta progettuale è la realizzazione di una piazza pedonale di circa mq 2.500. La sua localizzazione indicativa è individuata nella Tav. 11b/VAR, con l'obiettivo di ridefinire il ruolo che quest'area ha rispetto al contesto urbano: da luogo di abbandono e degrado, a luogo di socialità in grado di dialogare con le realtà residenziali limitrofe. A tal fine, per garantire la reale vivibilità della piazza da parte del quartiere, essa sarà aperta verso via Cazzaniga e i nuovi edifici vi dovranno trovare accesso principale; inoltre non sarà interessata da percorsi veicolari né da aree di carico e scarico merci che saranno localizzati in apposite aree con accessi indipendenti come rappresentato nella Tav. 11c/VAR.

L'ipotesi progettuale prevede la demolizione della porzione residua dell'edificio A e la ricostruzione di un nuovo edificio che mantenga l'allineamento del fronte esterno lungo via Rizzoli e abbia un'altezza massima pari a quella dell'adiacente edificio A2 del Lotto 1.

Per quanto riguarda l'attuale porzione residua dell'edificio B è prevista la demolizione completa dei capannoni esistenti e la ricostruzione di nuovi edifici di diversa tipologia.

È prevista la possibilità di insediare attività commerciali articolate fino ad un massimo di tre Medie Strutture di Vendita di cui la zona è attualmente carente, compresi gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande.

Nello specifico le attività commerciali potrebbero essere localizzate al piano terra, ad angolo tra via Rizzoli e via Cazzaniga, estendendosi all'interno verso la piazza pubblica. La scelta di collocare le attività commerciali ad angolo tra via Rizzoli e via Cazzaniga, da un lato è dettata dall'esigenza di garantire alta visibilità alle attività stesse, e dall'altro è finalizzata a rendere viva la piazza pubblica.

L'edificio E, come già previsto dal PL, potrebbe essere progettato come elemento a torre di circa 12 piani fuori terra o, in alternativa, con volumetria spezzata in più elementi con altezze simili all'edificazione contigua.

Fermo restando il rispetto del vincolo aeroportuale di Linate, in un'ottica di flessibilità morfologica ed attuativa, le caratteristiche tipologiche e volumetriche nonché i caratteri compositivi ed architettonici del nuovo edificato saranno definiti dagli elaborati progettuali che saranno presentati in sede di richiesta di concessione edilizia.

5.2. Destinazioni funzionali e consistenze

Ad oggi risultano ancora da realizzare mq 27.300 di S.I.p. per funzioni compatibili e mq 17.315 di S.I.p. per funzioni produttive, per una S.I.p. complessiva pari a mq 44.615.

La Variante, ferme restando le funzioni ammissibili previste dal PL, introduce una flessibilità funzionale che potrà articolarsi nel rispetto delle seguenti quantità:

- Minimo mq 7.000 di S.I.p. per funzioni produttive;
- Massimo mq. 3.000 di S.I.p. per funzioni commerciali con articolazione fino alla Media Struttura di Vendita (fino ad un massimo di 3 Medie Strutture di Vendita), compresi esercizi di somministrazione di alimenti e bevande;
- Mq 34.615 per funzioni terziario/direzionali e funzioni compatibili e/o servizi.

Il mix funzionale ipotizzato, sulla base del quale è stato elaborato il planivolumetrico di cui alla Tav. 11a/VAR, prevede:

Edificio	Funzione	S.I.p. (mq)
A	Direzionale	11.471
B1	Commerciale - MSV	1.800
B1	Commerciale - Negozi di vicinato	1.200



B2	Direzionale	
B3	Produttivo	
E	Direzionale	14.400
	Totale	44.615

5.3. La dotazione di aree a standard

La dotazione di aree a standard è commisurata in relazione alle funzioni previste, secondo i criteri di calcolo stabiliti dalle N.T.A. del PL vigente, ovvero:

- per le funzioni produttive nella misura del 20% della superficie territoriale di pertinenza;
- per le funzioni compatibili nella misura del 75% della S.I.p.

Come anticipato nel precedente paragrafo 3.2, l'attuazione del Lotto 1, a fronte di un fabbisogno complessivo di aree a standard pari a mq 23.743, ha comportato il reperimento di dotazioni territoriali pari a mq. 25.516.

L'attuazione del Lotto 2 comporta, nel caso di massimo sfruttamento della flessibilità funzionale prevista dalla Variante, un incremento della quota di aree a standard fino a mq 29.611, come schematizzato nella seguente tabella.

Edificio	Funzione	S.I.p. (mq)	Criteri PL	Dotazioni dovute
A	Direzionale	11.471	75%	8.603
B	Direzionale	8.744	75%	6.558
	Produttivo	7.000	20% St	1.000
	Commerciale	3.000	75%	2.250
E	Direzionale	14.400	75%	10.800
	Totale	44.615		29.211

Il totale complessivo (mq 3.268 Lotto 1 + mq 29.211 Lotto 2) di standard dovuti è quindi pari a mq 32.479 che vengono soddisfatti attraverso:

- la cessione, già avvenuta in forza dell'art. 5 della Convenzione del PL, di una superficie pari a mq 25.516, come illustrato nel precedente paragrafo 3.2;
- la costituzione di servitù di uso pubblico della piazza di mq 2.500;
- la monetizzazione della restante quota pari a mq 4.463.

Per essere ritenuta idonea all'asservimento, la piazza dovrà rispettare alcuni requisiti specifici, come descritto nel successivo capitolo 5.4.

5.4. Elementi prescrittivi

Gli elementi prescrittivi costituiscono le regole invariabili del PL ed hanno lo scopo di fissare i requisiti progettuali non derogabili che il progetto architettonico dovrà mantenere nella fase realizzativa.

Gli elementi prescrittivi sono sintetizzati di seguito:

- La S.I.p. massima realizzabile è pari a mq 44.615.
- Altezza massima:
 - o i nuovi edifici non potranno superare l'altezza della Torre dell'edificio C (+80,76 m).
 - o l'edificio A non potrà superare l'altezza dell'edificio A2 già realizzato (+23,76 m);



- c) Allineamento prescrittivo:
 - o l'edificio A dovrà mantenere l'allineamento del fronte prospiciente via Rizzoli;
- d) Prescrizioni piazza pedonale asservita all'uso pubblico:
 - o dovrà servire gli accessi principali degli edifici prospicienti;
 - o non dovrà essere interessata da aree di carico e scarico merci;
 - o non dovrà essere interessata da percorsi o accessi carrabili (ad esclusione di quelli necessari ai mezzi di soccorso).

5.5. Elementi indicativi

Gli elementi indicativi costituiscono le linee guida per il progetto architettonico ed hanno lo scopo di:

- a) Definire gli allineamenti indicativi dei volumi edificabili rispetto ai fronti su vie e spazi pubblici;
- b) Indicare la localizzazione (indicativa) dei volumi edificabili, in particolare la localizzazione degli edifici A ed E dovrà essere mantenuta, mentre all'interno della superficie fondiaria dell'edificio B potranno essere collocati nuovi volumi nel rispetto delle prescrizioni di Piano;
- c) Indicare la localizzazione (indicativa) della piazza pedonale asservita ad uso pubblico di circa mq 2.500;

5.6. Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Le opere di urbanizzazione primaria previste dal PL sono state interamente realizzate.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione secondaria:

- sono stati realizzati i parcheggi pubblici di cui all'art. 5 della Convenzione, dei quali due ceduti al Comune (P2 e P3) ed uno in corso di cessione (P1);
- risulta ancora da realizzare il Parco pubblico indicato con la lettera V nella Tav.16a/VAR. Per quanto riguarda detta porzione di parco, è stato redatto un progetto preliminare, in coerenza con le previsioni del progetto RE-Lambro (Rete Ecologica del Lambro milanese).

5.7. I parcheggi pertinenziali

Il fabbisogno di parcheggi privati, fatta eccezione per la superficie destinata a Media Struttura di Vendita, sarà quantificato in accordo con l'articolo 2.2 della legge n. 122/89, il quale fissa una dotazione minima pari a 1 mq/10 mc.

Ai sensi dell'ex art. 58 delle NTA del PRG, il fabbisogno di parcheggi previsto per la Media Struttura di Vendita è pari al 200% della superficie di vendita.

