

COMUNE DI MELZO

Città Metropolitana di Milano



VARIANTE AL VIGENTE PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO ("PII"), DA ASSUMERSI IN VARIANTE *IN PARTE QUA* AL PIANO DELLE REGOLE ED AL PIANO DEI SERVIZI DEL VIGENTE PGT COMUNALE, RELATIVO ALL'AMBITO TERRITORIALE "EX STABILIMENTO GALBANI STAZIONE E MOLGORA" DI MELZO

Ai sensi dell'art. 93, comma 5 e dell'art. 14, LR 12/2005 ed in attuazione delle previsioni contenute nella deliberazione del C.C. n. 22 del 20.7.2020, recante "Individuazione ambiti di rigenerazione urbana ai sensi dell'art. 8-bis della LR 12/2005" e della deliberazione C.C. n. 33 del 22.7.2021, avente ad oggetto: "Atto di indirizzo inerente alla riqualificazione delle ex aree Galbani denominate aree ZRU1 Stazione e ZRU Molgora in territorio di Melzo"

NORME TECNICHE

Maggio 2022





Sommario

Art. 1 – Parametri urbanistici, edilizi e destinazioni funzionali	4
1.1. Parametri urbanistici, edilizi e destinazioni funzionali: richiamo alle Definizioni Tecniche Uniformi di cui all'allegato B della DGR n. XI/695 del 24.10.2018	4
1.2. Parametri urbanistici, edilizi e destinazioni funzionali: ulteriori definizioni	4
1.2.1. D = Distanze	4
1.2.2. V = Volume	5
1.2.3. Sc = Superficie coperta	5
1.2.4. Incentivazioni energetiche	5
Art. 2 – Individuazione degli elementi prescrittivi della variante al PII: capacità edificatorie e destinazioni funzionali – Dotazioni di standard urbanistici	6
Art. 3 – Individuazione degli elementi di assetto planivolumetrico per l'attuazione della variante al PII.....	8
Art. 4 – Elementi di qualità progettuale - Caratteri edificatori	9
Art. 5 – Varianti planivolumetriche	10



Art. 1 – Parametri urbanistici, edilizi e destinazioni funzionali

1.1. Parametri urbanistici, edilizi e destinazioni funzionali: richiamo alle Definizioni Tecniche Uniformi di cui all'allegato B della DGR n. XI/695 del 24.10.2018

1. Per quanto riguarda le definizioni dei parametri urbanistico edilizi, ferme restando le previsioni contenute nella Convenzione annessa alla variante di PII, valgono le Definizioni Tecniche Uniformi (DTU) di cui al Regolamento Edilizio Tipo (RET) di Regione Lombardia contenute nell'allegato B alla DGR n. XI/695 del 24.10.2018.
2. Precisato quanto sopra, successivo punto 1.2 vengono declinate le definizioni specifiche dei parametri urbanistico edilizi contenute nella Variante al Programma Integrato d'Intervento.

1.2. Parametri urbanistici, edilizi e destinazioni funzionali: ulteriori definizioni

1.2.1. D = Distanze

In materia di distanze trovano applicazione le seguenti disposizioni:

- a) distanza tra edifici interni alla variante al PII: non sono previste distanze minime, fatte salve le disposizioni del Codice Civile;
- b) distanza tra gli edifici interni ed esterni alla variante al PII: è definita quale parametro DE che rappresenta la lunghezza del segmento minimo congiungente i fabbricati. Tra le nuove costruzioni previste dalla variante al PII e gli edifici esterni ai relativi sub ambiti, per la distanza DE dovrà essere rispettata la normativa vigente in materia di verifiche delle distanze e dei frangenti tra pareti finestrate. Tra le nuove costruzioni previste dal PII e gli edifici pubblici esistenti sono consentite distanze inferiori;
- c) distanza tra pareti finestrate: è definita quale parametro DPF che rappresenta la distanza tra le pareti finestrate di edifici limitrofi, da osservarsi anche quando una sola delle pareti frontistanti è finestrata. Non si considerano finestrate le pareti con aperture che non rappresentino "viste", in quanto destinate unicamente all'aerazione dei servizi igienici, di locali tecnici e di vani scala. Non si considera frangente l'edificio che contrappone alla parete finestrata di altro edificio lo spigolo del fabbricato. Per le nuove costruzioni previste dal PII è consentita una distanza minima DPF tra pareti finestrate pari mt. 10, purché sia incrementato il rapporto aeroilluminante fino ad 1/5;
- d) distanza dalle strade: è definita, quale parametro DS, ai sensi della normativa vigente del Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione, dandosi applicazione ai disposti dell'art. 28 del Regolamento di attuazione approvato con DPR n. 495/1992 per le distanze all'interno delle zone previste come edificabili



o trasformabili dallo strumento urbanistico generale. Il Comune, nei casi consentiti dal citato art. 28, DPR n. 495/1002, può, in sede attuativa, concedere deroghe alle distanze, anche in rapporto a strade esterne ai sub ambiti di PII, in relazione all'esigenza di imprimere carattere fortemente urbano ai nuovi quartieri in realizzazione.

1.2.2. V = Volume

È il prodotto della SLP di un fabbricato per il numero di piani, prendendo come altezza di ogni piano la dimensione virtuale di m. 3,00. Per il calcolo dei parcheggi previsti dalla L. 122/1989 l'altezza virtuale è da calcolarsi pari a m. 3,00

1.2.3. Sc = Superficie coperta

È determinata dalla proiezione a terra di tutti i corpi di fabbrica esistenti e previsti sul suolo e nel soprasuolo con esclusione degli sporti di gronda, dei terrazzi o balconi aggettanti (purché l'aggetto non sia, rispetto alla facciata, maggiore di m 2)

Le distanze, si misurano a partire dalla sagoma determinata dalla Sc.

1.2.4. Incentivazioni energetiche

Nel caso in cui gli interventi assicurino il conseguimento di maggiori livelli di coibentazione termoacustica o di inerzia termica, nel calcolo della capacità edificatoria (SLP o volume) non si tiene conto delle maggiorazioni di spessore della muratura perimetrale o di tutta la muratura perimetrale, come stabilito dalle normative vigenti, previa pre-certificazione energetica a firma di tecnico abilitato.

Trovano, in ogni caso, applicazione le seguenti disposizioni di incentivazione:

- a) l'art. 12 del D.Lgs. 28/2011, che assegna un bonus volumetrico del 5% per i progetti di nuova costruzione o di ristrutturazione di edifici esistenti che assicurino una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30% rispetto ai valori minimi obbligatori di cui all'allegato 3 del suddetto Decreto Legislativo;
- b) l'art. 10 della LR 38/2015 (di modifica delle disposizioni di cui agli artt. 4 e 5 della LR 31/2014), in correlazione alle fattispecie ivi disciplinate.



Art. 2 – Individuazione degli elementi prescrittivi della variante al PII: capacità edificatorie e destinazioni funzionali – Dotazioni di standard urbanistici

2.1 La capacità edificatoria massima prevista della variante al PII (sub ambiti ZRU1 – Stazione e ZRU2 – Molgora) è pari a mc. 119.840,00, con riduzione – rispetto al PII originario – della capacità edificatoria massima delle aree incluse nel perimetro del suddetto strumento di programmazione negoziata da mc. (160.000,00 – 8.185,00) 151.815,00, a mc. 119.840,00.

2.2 La suddetta capacità edificatoria di mc. 119.840,00 è articolata, dal punto di vista delle destinazioni funzionali nei termini qui di seguito indicati:

- mc. 89.120,00 a destinazione residenziale;
- mc. 12.720,00 a destinazione terziario – direzionale;
- mc. 18.000,00 a destinazione commerciale per esercizi di vicinato (“EV”), funzioni complementari e compatibili, di Media Struttura di Vendita (“MSV”) con Superficie di vendita (“SV”) contenuta entro il limite dimensionale di mq. 2.500,00, da destinarsi al settore merceologico alimentare.

2.3. La suddetta capacità edificatoria e funzionale è articolata, quanto ai due sub ambiti che compongono il PII, nei termini qui di seguito indicati:

a) quanto al sub ambito ZRU1 - Stazione:

Volumetria in progetto: **mc. 71.340,00** (corrispondente a mq. 23.780,00 di SL), di cui:

- mc. 54.120,00 (corrispondente a mq. 18.040,00 di SL) a destinazione residenziale, di cui mc. 10.000,00 (corrispondente a mq. 3.333,00 di SL) da destinarsi ad edilizia convenzionata;
- mc. 12.720,00 (corrispondente a mq. 4.240 di SL) a destinazione terziario – direzionale;
- mc. 4.500,00 a destinazione commerciale (corrispondente a mq. 1.500 di SL), per esercizi di vicinato e per funzioni complementari e compatibili (attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, attività paracommerciali e per artigianato di servizio), da localizzarsi prioritariamente al piano terra degli edifici in affaccio alla Promenade e al piano terra dell’immobile ex sede degli uffici Galbani;

b) quanto al sub ambito ZRU 2 – Molgora:

Volumetria in progetto: mc. 48.500,00 (corrispondente a mq. 16.166,70 di SL), di cui

- mc. 35.000,00 (corrispondente a mq. 11.666,70 di SL) a destinazione residenziale;
- mc. 13.500,00 (corrispondente a mq. 4.500 di SL) a destinazione commerciale per Media Struttura di Vendita (con Superficie di Vendita fino a mq. 2.500,00) / Attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande e funzioni complementari, compatibili ed accessorie.



Per quel che concerne il rilascio dell'autorizzazione commerciale di Media Struttura di Vendita, trovano applicazione i disposti di cui alla DGRL n. VIII/6024 del 5.12.2007 e s.m.i., e le previsioni concernenti la contestualità tra procedimento per il rilascio / conseguimento del titolo edilizio abilitativo alla realizzazione degli interventi e procedimento per il rilascio della correlata autorizzazione commerciale, in conformità ai disposti di cui all'art. 8 del D.Lgs. 114/1998.

2.4. Fatto salvo quanto previsto ai commi precedenti con riferimento alle capacità edificatorie assegnate al PII e ai sub ambiti (ZRU1 – Stazione e ZRU2 – Molgora), così come declinate dal presente articolo, la variante al PII conferma le destinazioni d'uso previste nell'originario strumento di programmazione negoziata, trovando applicazione i principi di indifferenziazione funzionale contenuti all'art. 88, comma 1 della LR 12/2005 in correlazione ai disposti di cui all'art. 51 della medesima legge regionale, così come innovati dalla LR 18/2019.

2.5. Costituiscono destinazioni ammesse dalla variante al PII le seguenti funzioni: residenziale; residenziale convenzionata; terziario/direzionale; commerciale per Esercizi di Vicinato ("EV") e Medie Strutture di Vendita ("MSV") tra loro distinte, autonome ed a funzionalità separata, con superficie di vendita massima per ciascun esercizio di MSV contenuta entro il limite dimensionale di mq. 2.500,00 di Superficie di Vendita ("SV"), riferibili sia al settore merceologico alimentare che non alimentare. È ammessa, altresì, l'allocazione di esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande e di attività pacommerciali e di servizio complementari, compatibili ed accessorie alla funzione principale.

2.6 A fronte della capacità edificatoria prevista dalla variante al PII, è previsto il reperimento - all'interno del complessivo Ambito di Intervento – di una dotazione di standard urbanistici in quantitativo analogo a quello assicurato dal PII originario (pari a mq. 48.650,82, di cui: mq. 39.771,60 in prevista cessione e/o asservimento perpetuo all'uso pubblico, e mq. 8.879,32 assolta mediante ricorso all'istituto dello standard equivalente) reperita a valere sui due sub ambiti di intervento, nonostante il minor carico urbanistico dedotto nella variante al suddetto strumento di programmazione negoziata.

2.7. Il reperimento della suddetta dotazione di standard urbanistici è da assolto nel contesto dell'intero strumento di programmazione negoziata e non singolarmente per ciascun sub ambito in cui esso si articola.

2.8. La variante al PII prevede, altresì, dotazioni di standard qualitativo aggiuntivo, nei termini meglio precisati nelle Relazioni tecnica di PII e negli Elaborati annessi alla variante, ai quali si rinvia.



Art. 3 – Individuazione degli elementi di assetto planivolumetrico per l'attuazione della variante al PII

5.1 In conformità a quanto disposto dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 33 del 22.7.2021, costituiscono elementi di indirizzo preordinati ad assicurare l'armonica ed equilibrata attuazione del complessivo programma di rigenerazione urbana e di riqualificazione territoriale delle aree "Ex Galbani" quelli qui di seguito indicati:

a) Quanto al sub ambito ZRU1 – Stazione:

- realizzazione di una *promenade* di attraversamento dell'area per tutta la sua lunghezza fino alla fermata ferroviaria, funzionale a costituire un nuovo asse di collegamento fra le zone nord ed il centro storico della Città, caratterizzato dalla presenza di attività varie idonee a rendere il contesto vitale e sicuro nonché coerente con le previsioni dei Luoghi Urbani per la Mobilità (LUM) previsti dal nuovo PTM;
- riqualificazione, su entrambi i lati nord e sud, del sottopasso pedonale Cavour/Gavazzi, per stabilire un agevole e sicuro collegamento pedonale delle nuove residenze e del centro storico con la zona a servizi che si sviluppa a nord della Città;
- ridefinizione e riqualificazione della viabilità esistente, al fine di risolvere le tematiche e le pregresse criticità di accessibilità del comparto;
- determinazione – in via proporzionale alla ridotta capacità edificatoria contemplata dalla variante al PII - di una nuova previsione inerente lo standard qualitativo, in sostituzione della scuola dell'infanzia prevista nella Convenzione annessa al PII originario (ad es. spazi ambulatoriali da destinare ai medici di base, sedi per attività di co-working ecc.);
- previsione (nei termini di cui al precedente art. 4) di edilizia convenzionata, da destinarsi, in particolare, a giovani e famiglie.

b) Quanto al sub ambito ZRU2 – Molgora:

- previsione – nei termini meglio indicati dalla Convenzione annessa alla variante di PII – di interventi finalizzati alla riqualificazione ed alla rivitalizzazione del tessuto urbano ed economico della Città;
- ridefinizione ed implementazione della viabilità esistente, sia carrabile che ciclabile, con particolare riferimento all'intersezione tra la viabilità comunale e la SP 13;
- riqualificazione delle sponde del Torrente Molgora per il tratto interessato dal sub ambito ZRU2, con previsione di valorizzazione delle aree a verde insistenti all'interno del perimetro del Parco Agricolo Sud Milano.



5.2 In fase attuativa, i sopra elencati elementi di indirizzo e di assetto planivolumetrico della variante al PII potranno formare oggetto di puntuale specificazione e di modifiche di dettaglio senza che ciò concreti la fattispecie di variante al PII.

Art. 4 – Elementi di qualità progettuale - Caratteri edificatori

4.1. Gli interventi edilizi di prevista realizzazione all'interno dei due sub ambiti in cui si articola la variante al PII dovranno uniformarsi alle indicazioni relative alla localizzazione planimetrica, alla dimensione massima dei corpi di fabbrica, al numero dei piani illustrati dalle tavole di progetto planivolumetrico di variante, fatto salvo quanto previsto dalla legislazione vigente, dallo schema di convenzione e dalle presenti NTA.

4.2. Si rinvia al Regolamento Edilizio ad alle valutazioni della Commissione Paesaggio ed Edilizia quanto alla valutazione dei caratteri architettonici ed esteriori degli edifici.

4.3. Valgono inoltre le seguenti indicazioni di carattere comunque non prescrittivo:

a) Quanto al sub ambito ZRU1 – Stazione

Lotto 1: Numero massimo dei piani fuori terra: 9; Altezza massima consentita: h= m. 31,50;

Lotto 2: Numero massimo dei piani fuori terra: 6; Altezza massima consentita: h= m. 21,00,

Lotto 2: Numero massimo dei piani fuori terra: 6; Altezza massima consentita: h= m. 21,00;

Lotto 4: Recupero edificio esistente;

Lotto 5: Numero massimo dei piani fuori terra: 5; Altezza massima consentita: h= m. 17,50.

In tale ambito dovrà essere previsto il mantenimento delle facciate dell'edificio prospiciente la via Cavour mediante la conservazione dei caratteri architettonici delle facciate stesse (il recupero dell'intero edificio verrà valutato a seguito di verifica delle condizioni di staticità strutturale).

b) Quanto al sub ambito ZRU2 – Molgora

Lotto 1: Numero massimo dei piani fuori terra: 1; Altezza massima consentita: h= m. 10,00;

Lotto 2: Numero massimo dei piani fuori terra: 4; Altezza massima consentita: h= m. 14,00.



Art. 5 – Varianti planivolumetriche

5.1. Costituiscono varianti essenziali comportanti, per l'approvazione, l'espletamento della medesima procedura seguita per l'approvazione della variante al PII, quelle qui di seguito indicate:

- (i) modifiche comportanti la riduzione delle dotazioni di standard, rispetto a quelle complessivamente previste dalla variante al PII.
- (ii) modifiche incidenti su elementi costituenti caratteristiche tipologiche della variante al PII, così come definite al precedente art. 2.

5.2 Non costituisce variante/modifica essenziale:

- la modifica delle modalità di reperimento della dotazione di standard tra le diverse previste dalla variante al PII (cessione ovvero asservimento all'uso pubblico, ovvero monetizzazione);
- la modifica della tipologia di standard prevista per aree a tale finalità destinate dalla variante al PII,
- la modifica delle destinazioni d'uso tra quelle ammesse dalla variante al PII;
- la modifica, in fase attuativa, degli elementi di qualità progettuali indicati al precedente art. 4;
- la modifica della localizzazione delle aree indicate dalla variante al PII aventi destinazione ad infrastrutture, opere di urbanizzazione, dotazioni di standard;
- la modifica delle tipologie e delle modalità realizzative delle opere di urbanizzazione;
- l'aumento delle superfici destinati a servizi;
- la modifica degli elementi di assetto planivolumetrico di cui al precedente art. 3, subordinatamente al conseguimento di preventivo parere favorevole da parte della Giunta Comunale;
- rettifiche ed aggiornamenti, catastali e cartografici (in particolare: modifiche derivanti da trasposizione delle planimetrie della variante al PII su base aerofotogrammetrica aggiornata e georeferenziata).

Le modifiche/varianti non essenziali sono autorizzate con il rilascio del correlato titolo edilizio abilitativo (PdC o SCIA alternativa).



5.3 Con variante non essenziale al PII è consentito modificare la Convenzione nella parte in cui disciplina il conferimento delle aree/superfici in cessione/asservimento, nonché le previsioni inerenti gli scomputi dagli oneri di urbanizzazione.