



## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 450 DEL 23/04/2021

AREA PIANIFICAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA E STRATEGICA

Numero proposta: 670

**OGGETTO:** Adozione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 87 e seguenti della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., e dell'art. 52 co. 6 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del vigente PGT, della IVa Variante al Programma Integrato di Intervento relativo al "Quartiere Storico Fiera Milano" ed aree adiacenti (c.d. CityLife), approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 3061 in data 16 dicembre 2005, in attuazione del PRG allora vigente, nonché oggetto di varianti successivamente approvate con deliberazioni di Giunta Comunale n. 2425/2008, n. 2788/2010 e n. 1292/2013.

Il presente provvedimento non comporta spesa.

Immediatamente eseguibile.

L'Anno duemilaventuno, il giorno ventitre, del mese di aprile, alle ore 11:00, si è riunita la Giunta Comunale.

Risultano presenti:

- Il Sindaco SALA Giuseppe, in collegamento telematico presso il suo ufficio di Palazzo Marino;
- il Segretario Generale DALL'ACQUA Fabrizio in collegamento telematico presso il suo ufficio di Palazzo Marino, il Vice Segretario Generale Vicario Zaccaria Mariangela in collegamento telematico presso il suo ufficio di Palazzo Marino, Vice Segretario Generale Borrelli Maria Elisa - in collegamento telematico
- Tutti gli altri componenti della Giunta Comunale in collegamento telematico

Assiste il Direttore Generale MALANGONE Christian in collegamento telematico

Si dà atto che risultano presenti i seguenti n. 12 amministratori in carica:

NOMINATIVO	CARICA	PRESENTE
SALA GIUSEPPE	SINDACO	SI
SCAVUZZO ANNA	VICE SINDACO	SI
COCCO ROBERTA	ASSESSORE	SI
DEL CORNO FILIPPO RAFFAELE	ASSESSORE	SI
GALIMBERTI LAURA	ASSESSORE	SI
GRANELLI MARCO	ASSESSORE	SI

GUAINERI ROBERTA	ASSESSORE	SI
LIMONTA PAOLO	ASSESSORE	SI
LIPPARINI LORENZO	ASSESSORE	SI
MARAN PIERFRANCESCO	ASSESSORE	SI
RABAIOTTI GABRIELE	ASSESSORE	SI
TAJANI CRISTINA	ASSESSORE	SI
TASCA ROBERTO	ASSESSORE	NO

Assume la presidenza il Sindaco SALA Giuseppe

Partecipa il Segretario Generale DALL'ACQUA Fabrizio

### IL PRESIDENTE

Constatata la legalità della riunione, invita la Giunta a trattare l'argomento segnato in oggetto;

Vista la proposta dell'Assessore MARAN Pierfrancesco in allegato e ritenuto la stessa meritevole di approvazione;

Dato atto che la medesima è corredata dei pareri previsti dall'art.49 del T.U. 18 agosto 2000, n. 267 nonché del parere di legittimità del Segretario Generale previsto dall'art. 2 - comma 1 - del Regolamento sul sistema dei controlli interni approvato con delibera CC n. 7 dell'11/02/2013;

Con votazione unanime

### DELIBERA

Di approvare la proposta di deliberazione in oggetto;

data l'urgenza di dichiarare la presente deliberazione, con votazione unanime, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4 comma del T.U. 267/2000



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

Proposta di deliberazione di Giunta Comunale n.

**O G G E T T O**

**Adozione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 87 e seguenti della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. e dell'art. 52 co. 6 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del vigente PGT, della IV<sup>a</sup> Variante al Programma Integrato di Intervento relativo al "Quartiere Storico Fiera Milano" ed aree adiacenti (c.d. CityLife), approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 3061 in data 16 dicembre 2005, in attuazione del PRG allora vigente, nonché oggetto di varianti successivamente approvate con deliberazioni di Giunta Comunale n. 2425/2008, n. 2788/2010 e n. 1292/2013.  
Il presente provvedimento non comporta spesa.  
Immediatamente eseguibile.**

**IL DIRETTORE DELL'AREA  
PIANIFICAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA E STRATEGICA  
*Arch. Marco Porta***

**IL DIRETTORE CENTRALE  
DIREZIONE URBANISTICA  
*Arch. Simona Collarini***

**L'ASSESSORE  
ALL'URBANISTICA, VERDE E AGRICOLTURA  
*Dott. Pierfrancesco Maran***

## LA GIUNTA COMUNALE

### Premesso che:

- con Decreto del Presidente della Giunta Regionale dell'8 aprile 1994, n. 58521 è stato approvato l'Accordo di Programma per la qualificazione e lo sviluppo del sistema fieristico lombardo, attraverso la realizzazione del Polo esterno della Fiera nella localizzazione di Pero-Rho e la riqualificazione del Polo Urbano (in seguito definito "Accordo di Programma Fiera"), sottoscritto in data 25 marzo 1994 da Regione Lombardia, Provincia di Milano, Comune di Milano, Fondazione E.A. Fiera Internazionale di Milano, Comune di Pero e Comune di Rho, successivamente integrato con un primo atto integrativo (approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale del 19 gennaio 2004, n. 405) e con un secondo atto integrativo (approvato con Decreto del Presidente di Regione Lombardia del 31 luglio 2014);
- con le Deliberazioni n. 2039 del 6 settembre 2005 e n. 3061 del 16 dicembre 2005, la Giunta Comunale di Milano ha prima adottato e poi approvato, per la riqualificazione e lo sviluppo dell'Area di Trasformazione (come individuata dall'Accordo di Programma Fiera integrato nel 2004), il Programma Integrato di Intervento (in seguito P.I.I.), nonché la relativa Convenzione urbanistica per l'attuazione dello stesso;
- in data 23 giugno 2006, Fondazione E.A. Fiera Internazionale di Milano e CityLife S.r.l. hanno stipulato l'atto di rogito relativo all'Area di Trasformazione, in forza del quale Fondazione Fiera ha trasferito la proprietà dell'area a CityLife S.r.l.;
- in data 12 dicembre 2006 CityLife S.r.l., Fondazione Fiera e Comune di Milano hanno sottoscritto, in autentica notaio in Rho, dott. Carlo Marchetti rep n. 2430/1187, la Convenzione Attuativa del P.I.I., il cui testo era stato approvato con Determinazione Dirigenziale n. 84/2006 (P.G. 1151703-2006);
- in data 9 ottobre 2008, la Giunta Comunale ha approvato con Deliberazione n. 2425/2008 la 1ª Variante al P.I.I. cui è seguita la sottoscrizione in data 27 novembre 2008 del I° Atto integrativo e modificativo della Convenzione attuativa;
- in data 1° ottobre 2010, la Giunta Comunale ha approvato con Deliberazione n. 2788/2010 la 2ª Variante al P.I.I. cui è seguita la sottoscrizione in data 30 settembre 2011 del II° Atto integrativo e modificativo della Convenzione attuativa;
- in data 28 giugno 2013, la Giunta Comunale ha approvato con Deliberazione n. 1292 la 3ª Variante al P.I.I. cui è seguita la sottoscrizione in data 17 ottobre 2013 del III° Atto integrativo e modificativo della Convenzione attuativa;
- con atto in data 31 luglio 2014 a rogito notaio dott.ssa Carlotta Dorina Stella Marchetti di Milano (n. 790 di rep. e n. 532 di racc.) CityLife S.p.A. ha venduto alla società Generali



Properties S.p.A. la proprietà di parte del “Lotto Commerciale”, come meglio descritto nell’atto di vendita, subentrando in tal modo la parte acquirente, ai sensi dell’art. 16.3 della Convenzione attuativa, negli obblighi convenzionali riferibili o da riferirsi al lotto acquistato;

- in data 11 giugno 2018 e 8 Febbraio 2021 sono stati sottoscritti, rispettivamente, il IV° e V° Atto integrativo e modificativo della Convenzione attuativa, attraverso i quali si è proceduto ad un aggiornamento delle opere pubbliche ai sensi dell’art. 7.11 della Convenzione attuativa che recita: *“Il Soggetto Attuatore dichiara sin d’ora la propria disponibilità a destinare la somma risultante dalla suddetta differenza di spesa, ovvero a realizzare direttamente interventi edilizi, per opere comunque connesse al P.I.I., sino all’integrale copertura degli oneri dovuti ed entro il limite degli stessi. Il Comune si impegna a comunicare al Soggetto attuatore entro il termine di validità del P.I.I., il piano di allocazione delle predette risorse economiche, dichiarando sin d’ora che tale comunicazione non comporterà Variante al P.I.I. ai sensi dell’art. 14 comma 12 della L.R. n. 12/2005”*;
- 

Considerato che, come meglio illustrato nella Relazione tecnico-istruttoria:

- il P.I.I. è attualmente efficace e valido;
- in data 14 aprile 2020 il Soggetto attuatore ha presentato al Comune di Milano una nuova ulteriore proposta di Variante al P.I.I. (Prot. 15/04/2020.0146206.E), conforme al P.G.T. vigente, ai sensi dell’art. 52 co. 6 delle NTA del Piano delle Regole e consistente in una modifica delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti, necessaria per consentire il completamento urbanistico delle aree fondiarie (UCF) ancora inedificate ossia i Lotti “Ra”, “Rd” ed “Re”, nonché l’aggiornamento dell’elaborato grafico contenente gli elementi oggetto della proposta di Variante;
- all’interno dell’istruttoria, in esito alle richieste di integrazioni e modifiche da parte degli Uffici comunali, la proposta di Variante è stata successivamente integrata in data 2 luglio 2020 (Prot. n. 03/07/2020.0239896.E), in data 8 luglio 2020 (Prot. n. 08/07/2020.0247639.E), in data 18 marzo 2021 (Prot. n. 18/03/2021.0152879.E), nonché, in conclusione, in data 22 aprile 2021 (Prot. n. 22/04/2021.0219724.E)
- la suddetta proposta di Variante comporta modifiche che vanno a incidere sulle N.T.A. del P.I.I. e più precisamente con riguardo agli articoli:
  - Art. 3.10 – Quadro riepilogativo delle destinazioni e delle funzioni ammissibili  
Si procede a una redistribuzione della s.l.p. residua tra le tre Unità di Concentrazione Fondiaria non realizzate, in relazione al nuovo assetto planivolumetrico, modificando le quantità iniziali previste nelle UCF “Ra” da 12.000 mq./s.l.p. a 2.500 mq./s.l.p. e in “Re” da 23.016 mq./s.l.p. a 13.016 mq./s.l.p. e riallocando le quantità in “Rd” da 24.000 mq./s.l.p. a 43.500 mq./s.l.p. Inoltre, per le UCF “Rd” e “Re” viene riequilibrata la quantità max ammissibile per funzioni commerciali portandola dal 30% al 40% in Re e

riducendola dal 30% al 20% in “Rd”. Tali modifiche non vanno, comunque, ad incidere sulla ripartizione delle percentuali funzionali complessivamente previste dal piano.

- Art. 4.5 – Elementi di possibile variante e margine d’oscillazione  
Vengono aggiornati i valori delle s.l.p. dei lotti fondiari “Ra”, “Rd” ed “Re” come già espresso nel richiamato art. 3.10, viene aumentato da +/-25% al +/-50% il margine di oscillazione della s.l.p. trasferibile dalla UCF “Ra”.
- in data 1 ottobre 2020 (P.G. 260839/2020) la Commissione comunale per il Paesaggio esprimeva, nel corso della seduta n. 33, il proprio apprezzamento per il progetto presentato come sopra illustrato ritenendolo, nella nuova conformazione planivolumetrica, sia ammissibile che migliorativo ma formulando la seguente richiesta *“per garantire la massima efficacia del nuovo assetto si chiede che nella variante stessa vengano indicate come prescrittive le altezze massime degli edificimantenendo il margine di variazione (due piani in più o in meno)”* e condizionando il proprio parere favorevole all’inserimento, nella Normativa Tecnica di Attuazione di tale richiesta;
- in conseguenza del suddetto parere della Commissione comunale per il Paesaggio nell’ambito della Variante è stata indicata come prescrittiva l’altezza massima dei nuovi edifici di progetto nell’articolazione definita dal progetto di variante sopra illustrato ed, in particolare è stata fissata l’altezza massima degli edifici del lotto “Rd” in 20 piani, mentre è stata modificata l’altezza massima di piani prevista per il lotto “Re” (riducendola da 24 a 10 piani). Sempre in ottemperanza ed al fine di soddisfare la condizione posta dalla Commissione comunale per il Paesaggio nel suddetto parere è stato introdotto il margine di variazione (due piani in più o in meno);
- in data 14 gennaio 2021 (P.G. 21683/2021), in occasione della seduta pubblica tenutasi presso il Municipio territorialmente competente, il Consiglio di Municipio 8 esprimeva, con Deliberazione n. 1/2021, il proprio parere favorevole alla proposta di Variante urbanistica del P.I.I.;

Valutato che, come meglio esplicitato nella Relazione tecnico-istruttoria:

- la normativa transitoria del vigente PGT di cui all’art. 52 co. 6 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole del vigente P.G.T. (Disciplina degli ambiti interessati da provvedimenti approvati e adottati) prevede che *“Per gli interventi di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo è possibile effettuare varianti a condizione che non incidano sul dimensionamento e non diminuiscano le dotazioni di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale”*;
- la modificazione proposta al P.I.I. non comporta alcun incremento della capacità edificatoria, non modifica le destinazioni d’uso previste, non altera le caratteristiche tipologiche d’impostazione e non diminuisce la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale bensì si limita a (i) distribuire diversamente la volumetria residua, (ii) riequilibrare la quantità max ammissibile per funzioni commerciali e (iii)



fissare altezze massime di progetto; la stessa rientra, pertanto, tra le varianti consentite dall'art. 52.6 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole del vigente P.G.T.;

- peraltro la suddetta istanza costituisce in ogni caso variante, in quanto, nella redistribuzione delle volumetrie residue, tra le diverse aree fondiarie non ancora attuate, si superano i margini di oscillazione consentiti dall'art. 4.5 delle N.T.A. del P.I.I. ed indicati quali elementi prescrittivi del piano attuativo e, pertanto, la loro modifica può avvenire solo tramite la procedura di Variante delineata dal sopra citato art. 52.6 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole del vigente P.G.T.;
- la suddetta istanza di Variante è rivolta, principalmente, a redistribuire la s.l.p. prevista nelle aree fondiarie ancora da realizzare, favorendo un migliore disegno del verde complessivo e degli spazi pubblici pedonali, una ridefinizione dell'edificazione maggiormente rispondente all'evoluzione urbanistica del quartiere e una definizione finale delle altezze, con una riduzione di quella massima consentita negli ambiti oggetto di Variante;

Considerato che:

- come da attestazione dirigenziale allegata al presente provvedimento quale parte integrante (Allegato n. 3), è stato valutato che, ai sensi della D.G.R. n. 6420/2007 di Regione Lombardia e s.m.i.ed, in particolare dell'Allegato 1m della D.G.R. n. 761/2010, la variante in oggetto sia esclusa dal campo di applicazione della normativa VAS relativa ai P.I.I., in quanto non sussistente la contemporanea presenza dei due requisiti seguenti:
  - intervento con valenza territoriale che comporta variante urbanistica a piani e programmi;
  - presenza di un livello di definizione dei contenuti di pianificazione territoriale idoneo a consentire una variante urbanistica;
- in analogia a quanto precedentemente effettuato per la 3<sup>a</sup> Variante, una volta verificati i contenuti della presente Variante e, a seguito di confronto con l'Autorità competente, l'Area Pianificazione Urbanistica Attuativa e Strategica, nella sua qualità di Autorità procedente, ha provveduto, infatti, ad attestare, a firma del proprio Dirigente con la sopra citata attestazione (Allegato n. 3), la mancanza della rilevanza territoriale della Variante e, pertanto, l'esclusione della stessa dal campo di applicazione della normativa riguardante la VAS;

Valutato infine che:



- ai sensi del sopra richiamato art. 7.11 della Convenzione attuativa vigente, il Comune di Milano ha la facoltà richiedere ulteriori opere pubbliche, purchè connesse al P.I.I., nel limite di capacità di finanziamento delle risorse del P.I.I.;
- da una stima effettuata dagli Uffici, risultano maggiori le risorse generate rispetto alle opere pubbliche realizzate e/o in fase di realizzazione e che tale differenza dovrà essere versata dal Soggetto attuatore in sede di perfezionamento dell'ultimo titolo edilizio privato.
- è possibile indicare, come mero atto di indirizzo politico e sussistendone le condizioni di fatto e di diritto, che dovranno essere accertate dal Dirigente competente all'atto della sottoscrizione del relativo Atto Integrativo alla Convenzione attuativa, risultando l'ambito completamente urbanizzato e le stesse connesse al P.I.I., come meglio illustrato e attestato in relazione tecnica istruttoria, le seguenti opere su cui impegnare le eventuali risorse residue
  - risistemazione del Parco Monte Stella;
  - rifacimento degli Impianti sportivi di via Washington e di via Iseo;
  - interventi su edifici di edilizia pubblica nel Municipio 8;
  - connessioni del Parco ArtLine con la periferia, con priorità di realizzazione degli interventi nel territorio del Municipio 8;
- le suddette opere dovranno essere sottoposte al necessario iter istruttorio e acquisire il parere favorevole del Municipio 8, nonché degli altri Municipi interessati, prima del loro eventuale inserimento nella convenzione urbanistica;

**Ritenuto** opportuno dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000, in considerazione della necessità di portare tempestivamente a conclusione il procedimento di Variante al P.I.I.;

**Visti:**

- l'art. 43 dello Statuto del Comune di Milano;
- l'art. 48 del D. Lgs. n. 267/2000;
- gli artt. 4e 14 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i.;
- il D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;
- il D. Lgs. n. 152/2006;
- la D.G.R. Regione Lombardia n. 6420/2007 e s.m.i.;
- il parere di regolarità tecnica espresso dal Direttore dell'Area Pianificazione Urbanistica Attuativa e Strategica e il parere di regolarità contabile espresso dal Ragioniere Generale, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000, che si allegano al presente provvedimento quale sua parte integrante e sostanziale;

- il parere favorevole di legittimità espresso dal Segretario Generale, che si allega al presente provvedimento quale sua parte integrante e sostanziale;

### DELIBERA

- 1) di adottare, per le motivazioni sopra espresse e meglio illustrate nella Relazione tecnico-istruttoria allegata alla presente (allegato A), ai sensi e per gli effetti dell'art. 87 e seguenti, nonché dell'art. 14, comma 1, della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. e dell'art. 52 co. 6 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole del vigente PGT, la 4<sup>a</sup> Variante al Programma Integrato di Intervento relativo al “Quartiere Storico Fiera Milano” ed aree adiacenti (c.d. CityLife), approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 3061 in data 16 dicembre 2005, in attuazione del P.R.G. allora vigente, nonché oggetto di varianti successivamente approvate con Deliberazioni di Giunta Comunale n. 2425/2008, n. 2788/2010 e n. 1292/2013, costituita dagli elaborati, allegati al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale, di seguito indicati:
  - 1) Allegato 1: Artt. 3.10 e 4.5 delle N.T.A / Norme Tecniche di Attuazione – agg. 2021;
  - 2) Allegato 2: Tav. “DU/03-QP\_R2– Parametri urbanistici, allineamenti, ambiti di oscillazione e principi di qualità” – agg. 2021
- 2) di dare atto che tutti gli altri documenti ed elaborati allegati quali parte integrante e sostanziale alle deliberazioni della Giunta comunale di approvazione del P.I.I. e delle successive Varianti citate in premessa, rimangono invariati e che, in caso di discrepanza per i soli punti oggetto della variante di cui al precedente punto 1), prevalgono le prescrizioni nei contenuti variati di cui sopra e pertanto di demandare al Dirigente competente gli aggiornamenti conseguenti alla presente variante;
- 3) di richiamare le linee di indirizzo avente mero valore politico -per quanto riguarda le opere a scomputo indicate in premessa;
- 4) di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000 per le motivazioni indicate in premessa.

Firmato digitalmente da SIMONA COLLARINI, Pierfrancesco Maran, MARCO PORTA

## DIREZIONE URBANISTICA

### AREA PIANIFICAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA E STRATEGICA

ALLEGATO A) ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 670/2021

#### RELAZIONE TECNICO-ISTRUTTORIA

**Oggetto:** Adozione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 87 e seguenti della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. e dell'art. 52 co. 6 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del vigente PGT, della IV<sup>a</sup> Variante al Programma Integrato di Intervento relativo al "Quartiere Storico Fiera Milano" ed aree adiacenti (c.d. CityLife), approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 3061 in data 16 dicembre 2005, in attuazione del PRG allora vigente, nonché oggetto di varianti successivamente approvate con deliberazioni di Giunta Comunale n. 2425/2008, n. 2788/2010 e n. 1292/2013.

### 1. Finalità, motivazioni e contenuti generali della proposta di Variante

#### 1.1 - Finalità

La presente proposta di Variante del Programma Integrato d'Intervento denominato "Quartiere Storico di Fiera Milano" ed aree adiacenti, inizialmente approvato con Delibera di Giunta comunale n. 3061/2005 e, in seguito, dalle successive tre Varianti approvate con deliberazioni del medesimo organo nn. 2425/2008, 2788/2010 e 1292/2013, nasce dalla necessità di portare a compimento il progetto urbanistico avviato nel 2006, ossia di **completare le residue aree fondiarie nonché i connessi spazi pubblici e/o asserviti all'uso pubblico** a seguito anche di approfondimenti progettuali intervenuti all'interno del piano - noto come progetto CityLife - e nelle relazioni con le aree del suo immediato intorno.

In sede di istruttoria si è valutato che si qualificasse come **Variante al P.I.I.** in quanto, nella proposta di redistribuzione delle volumetrie residue tra le diverse aree fondiarie non ancora attuate, viene **superato il margine di oscillazione** - che permette la traslazione di funzioni e quantità di s.l.p. tra le diverse unità di concentrazione fondiaria - definito come elemento di carattere prescrittivo all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione del P.I.I.

Tuttavia, si precisa che, tale modifica al P.I.I. **non comporta nessun incremento della capacità edificatoria massima ammissibile** (292.909 mq./s.l.p.), **non modifica le destinazioni d'uso previste** dalle vigenti N.T.A. del P.I.I., **non altera le caratteristiche tipologiche d'impostazione** del P.I.I. e **non diminuisce la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale**.

Sotto quest'ultimo profilo, giova considerare che la presente Variante trova pieno conforto nell'art. 52 (*Disciplina degli ambiti interessati da provvedimenti approvati e adottati*) delle Norme di attuazione del Piano delle Regole del vigente PGT laddove al comma 6 è previsto che *"per gli interventi di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo è possibile effettuare varianti a condizione che non incidano sul dimensionamento e non diminuiscano le dotazioni di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale"*.

## 1.2 - Motivazioni

La proposta scaturisce, fondamentalmente, dall'esigenza di **completare l'edificazione delle aree situate a nord-est** dello storico quadrante fieristico, **nonché di riqualificare definitivamente l'ambito più ad ovest** nei pressi dell'asilo nido pubblico realizzato, a scomputo oneri, all'interno dell'omonimo Parco pubblico CityLife, dallo stesso operatore.

Più precisamente, proprio per limitare le volumetrie nei pressi delle aree verdi che ospitano il progetto museal-culturale denominato "ArtLine Milano" (detto anche Parco delle Sculture o Parco d'Arte Contemporanea) e limitare, altresì, l'impatto nei confronti della struttura comunale destinata ai più piccoli, si è teso intervenire sulla riduzione delle altezze di un'area fondiaria, consentendo il contestuale incremento sulle altre. Tale impostazione porta a concentrare la s.l.p. residua di progetto nei pressi degli spazi più aperti (V.le Duilio e Velodromo Maspes-Vigorelli) e nel contempo a contenere le altezze verso i quartieri residenziali limitrofi (L.go Domodossola e V.le Boezio) e dà luogo, inoltre, ad un possibile **incremento degli spazi aperti all'uso pubblico**, migliorando la continuità e la permeabilità pedonale dell'intera area.

Le aree di sviluppo in questione ricadono, rispettivamente, all'interno dei lotti delle cosiddette Unità di Concentrazione Fondiaria (UCF) denominate **'Rd'-'Re'** (Largo Domodossola) e **'Ra'** (Piazza Arduino), superfici libere sulle quali, nel corso di questi ultimi anni, l'operatore ha valutato alcune opzioni funzionali e d'utilizzo facendo progettare, da noti studi di architettura internazionale, **diverse soluzioni planivolumetriche** nel rispetto delle originarie previsioni urbanistiche e della normativa di piano. In particolare, recentemente il Soggetto attuatore ha bandito – per le sole UCF 'Rd' ed 'Re' – un **concorso internazionale di architettura** che ha visto vincitore lo Studio danese Bjarke Ingels Group (BIG), con una **nuova proposta progettuale**. E' stato pertanto possibile contestualizzare l'istanza di Variante con l'ipotesi di un futuro progetto edilizio altamente innovativo sotto il profilo ambientale e di organizzazione spaziale che va a ridefinire le concentrazioni fondiarie relative ai lotti citati, incidendo sul dimensionamento delle originarie previsioni di progetto sui tre lotti ad oggi ineditati, nel rispetto delle volumetrie complessive previste dal piano.

La proposta di Variante va quindi ad apportare **alcune modifiche agli iniziali valori di progetto (s.l.p.)** di cui alla tabella dell'art. 3.10 delle N.T.A. ("Quadro riepilogativo delle destinazioni e delle funzioni ammissibili") e, al contempo, sui **cosiddetti margini di oscillazione (%)** di cui alla tabella dell'art. 4.5 delle N.T.A. ("Elementi di possibile variante e margini di oscillazione") parametri che, unitariamente, permettono la traslazione di funzioni e quantità di s.l.p. (min/max) da una Unità di Concentrazione Fondiaria all'altra.

Nel merito, si attesta la piena efficacia e validità del P.I.I. sia riguardo le previste opere pubbliche che gli interventi privati, anche in forza degli effetti della Legge 11 settembre 2020, n. 120 (c.d. "Decreto Semplificazioni"), la quale ha disposto un'ulteriore proroga triennale per i termini dei piani attuativi e di tutti i termini contenuti all'interno delle convenzioni urbanistiche dei suddetti piani.

## 1.3 - Contenuti generali della proposta di Variante

La presente proposta di Variante, **ferma restando la s.l.p. totale ammissibile** (292.909 mq./s.l.p.), non altera le superfici fondiarie dei lotti edilizi così come le destinazioni d'uso ammesse (residenza, terziario complesso, commerciale) ma apporta una **modifica della s.l.p. di progetto**, realizzabile nelle diverse UCF, incrementandola nel lotto 'Rd' (+19.500 mq.) e riducendola, di conseguenza, nei lotti 'Ra' (-9.500 mq.) ed 'Re' (-10.000 mq.). Al contempo, secondo una norma già prevista dalle N.T.A. vigenti, sarà possibile un incremento degli spazi asserviti all'uso pubblico (aree pedonali e/o a verde) derivante da una **minor impronta al suolo dell'edificazione privata**.

Nello specifico, considerata la **volumetria residua del P.I.I.**, la proposta di Variante vede la **modifica della s.l.p. di progetto dei lotti 'Ra', 'Rd' ed 'Re'**, la conferma della percentuale di oscillazione della s.l.p. tra le diverse unità fondiari (+/- 25%) ad eccezione del lotto 'Ra' (incremento al +/- 50%), nonché la **variazione della percentuale della funzione commerciale per i lotti 'Rd' ed 'Re'** (rispettivamente dal 30 al 20% e dal 30 al 40%), al fine di riequilibrare le percentuali di incidenza delle funzioni commerciali rispetto alla variazione delle volumetrie ora previste nelle relative aree fondiari.

Analogamente, all'interno del piano sono state **ridefinite le altezze di progetto per i lotti ancora ineditificati**, ad eccezione del lotto 'Ra'. Per i lotti "Rd" ed "Re" è stata, quindi, fissata l'altezza massima consentita (seppur sia ammissibile una oscillazione di +/-2 piani in sede di progetto esecutivo), rispettivamente di 20 piani e 10 piani (antecedentemente il lotto "Re" aveva un limite di 24 piani).

Inoltre, riguardo il possibile **incremento e fruibilità dello spazio d'uso pubblico all'aperto**, definibile a seguito del completamento degli interventi edilizi dei lotti 'Rd' ed 'Re, si segnala anche il generale **miglioramento dell'accessibilità pedonale** tra i due ambiti che, privilegiando la percorribilità della diagonale disposta sull'asse nord-est, darà luogo ad una **modifica dei flussi veicolari** diretti alla quota più alta di Piazza Tre Torri (mezzi di servizio e/o di emergenza) ossia da V.le Boezio anziché da L.go Domodossola.

#### 1.4 Linee di indirizzo per le opere pubbliche

Ai sensi dell'art. 7.11, come rivisto con il I° Atto integrativo e modificativo della Convenzione attuativa sottoscritto in data 28 novembre 2008, è consentito all'Amministrazione individuare ulteriori opere pubbliche connesse al P.I.I., attraverso l'**utilizzo degli eventuali oneri residui**, senza che questa variazione costituisca Variante al piano. Nello specifico, ad esito di un processo di verifica istruttoria, si attesta che **l'ambito dell'intervento, situato nel Municipio 8**, risulta completamente urbanizzato o con opere di urbanizzazione in fase di avvio e che lo stesso non richiede ulteriori interventi a scomputo i quali, anzi, contribuirebbero ad una densificazione eccessiva dell'area caratterizzata, invece, di un importante Parco pubblico.

Sentiti, quindi, gli Assessorati e le Aree competenti in fase istruttoria, sono state individuate le seguenti **opere di rilevanza comunale e sovralocale**, le quali risultano comunque connesse al P.I.I. in quanto in grado di aumentare la disponibilità e la qualità di servizi culturali, sportivi, sociali e ludico-ricreativi a favore sia dei residenti che degli utilizzatori dell'ambito urbano di riferimento.

In particolare per quanto riguarda il Parco Monte Stella, area verde nel Municipio 8, lo stesso sarà connesso anche attraverso la previsione della creazione di un nuovo percorso verde, previsto all'interno del progetto per la nuova sede Rai che completerà il collegamento tra i tre principali parchi (City Life, Portello e Monte Stella) del Municipio 8. I tre parchi risulteranno connessi da passerelle in altezza, alcune già presenti altre in progetto con il completamento dell'ultimo ambito dell'AdP Fiera, pertanto in questo caso la connessione sarà realizzata in maniera concreta tra City Life e il verde dei parchi contigui.

Per quanto riguarda gli interventi sulle piscine di via Washington e via Iseo è stata acquisito in sede di istruttoria la richiesta dell'Area Sport, che ne motiva la stretta connessione con gli impianti sportivi, presenti all'interno del P.I.I., in particolare l'Area Sport rileva come :gli impianti sportivi comunali Iseo e Washington, attualmente gestiti da Milanosport, si trovano nei Municipi 9 e 7, contigui al

Municipio 8, ove ha sede l'intervento urbanistico di City Life, che ha compreso anche la riqualificazione del celebre Vigorelli e ciò significa che l'offerta di strutture sportive a favore della cittadinanza si completa pienamente, tenuto conto degli sport già attivati all'interno del Vigorelli, in particolare, ciclismo, football americano e rugby. Precisa inoltre che, tenuto conto delle condizioni del palazzetto dell'Iseo, in parziale disuso da diversi anni a causa di un incendio doloso, che ha danneggiato le palestre poste al primo piano, la riqualificazione consentirebbe di recuperare e attivare una serie di strutture sportive a vantaggio di ampie categorie di utenti, in piena sintonia con gli interventi a scomputo oneri già eseguiti da City Life nel Municipio 8, completando le tipologie di attività sportive praticabili, quali pallavolo, basket, calcetto, ginnastica, arti marziali; Sempre a parere dell'Area Sport, considerando che l'impianto Washington nel Municipio 7, è dedicato esclusivamente al tennis e necessita anch'esso di una profonda riqualificazione, si comprende come gli interventi di riqualificazione previsti nei tre Municipi contigui siano strettamente connessi e garantiscano un'ampia varietà di attività sportive a vantaggio di atleti, famiglie e appassionati; Infine, sono pienamente rispettati gli indirizzi dell'Amministrazione contenuti nei documenti di programmazione dell'Ente, perché la riqualificazione degli impianti previsti è in linea con il rafforzamento e la promozione dello sport di base e dell'attività agonistica. Si evidenzia infine che attraverso la realizzazione dei lotti oggetti di variante, verranno meno le strutture temporanee per attività sportiva presenti all'interno del comparto City Life e pertanto si rende necessario riqualificare le strutture vicine al fine di garantire una pari qualità dell'offerta di servizi sportivi.

Per quanto riguarda gli interventi per gli edifici di edilizia pubblica, risultanti possibili in virtù dell'applicazione di quanto previsto dall'art.9 comma 6 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del PGT vigente che espressamente prevede che: *“i proventi degli oneri di urbanizzazione degli interventi relativi alla realizzazione di funzioni urbane possono essere utilizzati per la riqualificazione dei servizi abitativi esistenti anche attraverso interventi a scomputo oneri”*, gli stessi risultano connessi al PII, in quanto consentono di assicurare il soddisfacimento delle diverse esigenze residenziali del Municipio 8. In particolare è utile evidenziare come l'aumento del terziario nell'ambito abbia creato una connessa domanda di abitazione, anche a canone sociale, che pertanto si tenderà a soddisfare con gli interventi che saranno finanziati attraverso l'applicazione del suddetto scomputo

Per quanto riguarda il Parco Art Line, sentita anche l'Area Cultura, risulta indispensabile connettere con percorsi verdi attrezzati lo spazio di arte pubblica presente all'interno del Parco City Life (Parco Art Line) con il quartiere attraverso una connessione con le zone limitrofe del Municipio che preveda anche la presenza di opere d'arte già previste all'interno del Progetto Art Line .

Pertanto, attraverso la delibera in oggetto, come mero atto di indirizzo politico, vengono individuate le seguenti opere pubbliche, in ordine di priorità:

- risistemazione del Parco Monte Stella;
- rifacimento degli impianti sportivi di via Washington e di via Iseo;
- interventi su edifici di edilizia pubblica nel Municipio 8;
- connessioni del Parco ArtLine con la periferia, con priorità di realizzazione degli interventi nel territorio del Municipio 8;

Le stesse, in questa fase, oggetto di mero indirizzo, saranno successivamente sottoposte, in fase di definizione progettuale e propedeuticamente all'inserimento all'interno della convenzione

urbanistica, al **parere del Municipio 8**, nonché degli altri Municipi interessati, per la positiva valutazione delle stesse.

### 1.5 – Esclusione VAS

In seguito ad approfondimenti istruttori sul tema della Valutazione Ambientale Strategica, si è tenuto in data 26 gennaio 2021 un incontro in videoconferenza, regolarmente verbalizzato, tra i funzionari dell'Area Pianificazione Urbanistica Attuativa e Strategica ed i consulenti AMAT dell'Area Sviluppo del Territorio e Urbanistica, in merito alla necessità di sottoporre, o meno, la predetta Variante al P.I.I. alla procedura di VAS.

Richiamato nel corso della riunione la D.G.R. Lombardia n. 6420/2007 ed, in particolare l'Allegato 1m della D.G.R. n. 761/2010, si è convenuto che – come già occorso nel 2013 – anche **le modifiche introdotte con questa Variante** al piano urbanistico **non hanno valenza territoriale** (vedi: art. 4, L.R. n. 12/2005 e s.m.i.) e, pertanto, come in occasione della precedente Variante si è proceduto a redigere analogha **attestazione di esclusione** (vedi: Allegato “3”).

Tale impostazione è stata, peraltro, condivisa nel corso di specifico incontro – tenutosi in data 5 febbraio 2021 – con l'Unità Autorizzazioni Ambientali e Gestione del Territorio della Direzione Transizione Ambientale.

## 2. Iter istruttorio e pareri degli organi competenti

### 2.1 Atti integrativi e modificativi della Convenzione attuativa precedentemente intervenuti

A seguito dell'ultima modifica operata con l'approvazione della Giunta Comunale del 28.06.2013 di variante urbanistica e, successivamente, con la sottoscrizione del III° Atto integrativo e modificativo della Convenzione attuativa sottoscritto, tra le Parti, in data 17.10.2013, in data 11 giugno 2018 e 8 Febbraio 2021 sono stati sottoscritti, rispettivamente, il IV° e V° Atto integrativo e modificativo della Convenzione attuativa, attraverso i quali si è proceduto ad un aggiornamento delle opere pubbliche ai sensi dell'art. 7.11 della Convenzione attuativa che recita: *“Il Soggetto Attuatore dichiara sin d'ora la propria disponibilità a destinare la somma risultante dalla suddetta differenza di spesa, ovvero a realizzare direttamente interventi edilizi, per opere comunque connesse al P.I.I., sino all'integrale copertura degli oneri dovuti ed entro il limite degli stessi. Il Comune si impegna a comunicare al Soggetto attuatore entro il termine di validità del P.I.I., il piano di allocazione delle predette risorse economiche, dichiarando sin d'ora che tale comunicazione non comporterà Variante al P.I.I. ai sensi dell'art. 14 comma 12 della L.R. n. 12/2005”*

### 2.2 Iter istruttorio della proposta di Variante

- in data 14.04.2020 (Prot. CYL-DPA-20-U-0028) il Soggetto attuatore CityLife S.p.A. trasmetteva – via PEC – istanza di richiesta di avvio del procedimento di Variante al P.I.I. “Quartiere Storico Fiera Milano” ed aree adiacenti, ;
- in data 03.07.2020 (Prot. 03/07/2020.0239896.E.) il Soggetto attuatore, dopo una serie di iniziali confronti con gli Uffici, inviava nuovamente – via PEC – la documentazione relativa alla proposta di Variante urbanistica al P.I.I., sostitutiva di quella già trasmessa nel mese di aprile;;
- in data 08.07.2020 (Prot. 08/07/2020.0247639.E.) il Soggetto attuatore trasmetteva – via PEC – un ulteriore aggiornamento della tavola della Variante urbanistica, in sostituzione di quella precedentemente trasmessa, a causa di un errore grafico in corrispondenza del lotto ‘Rd’;

- in data 17.07.2020 (Prot. 17/07/2020.0262691.I.) l'Area Pianificazione Urbanistica Attuativa e Strategica trasmetteva all'Ufficio Tutela del Paesaggio, della Direzione Urbanistica, la richiesta di istruttoria preliminare – ai sensi dell'art. 40 del vigente Regolamento Edilizio – ai fini del rilascio del parere di competenza in merito alla proposta di Variante planivolumetrica delle Unità 'Ra', 'Rd' ed 'Re';
- in data 17.09.2020 (Prot. 17/09/2020.0350522.I.) l'Area Pianificazione Urbanistica Attuativa e Strategica inoltrava all'Area Pianificazione e Programmazione Mobilità il documento "Studio viabilistico" trasmesso dalla Parte in data 03.07.2020 , allo scopo di valutare le possibili ricadute viabilistiche conseguenti la realizzazione degli interventi edilizi ed infrastrutturali previsti dalla proposta di Variante;
- in data 01.10.2020 (P.G. 260839/2020) la Commissione comunale per il Paesaggio esprimeva, nel corso della seduta n. 33, il proprio apprezzamento per il progetto presentato ritenendolo, nella nuova conformazione planivolumetrica, sia ammissibile che migliorativo ma condizionando il proprio parere favorevole all'inserimento, nella Normativa Tecnica di Attuazione, delle altezze massime dei nuovi edifici, da indicare come prescrittive;
- in data 13.11.2020 (Prot. 13/11/2020.0461731.E.) l'Area Pianificazione e Programmazione Mobilità trasmetteva il proprio parere di competenza riguardo lo "Studio viabilistico" di cui sopra, esprimendo sostanziale condivisione in merito ai suoi contenuti e concordando con le conclusioni ivi riportate. Tuttavia, circa il tema della sosta venivano richiesti ulteriori approfondimenti, i quali sono stati puntualmente prodotti dall'operatore con l'invio, in data 18.03.2021, del documento "Analisi della sosta – rev. 01" (Prot. 18/03/2021.0152879.E);
- in data 18.12.2020 (Prot. 18/12/2020.0524966.I.) l'Area Pianificazione Urbanistica Attuativa e Strategica inoltrava al competente Municipio 8, richiesta di parere di competenza – ai sensi degli artt. 22 e 24 del vigente Regolamento dei Municipi del Comune di Milano – la proposta di Variante al P.I.I. "Quartiere Storico di Fiera Milano" ed aree adiacenti costituita dai documenti e dagli elaborati protocollati dal Soggetto attuatore;
- in data 14.01.2021 (P.G. 21683/2021), in occasione della seduta pubblica tenutasi presso il Municipio territorialmente competente, il Consiglio di Municipio 8 esprimeva, con Deliberazione n. 1/2021, il proprio parere favorevole alla proposta di Variante urbanistica del P.I.I. in oggetto;
- in data 22.01.2021 (Prot. 22/01/2021.0037667.U.) a valle del procedimento istruttorio svolto dall'Unità Pianificazione Attuativa, esaminata la documentazione agli atti, veniva trasmessa a CityLife S.p.A. una nota riportante le osservazioni rilevate e l'invito a voler modificare e/o integrare gli elaborati della proposta di Variante al P.I.I. protocollati dalla Parte, al fine di accogliere le osservazioni predette;
- in data 02.03.2021 (Prot. 02/03/2021.0114761.U.) in seguito ad ulteriori approfondimenti dei contenuti dei documenti e degli elaborati grafici protocollati, l'Area Pianificazione Urbanistica Attuativa e Strategica inoltrava al Soggetto attuatore una nuova nota integrativa di modifica degli allegati della Variante, a parziale rettifica di quella precedentemente trasmessa;
- in data 18.03.2021 (Prot. 18/03/2021.0152879.E.) il Soggetto attuatore trasmetteva – via PEC – sulla base dei rilievi comunicati dagli Uffici, una versione aggiornata e firmata digitalmente di tutti i documenti ed elaborati grafici della proposta di Variante.”.
- in data 22.04.2021, con nota P.G. 22042021.0219724.E in esito alla valutazione degli elementi effettivamente oggetto di variante, venivano trasmesse le N.T.A. e la tavola DU DU/03-QP\_R2 – Parametri urbanistici, allineamenti, ambiti di oscillazione e principi di qualità” costituenti la variante in oggetto, aggiornate secondo le indicazioni dell'Area competente in merito alla

correzione di alcuni errori materiali; Si attesta che gli elaborati costituenti la Variante, da ultimo prodotti con la sopra citata nota P.G. 22042021.0219724.E del 22.04.2021, sono conformi nei contenuti tecnici e grafici con quelli esaminati dalla Commissione del Paesaggio, dal Municipio 8 e dalle Aree competenti sopra indicate, ed in relazione ai quali sono stati espressi i pareri sopra riepilogati.

-

### **3. Confronto tra progetto vigente e nuova proposta di Variante**

Di seguito, si elencano le principali modifiche che la nuova proposta di Variante intende apportare al P.I.I. vigente, originariamente approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 3061/2005 e successivamente modificato con gli analoghi atti nn. 2425/2008, 2788/2010 e 1292/2013.

#### **N.T.A. - Norme Tecniche di Attuazione (agg. 2021)**

Riguardo la parziale revisione della normativa attuativa del P.I.I., si rilevano i seguenti aggiornamenti rispetto al testo vigente (aggiornato alla Variante 2013):

- **Art. 3.10 – Quadro riepilogativo delle destinazioni e delle funzioni ammissibili**  
All'interno della tabella riepilogativa di cui al presente articolo, viene modificata la superficie iniziale di progetto delle Unità di Concentrazione Fondiaria (UCF) denominate 'Ra', 'Rd' ed 'Re', le quali si modificano in ragione del nuovo assetto planivolumetrico previsto dalla Variante. Più precisamente: quelle dei lotti 'Ra' ed 'Re' si riducono, rispettivamente, da 12.000 a 2.500 mq./s.l.p. e da 23.016 a 13.016 mq./s.l.p., mentre per il lotto 'Rd' si incrementa da 24.000 a 43.500 mq./s.l.p. Analogamente, viene variata la quantità (espressa in valori percentuali) di superficie commerciale ammissibile per ciascuna UCF: quest'ultima viene ridimensionata per il lotto 'Rd' (dal 30 al 20%) mentre viene innalzata per il lotto 'Re' (dal 30 al 40%).
- **Art. 4.5 – Elementi di possibile variante e margine d'oscillazione**  
Analogamente alla tabella di cui all'art. 3.10, vengono aggiornati i valori di progetto delle s.l.p. dei medesimi lotti fondiari come già espresso nel richiamato art. 3.10, viene aumentato dal +/-25% al +/-50% il margine di oscillazione della s.l.p. trasferibile dalla UCF 'Ra', fissata l'altezza max di progetto del lotto 'Rd' (20 piani), modificata l'altezza max di progetto del lotto 'Re' (riducendola da 24 a 10 piani) con indicazione di oscillazione massima ammessa di due piani, in aumento e in riduzione, così come richiesto dalla Commissione Comunale per il Paesaggio.

**N.B.:** Si specifica che tutte le modifiche introdotte alla Normativa Tecnica di Attuazione non alterano né la volumetria max (s.l.p.) ammissibile del P.I.I., né le funzioni ammesse e la relativa articolazione, né comportano alcuna modifica della dotazione prevista di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (c.d. "standard").

Si attesta altresì che le stesse soddisfano pienamente le condizioni previste all'interno del parere espresso in data 01.10.2020 (P.G. 260839/2020) dalla Commissione comunale per il Paesaggio

#### **Elaborati grafici**

A seguito della nuova proposta di Variante, si evidenzia la necessità di aggiornare la tavola: "DU/03-QP\_R2 – Parametri urbanistici, allineamenti, ambiti di oscillazione e principi di qualità". L'elaborato viene adeguato al disegno delle sagome, indicative, previste all'interno dei

lotti 'Ra', 'Rd' ed 'Re', nonché con l'aggiornamento dei dati contenuti nelle rispettive tabelle di riferimento riportanti: s.l.p. di progetto, valore percentuale ammissibile di oscillazione della volumetria tra diverse UCF, i limiti edificabili di ciascuna Unità di Concentrazione Fondiaria.

Milano, 22 aprile 2021

**Il Responsabile dell'Unità**

Arch. Luca M. Larosa

**Il Direttore di Area**

Arch. Marco Porta

*[ Firmata digitalmente ]*

Firmato digitalmente da MARCO PORTA in data 22/04/2021



COMUNE DI MILANO  
 QUARTIERE STORICO DIFIERA MILANO

COMMITTENTE <b>CityLife S.p.a</b> Largo Domodossola 1/a - 20145 Milano P.I. 04128500966	PROGETTISTA DEL PAESAGGIO
PROGETTO STRUTTURE E COMPATIBILITA' STRUTTURALE	COMPUTAZIONE OPERE A VERDE E PAVIMENTAZIONI
PROGETTO IMPIANTI (IP, SMALTIMENTO ACQUE E IDRICO)	PROGETTO IMPIANTO DI IRRIGAZIONE



KEYPLAN

**PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO**  
*Variante*  
 L.R. 12/2005 s.m.i.

FASE DI PROGETTO	OGGETTO <b>PII CITYLIFE</b>				
FORMATO (ISO)	TITOLO				
SCALA	<b>ARTT 3.10 E 4.5 DELLE N.T.A.</b>				
CODICE DOCUMENTO					
REV	DATA	TIPO DI EMISSIONE	REDATTO	CONTROLLATO	APPROVATO/AUTORIZZATO
	APRILE 2021				CYL

Comune di Milano - Prot. 22/04/2021.0219724.F.1 - Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Milano

- omissis -

### Art. 3.10 - Quadro riepilogativo delle destinazioni e delle funzioni ammissibili

L'articolazione delle funzioni, sopra definite, al livello di UCF è specificata nella tabella seguente:

### Art. 3.10 - QUADRO RIEPILOGATIVO DELLE DESTINAZIONI E DELLE FUNZIONI AMMISSIBILI

UCF	CATEGORIE GENERALI DI DESTINAZIONE (art. 3.3)	S.l.p.	FUNZIONI AMMISSIBILI***		
			Residenziali (art. 3.4)	Terziarie Complesse (art. 3.6)	Commerciali (art. 3.7)
Ra	Residenza	<b>2.500</b>	max 100%	max 100%	max 20%
Rb1	Residenza	37.483*	max 100%	max 5%	max 5%
Rb2	Residenza	14.438*	max 100%	max 5%	max 5%
Rc1	Residenza	11.221*	max 100%	max 5%	max 5%
Rc2	Residenza	26.249*	max 100%	max 5%	max 5%
Rd	Residenza	<b>43.500</b>	max 100%	max 100%	<b>max 20%</b>
Re	Residenza	<b>13.016</b>	max 100%	max 100%	<b>max 40%</b>
TCa	Terziario	48.223	max 100%	max 100%	max 25%
TCb	Terziario	54.249	max 100%	max 100%	max 25%
TCc	Terziario	30.000	max 100%	max 100%	max 25%
Piazza ipogea**	Terziario	8.000	-	min 10% max 60%	min 40% max 90%
TCF1	Terziario	4.030	-	min 100%	-
TCF2	Terziario				
S.l.p. totale del P.I.I.		292.909			

(\*) La quantità di s.l.p. prevista all'interno delle UCF Rb1, Rb2, Rc1 ed Rc2 si riferisce alla situazione di progetto relativa alle D.I.A. presentate in data 26/01/09 e successive varianti.

(\*\*) Vedi art. 3.9 delle presenti N.T.A.

(\*\*\*) Il limite dimensionale delle funzioni ammissibili all'interno di ciascuna UCF viene calcolato sulla s.l.p. di progetto in funzione dell'oscillazione consentita dal successivo art. 4.5 delle presenti N.T.A.

- omissis -

### Art. 4.5 - Elementi di possibile variante e margini di oscillazione

Fermo restando il rispetto vincolante della potenzialità edificatoria totale massima, di cui all'art. 3.3, è consentito traslare funzioni e quantità di s.l.p. da una UCF all'altra, nel rispetto

**P.I.I. Quartiere Storico Fiera Milano ed aree adiacenti**

dei margini di oscillazione di cui alla tabella che segue e di ogni altra prescrizione di Piano, senza che ciò costituisca variante al presente P.I.I.:

UCF	SF	S.l.p. (calcolata ai sensi dell'art. 10 del R.E. del Comune di Milano )		Altezza max (espressa in numero di piani, compreso il piano terreno)	
		In progetto	Oscillazione	In progetto	Oscillazione
Ra	3.569	<b>2.500</b>	<b>+/-50%</b>	*	*
Rb1 <sup>(1)</sup>	21.508	37.483	+/- 25%	17	+2
Rb2 <sup>(1)</sup>	9.744	14.438		11	+2
Rc1 <sup>(1)</sup>	10.177	11.221	+/- 5%	12	+2
Rc2 <sup>(1)</sup>	10.714	26.249		16	+2
Rd	12.329	<b>43.500</b>	+/- 25%	<b>20</b>	<b>+/-2</b>
Re	16.197	<b>13.016</b>	+/- 25%	<b>10</b>	<b>+/-2</b>
TCa <sup>(2)</sup>	4.966	48.223	+/- 25%	54	+3 <sup>(4)</sup>
TCb <sup>(2)</sup>	15.401	54.249	+/- 25%	46	+3 <sup>(4)</sup>
TCc <sup>(2)</sup>	2.706 <sup>(3)</sup>	30.000	+/- 25%	35	+5
TCF1	7.309	4.030	-	-	-
TCF2					
Piazza ipogea	-	8.000	+/-100%	-	-
<b>TOTALE</b>	<b>114.620</b>	<b>292.909</b>			

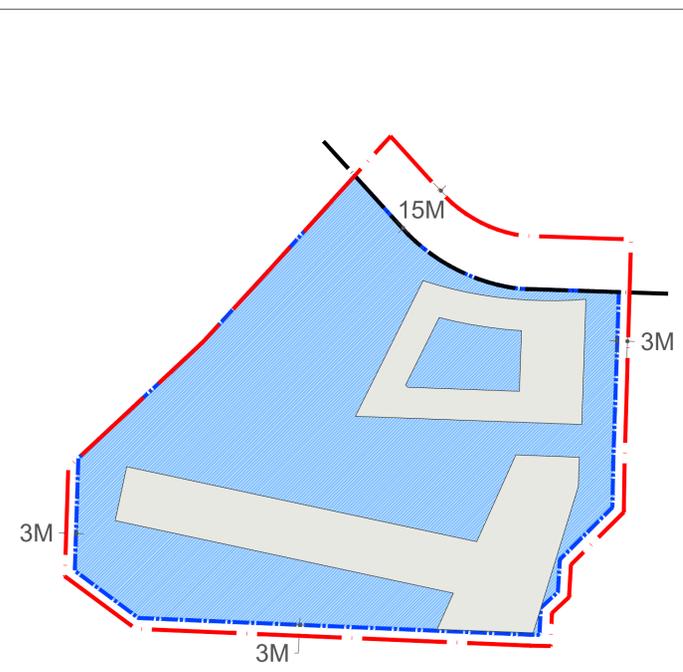
1) Limitatamente alle UCF Rb ed Rc, non sono ammessi margini di oscillazione dell'altezza per gli edifici prospicienti le Vie Spinola e Senofonte.  
 2) Limitatamente alle torri ricomprese all'interno delle UCF TCa, TCb e TCc è comunque fissato il rispetto di un'altezza minima inderogabile, rispettivamente pari a: 40, 30 e 25 piani.  
 3) La superficie fondiaria dell'UCF TCc è calcolata al netto della proiezione dell'edificio al suolo. La corrispondente area risultante dalla proiezione è asservita all'uso pubblico (cfr.: Tav. DU/03 e DU/03 QP\_T).  
 4) Tale margine di oscillazione è riferito sia all'altezza delle torri che all'altezza del corpo di fabbrica più basso (basamento).

(\*) Per gli edifici ricompresi all'interno delle UCF Ra non è prevista un'altezza di progetto stante la mancata definizione progettuale delle stesse Unità.

- omissis -

**ALLEGATO 1: Elenco degli elaborati modificati.**

<b>D/U 03Q_P_R2</b>	<b>Parametri urbanistici, allineamenti, ambiti di oscillazione e principi di qualità – agg. 2021</b>
---------------------	--



UNITA' DI CONCENTRAZIONE FONDIARIA (UCF)	SF	SLP <i>(calcolata ai sensi dell'art.10 del R.E.)</i>	
		in progetto	oscillazione
Re	16.197	13.016	+/- 25%

Formule per la determinazione delle oscillazioni ammesse:  
SLP:  
+/- 25%;

# Re<sup>(\*)</sup>

(\*) indicazioni non prescrittive ai sensi dell'art. 4.3.2 N.T.A. di Variante

- Perimetro della Unità di Concentrazione Fondiaria (UCF)
- Fascia indicativa di oscillazione per il posizionamento degli edifici
- Limite invalicabile di avvicinamento ai confini dell'UCF
- Limite per il posizionamento degli edifici
- Arretramenti vincolanti (vedi tav.D/U 03)

- AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DEL NUMERO DI PIANI MASSIMO EVENTUALE DUPLEX IN COPERTURA VALGONO UN PIANO
- AI FINI DEL LIMITE PER IL POSIZIONAMENTO DEGLI EDIFICI NON CONTANO BALCONI ED AGGETTI
- I PIANI TECNICI ED I CORONAMENTI ARCHITETTONICI SONO ESCLUSI DAL CONTEGGIO DEL NUMERO DEI PIANI
- LE SAGOME DEGLI EDIFICI SONO PURAMENTE INDICATIVE (Vedi Art.5.2 N.T.A.)

REV	DATA	TIPO DI EMISSIONE	REDATTO	CONTROLLATO	APPROVATO/AUTORIZZATO



COMUNE DI MILANO  
QUARTIERE STORICO DI FIERA MILANO

COMMITTENTE CityLife S.p.a Via Spadari, 8 - 20140 Milano P.I. 01133050029	PROGETTISTA DEL PAESAGGIO 
PROGETTO STRUTTURE E COMPATIBILITÀ STRUTTURALE	COMPUTAZIONE OPERE A VERDE E PAVIMENTAZIONI
PROGETTO IMPIANTI (P, SMALTIMENTO ACQUE E IDRICO)	PROGETTO IMPIANTO DI IRRIGAZIONE

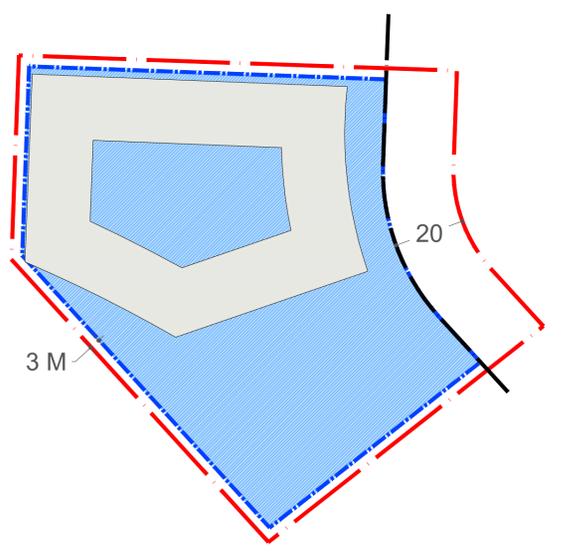
KEYPLAN

**PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO**  
Variante  
L.R. 12/2005 s.m.i.

FASE DI PROGETTO	OGGETTO	DOC.
FORMATO (ISO)	TITOLO	D/U 03OP
SCALA	Parametri urbanistici, allineamenti, ambiti di oscillazione e principi di qualità	

REV	DATA	TIPO DI EMISSIONE	REDATTO	CONTROLLATO	APPROVATO/AUTORIZZATO
	Aprile 2021				CYL

TERZIARIO



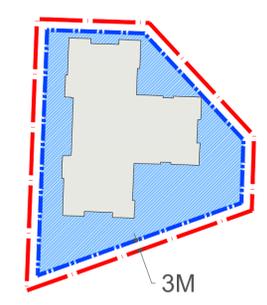
UNITA' DI CONCENTRAZIONE FONDIARIA (UCF)	SF	SLP <i>(calcolata ai sensi dell'art.10 del R.E.)</i>	
		in progetto	oscillazione
Rd	12.329	43.500	+/- 25%

Formule per la determinazione delle oscillazioni ammesse:  
SLP:  
+/- 25%;

# Rd<sup>(\*)</sup>

(\*) indicazioni non prescrittive ai sensi dell'art. 4.3.2 N.T.A. di Variante

TERZIARIO



UNITA' DI CONCENTRAZIONE FONDIARIA (UCF)	SF	SLP <i>(calcolata ai sensi dell'art.10 del R.E.)</i>	
		in progetto	oscillazione
Ra	3.569	2.500	+/- 50%

Formule per la determinazione delle oscillazioni ammesse:  
SLP:  
+/- 25%;

# Ra<sup>(\*)</sup>

(\*) indicazioni non prescrittive ai sensi dell'art. 4.3.2 N.T.A. di Variante

TERZIARIO

TERZIARIO

## ATTESTAZIONE

### OGGETTO:

**Adozione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 87 e seguenti della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. e dell'art. 52 co. 6 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del vigente PGT, della IV<sup>a</sup> Variante al Programma Integrato di Intervento relativo al "Quartiere Storico Fiera Milano" ed aree adiacenti (c.d. CityLife), approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 3061 in data 16 dicembre 2005, in attuazione del PRG allora vigente, nonché oggetto di varianti successivamente approvate con deliberazioni di Giunta Comunale n. 2425/2008, n. 2788/2010 e n. 1292/2013.**

Premesso che, la proposta di Variante al P.I.I. in oggetto risulta:

- non avere valenza territoriale in quanto non altera in alcun modo le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incide sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuisce la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale;
- non modificativa della s.l.p. complessiva prevista dal Programma Integrato di Intervento già approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 3061 in data 16 dicembre 2005 e mai modificata dalle successive Varianti;
- conforme e coerente al vigente Piano di Governo del Territorio che pone l'ambito in norma transitoria, demandando alla normativa urbanistica di Piano;
- non incidente, in nessun modo, sugli aspetti già esaminati dalla Regione Lombardia ai fini dell'espressione del "giudizio positivo circa la compatibilità ambientale del progetto di Programma Integrato di Intervento" di cui al Decreto sulla Valutazione di Impatto Ambientale n. 19250 del 15 dicembre 2005;
- avere contenuti tecnico-normativi di Variante al P.I.I. che non hanno rilevanza urbanistico-territoriale;
- sentita l'Autorità Competente, Direzione Transizione Ambientale del Comune di Milano;

Valutato che, ai sensi della D.G.R. n. 6420/2007 di Regione Lombardia e s.m.i. ed, in particolare dell'Allegato 1m della D.G.R. n. 761/2010, è necessario procedere all'esclusione dal campo di applicazione della normativa VAS dei piani per i quali non sussista la contemporanea presenza dei due seguenti requisiti:

- intervento con valenza territoriale che comporta variante urbanistica a piani e programmi;
- presenza di un livello di definizione dei contenuti di pianificazione territoriale idoneo a consentire una variante urbanistica;

per le suddette ragioni l'intervento oggetto di Variante non ha valenza territoriale e, pertanto, va escluso dal campo di applicazione della normativa VAS.

IL DIRETTORE DI AREA

PIANIFICAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA E STRATEGICA

ATTESTA CHE

la Variante in oggetto è da non assoggettare a Valutazione Ambientale Strategica di cui all'art. 4, comma 2, Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche ed integrazioni.

Milano, 22 Aprile 2021

IL DIRETTORE DI AREA  
arch. Marco Porta



**DIREZIONE URBANISTICA**  
**AREA PIANIFICAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA E STRATEGICA**  
**ALLEGATO N. 3 ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 670/2021**

*[firmato digitalmente]*

Firmato digitalmente da MARCO PORTA in data 22/04/2021

FOGLIO PARERI RELATIVO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AVENTE IL SEGUENTE OGGETTO:

**Adozione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 87 e seguenti della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. e dell'art. 52 co. 6 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del vigente PGT, della IV<sup>a</sup> Variante al Programma Integrato di Intervento relativo al "Quartiere Storico Fiera Milano" ed aree adiacenti (c.d. CityLife), approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 3061 in data 16 dicembre 2005, in attuazione del PRG allora vigente, nonché oggetto di varianti successivamente approvate con deliberazioni di Giunta Comunale n. 2425/2008, n. 2788/2010 e n. 1292/2013.**

**Il presente provvedimento non comporta spesa.**

**Immediatamente eseguibile.**

Numero progressivo informatico: 670

**PARERE DI REGOLARITÀ' TECNICA**  
*ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000*

**FAVOREVOLE**

IL DIRETTORE DI AREA

Arch. Marco Porta

Firmato digitalmente da MARCO PORTA in data 22/04/2021

FOGLIO PARERI RELATIVO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AVENTE IL SEGUENTE OGGETTO: Adozione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 87 e seguenti della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., e dell'art. 52 co. 6 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del vigente PGT, della IVa Variante al Programma Integrato di Intervento relativo al "Quartiere Storico Fiera Milano" ed aree adiacenti (c.d. CityLife), approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 3061 in data 16 dicembre 2005, in attuazione del PRG allora vigente, nonché oggetto di varianti successivamente approvate con deliberazioni di Giunta Comunale n. 2425/2008, n. 2788/2010 e n. 1292/2013.

Il presente provvedimento non comporta spesa.

Immediatamente eseguibile.

Numero progressivo informatico: 670

## **Direzione Bilancio e Partecipate**

### **PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE**

*ai sensi dell'art. 49 del T.U. n. 267/2000*

*Non dovuto*

**IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA**

Firmato digitalmente da FORNO BRUNA in data 23/04/2021

FOGLIO PARERI RELATIVO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AVENTE IL SEGUENTE OGGETTO: Adozione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 87 e seguenti della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., e dell'art. 52 co. 6 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del vigente PGT, della IVa Variante al Programma Integrato di Intervento relativo al "Quartiere Storico Fiera Milano" ed aree adiacenti (c.d. CityLife), approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 3061 in data 16 dicembre 2005, in attuazione del PRG allora vigente, nonché oggetto di varianti successivamente approvate con deliberazioni di Giunta Comunale n. 2425/2008, n. 2788/2010 e n. 1292/2013.

Il presente provvedimento non comporta spesa.

Immediatamente eseguibile.

Numero proposta: 670

**PARERE DI LEGITTIMITA'**

(Art.2- comma 1 – Regolamento del Sistema sui Controlli Interni)

*Favorevole*

IL SEGRETARIO GENERALE

Firmato digitalmente da DALL'ACQUA FABRIZIO in data 23/04/2021

**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. \_450\_ DEL 23/04/2021**

---

Letto approvato e sottoscritto

**IL Sindaco  
Giuseppe Sala  
Firmato digitalmente**

**IL Segretario Generale  
Fabrizio Dall'Acqua  
Firmato digitalmente**

---

Copia della presente deliberazione, verrà affissa in pubblicazione all'Albo Pretorio ai sensi dell'art. 124, comma 1, del D.Lgs.267/2000 e vi resterà per 15 giorni consecutivi. In pari data verrà trasmessa comunicazione, ai sensi dell'art. 125 D.Lgs. 267/2000 ai signori Capigruppo Consiliari.

**IL Segretario Generale  
Fabrizio Dall'Acqua  
Firmato digitalmente**