



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 1965 DEL 29/12/2022

AREA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA 1

Numero proposta: 4346

OGGETTO: Adozione del Piano Attuativo Obbligatorio denominato "PA7 (Trotto)" riguardante l'area di via Piccolomini 2-4.

Immediatamente eseguibile.

L'Anno duemilaventidue, il giorno ventinove, del mese di dicembre, 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 Vice Segretario Generale Vicario Zuccotti Andrea in collegamento telematico presso il suo ufficio di Palazzo Marino, Vice Segretario Generale Borrelli Maria Elisa - in collegamento telematico presso il suo ufficio di Palazzo Marino
- Tutti gli altri componenti della Giunta Comunale in collegamento telematico

Assiste il Direttore Generale MALANGONE Christian in collegamento telematico

Assiste altresì il Capo di Gabinetto VANNI Mario in collegamento telematico

Si dà atto che risultano presenti i seguenti n. 13 amministratori in carica:

NOMINATIVO	CARICA	PRESENTE
SALA GIUSEPPE	SINDACO	SI
SCAVUZZO ANNA	VICE SINDACO	SI
BERTOLÈ LAMBERTO	ASSESSORE	SI
CAPPELLO ALESSIA	ASSESSORE	SI
CENSI ARIANNA	ASSESSORE	SI
CONTE EMMANUEL	ASSESSORE	SI
GRANDI ELENA	ASSESSORE	SI

GRANELLI MARCO	ASSESSORE	SI
MARAN PIERFRANCESCO	ASSESSORE	SI
RIVA MARTINA	ASSESSORE	SI
ROMANI GAIA	ASSESSORE	SI
SACCHI TOMMASO	ASSESSORE	SI
TANCREDI GIANCARLO	ASSESSORE	SI

Assume la presidenza il Sindaco Sala Giuseppe

Partecipa il Vice Segretario Generale Vicario Zuccotti Andrea

IL PRESIDENTE

Verificata la legalità della seduta, invita la Giunta a trattare l'argomento segnato in oggetto;

Vista la proposta dell'Assessore Tancredi Giancarlo 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

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
DI GIUNTA COMUNALE

DIREZIONE RIGENERAZIONE URBANA

AREA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA 1

OGGETTO

Adozione del Piano Attuativo Obbligatorio denominato "PA7 (Trotto)" riguardante l'area di via Piccolomini 2-4.
Immediatamente eseguibile.

IL DIRETTORE
AREA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA 1

Arch. Sara Morlacchi
(firmato digitalmente)

IL DIRETTORE
RIGENERAZIONE URBANA

Arch. Simona Collarini
(firmato digitalmente)

L'ASSESSORE
RIGENERAZIONE URBANA

Arch. Giancarlo Tancredi
(firmato digitalmente)

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- in data 29.6.2021, dopo la presentazione di proposta preliminare nel novembre 2020, la società "Prelios SGR s.p.a." in nome e per conto del Fondo Immobiliare denominato "Invictus", ha presentato all'Amministrazione Comunale (Prot. 29/06/2021.0357184.E) la proposta definitiva del Piano Attuativo Obbligatorio denominato "PA7 (Trotto)" (di seguito "PA7" o "PA") - oggetto di successive modificazioni ed integrazioni e, da ultimo, presentata con istanza Prot. 13.12.2022/0679063.E - ai sensi della L.R. 11.3.2005, n. 12 e s.m.i. e in attuazione dell'art. 26.9 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T. vigente, riguardante l'area di via Piccolomini nn. 2-4, sita in Municipio n. 7, come meglio specificato nella Relazione illustrativa e istruttoria predisposta dall'Area Pianificazione Attuativa 1 ed allegata al presente provvedimento come parte integrante e sostanziale (**Allegato 1**);
- come specificato nella sopra citata Relazione Illustrativa ed Istruttoria, l'area del **PA7 propriamente detto**, pari a complessivi **mq. 131.496**, è individuata dal Piano delle Regole del **P.G.T. vigente** come "PA7 (Trotto)" e specificamente normata dall'art. 26.9 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole;
- come altresì specificato nella sopra citata Relazione Illustrativa ed Istruttoria, in ragione delle opere di urbanizzazione proposte, il Piano coinvolge un ambito urbano più esteso ed articolato del perimetro del PA7 propriamente detto, denominato "**Ambito PA7**" comprensivo, oltre che del PA7 propriamente detto, anche della via Palatino, di porzione della via Aldobrandini, di porzioni del Piazzale dello Sport, di porzioni di via Piccolomini e di minima porzione di area frontistante piazza Axum, tutti a formare l'Ambito del PA7, comprensivo del PA7 propriamente detto, per una superficie complessiva di **mq. 165.265** circa;
- parte dell'area del PA7 propriamente detto è assoggettata – con provvedimento in data 29.9.2017 della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale della Lombardia – a **dichiarazione di interesse culturale**, ai sensi degli art. 10, comma 3, lettera a), 13, 14 e 45 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i.; in particolare, una porzione (aree ed edifici posti lungo il margine sud-ovest del PA7 e lungo la via degli Aldobrandini) è soggetta a vincolo diretto di tutela ai sensi dell'art. 13 del D.lgs. n. 42/2004, mentre l'ex tracciato della pista del trotto e tutto il parterre centrale incluso nella stessa sono invece sottoposti a vincolo indiretto ai sensi dell'art. 45 del D.lgs. n. 42/2004 con prescrizioni particolari;
- la proposta di PA si pone l'obiettivo di riqualificazione funzionale e ambientale di un'area dismessa e parzialmente sottoposta a vincolo monumentale in un ambito urbano ad alta accessibilità, limitrofa allo stadio comunale di San Siro, ed è finalizzata alla realizzazione di un

insediamento prevalentemente residenziale con servizi per il quartiere e negozi di vicinato, prevede sia interventi di nuova costruzione che il recupero e la rifunzionalizzazione degli immobili vincolati del Trotto (ex scuderie e fienili);

- la trasformazione proposta, in particolare, risponderà ad alcune importanti necessità evidenziate dallo **Studio d'Area San Siro** (denominato "MosaicoSanSiro") - elaborato dall'Assessorato e Direzione Rigenerazione Urbana nel giugno 2022 - attuandone una parte delle proposte e perseguendone gli obiettivi prioritari di apertura al quartiere con una serie di nuovi spazi pubblici, percorsi protetti e permeabilità, di riqualificazione di spazi aperti, di creazione di un nuovo fulcro urbano per la socialità e il tempo libero e di potenziamento dell'offerta di servizi locali con particolare attenzione alle attività che favoriscono processi di inclusione sociale, come più diffusamente precisato nella citata Relazione;
- la **capacità edificatoria** del PA7, ai sensi del citato art. 26.9 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole del vigente P.G.T., è pari a complessivi **mq. 45.974 di Superficie Lorda (SL)**, esito dell'applicazione dell'indice edificatorio pari a 0,35 mq/mq sulla superficie territoriale di ragione privata pari a mq. 131.354, articolati in un minimo del 90% di funzione residenziale libera e massimo del 10% di altre funzioni urbane (ad eccezione di grandi e medie strutture di vendita);
- a fronte delle prescrizioni del citato art. 26.9 che prevedono un obbligo di cessione gratuita pari ad un minimo del 40% della ST e di un Indice di permeabilità pari ad un minimo del 30%, il PA contempla **cessioni di aree per minimo mq. 63.833** circa, pari al 49% della ST, ed un indice di permeabilità pari al 34% circa;
- la proposta di PA contempla la realizzazione di **opere di urbanizzazione primaria** (strade, sottoservizi, spazi pedonali e a verde attrezzato) e **secondaria** (nuovi giardini pubblici a comporre uno dei nuovi 20 parchi contemplati dal PGT, e scuola di infanzia su area già pubblica) a scomputo integrale degli oneri di urbanizzazione;
- aggiuntivamente rispetto alla citata capacità edificatoria, il PA contempla altresì **servizi privati di interesse pubblico e generale**, da convenzionare ai sensi degli artt. 4 e 6 del Piano dei Servizi del vigente PGT, per una c.d. "SL convenzionale" (SLC) di circa mq 55.826, così articolati:
 - servizi abitativi sociali in locazione per una SLC pari a mq. 43.311 minimo e mq. 45.974 massimo unitamente a negozi di vicinato e servizi di prossimità per una SLC pari a mq. 2.663 massimo localizzati al piede dei nuovi edifici;
 - nuovo centro sportivo per una SLC indicativa pari a mq. 3.878;
 - ulteriori negozi di vicinato e servizi di prossimità, attività produttive innovative a impatto sociale, impresa sociale, per una SLC pari a mq. 3.614, localizzati in edifici vincolati;
 - impianto per la distribuzione del teleriscaldamento per una SLC di mq. 888, localizzato in edificio vincolato;

- asilo nido per una SLC indicativamente pari a mq. 597, localizzato in edificio vincolato;
- spazio socioculturale e creativo (doposcuola) per una SLC pari a mq. 875, localizzato anch'esso in edificio vincolato;

specificato che, come più diffusamente riferito nella citata Relazione illustrativa e istruttoria:

- ai sensi della Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo del Consiglio del 27.6.2001, del D.Lgs. 3.4.2006 n. 152 e s.m.i. e della L.R. 11.3.2005 n. 12, con Determinazione Dirigenziale n. 8117 in data 30.9.2021, è stata avviata la procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS);
- con ulteriori determinazioni dirigenziali sono stati individuati l'Autorità Competente (Area Risorse Idriche e Igiene Ambientale), i soggetti competenti in materia ambientale, gli enti territorialmente interessati, gli ulteriori soggetti funzionalmente interessati da invitare alla Conferenza di Valutazione, i singoli soggetti del pubblico interessati all'iter decisionale, definendo contestualmente le modalità di convocazione della Conferenza, le modalità di informazione e di partecipazione del pubblico, nonché di diffusione e pubblicizzazione delle informazioni;
- in data 29.10.2021 e fino al 29.11.2021 è stato pubblicato il Documento di Scoping;
- in data 13.5.2022 e fino al 27.6.2022 sono stati pubblicati la proposta di Piano Attuativo, il Rapporto Ambientale e la Sintesi non tecnica, al fine di consentire la presentazione delle osservazioni da parte del pubblico interessato;
- in data 11.8.2022, con Determinazione Dirigenziale n. 6686, l'Autorità competente per la VAS ha formulato il parere motivato (allegato al presente provvedimento quale parte integrante), esprimendo **parere favorevole circa la compatibilità ambientale del PA** "a condizione che:
 - a. vengano recepiti tutti i contenuti del Rapporto Ambientale e della Sintesi non Tecnica;
 - b. vengano recepite le prescrizioni e le raccomandazioni contenute al Par. 3.1 della Relazione Istruttoria allegata [...]"
- come meglio illustrato nella Relazione illustrativa e istruttoria (**Allegato 1**) e come si dà più estesamente conto nella Dichiarazione di Sintesi, allegata al presente provvedimento quale parte integrante, le prescrizioni e raccomandazioni contenute nel parere motivato favorevole di compatibilità sopra citato, sono state puntualmente recepite e controdedotte adeguando ed integrando il Rapporto Ambientale (e i relativi allegati) ed implementando i contenuti del Piano;

considerato che nell'ambito delle valutazioni sulla **acustica** in VAS - come si dà più estesamente conto nella citata Relazione illustrativa e istruttoria (**Allegato 1**) – si è concluso che:

- la valutazione previsionale di clima e impatto acustico, allegata al Rapporto Ambientale VAS, presenta una proposta di classificazione acustica per l'ambito territoriale in oggetto differente dalla classificazione acustica vigente (approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 9 settembre 2013);
- sotto il profilo dei vincoli acustici, l'ambito del Piano Attuativo risulta ricompreso, infatti, in base alla vigente deliberazione del Consiglio comunale n. 32 del 9/9/2013, nella classe acustica V ("Area prevalentemente industriale");
- come emerge dal Rapporto Ambientale, allegato al presente provvedimento quale parte integrante, *"La classificazione vigente non è coerente con la destinazione d'uso principale prevista del progetto (residenziale) e che pertanto dovrà essere prevista una proposta di variazione della zonizzazione acustica ed il conseguente rispetto dei nuovi limiti acustici"*;
- nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 56 del 4/7/2022, in sede di adozione dell'aggiornamento della classificazione acustica del territorio del Comune di Milano, ai sensi dell'art. 3, comma 1 della Legge Regionale 10 agosto 2001, n. 13, al *"PA7 - Trotto è stata assegnata la classe IV in quanto è previsto un insieme di funzioni urbane; l'area inoltre confina con l'area nella quale è ubicato lo Stadio Meazza"*;
- in particolare, in accordo con gli uffici comunali competenti in materia di inquinamento acustico, nella valutazione previsionale di clima e impatto acustico la verifica della conformità del progetto è stata eseguita attribuendo la classe acustica IV ("Area di intensa attività umana") all'intero ambito (funzione prevalentemente residenziale) ad esclusione dei lotti S9, S10 e della scuola dell'infanzia su area pubblica di Piazzale dello Sport (funzioni scolastiche) per i quali è stata attribuita la classe III ("Area di tipo misto");
- tale proposta di modifica della classificazione acustica è conforme ai criteri della D.G.R. 9776/2002 - *"Criteri tecnici di dettaglio per la redazione della classificazione acustica del territorio comunale"*;

considerato inoltre che l'istruttoria della proposta di PA in esame si è conclusa positivamente, a seguito della verifica dell'ammissibilità del Piano alla luce delle previsioni del P.G.T. ed in esito al confronto - come si dà più estesamente conto nella citata Relazione illustrativa e istruttoria (***Allegato 1***) - con gli organi e le Aree competenti dell'Amministrazione Comunale, ed in particolare che:

- la **Commissione per il Paesaggio** ha espresso, nella seduta n. 40 del 24.11.2022, parere favorevole con il suggerimento di una serie di indirizzi che sono stati valutati come si dà più estesamente conto nella citata Relazione illustrativa e istruttoria (***Allegato 1***);
- il Consiglio di **Municipio 7**, territorialmente competente, ha espresso con la deliberazione n. 19 del 29.11.2022, parere favorevole sulla proposta definitiva con una serie di osservazioni che sono state valutate come si dà più estesamente conto nella citata Relazione illustrativa e istruttoria (***Allegato 1***);

- in data 21.9.2022 è stata convocata, ai sensi degli artt. 14.2 e 14 bis della L.241/90 e s.m.i. formale **Conferenza dei Servizi decisoria** in modalità asincrona con termine per l'espressione dei pareri in data 24.10.2022 e chiusura formale intervenuta in data 14.12.2022, Conferenza che ha coinvolto le Aree dell'Amministrazione Comunale e i gestori dei sottoservizi competenti nell'esame e nella verifica delle previsioni del Piano in oggetto e in particolare dei progetti di fattibilità delle opere pubbliche impostati nel rispetto della normativa nazionale di settore e, per quanto compatibili con la normativa medesima, delle *"Linee guida per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale nell'ambito dei procedimenti urbanistici ed edilizi"* approvate con la deliberazione della Giunta Comunale n. 1117 del 10.6.2013; come emerge dalla citata Relazione illustrativa e istruttoria (**Allegato 1**), a seguito di esame dei pareri pervenuti e dei rilievi espressi, verificato in particolare l'adeguamento, l'aggiornamento e l'integrazione (rispetto alle richieste formulate da Aree ed Enti competenti) della documentazione costituente il progetto di fattibilità delle opere pubbliche, oggi allegata al Piano di cui si propone l'adozione, il Responsabile del Procedimento Urbanistico ha comunicato in data 14.12.2022 la positiva chiusura della Conferenza dei Servizi e l'integrazione e correzione della documentazione costituente il Piano Attuativo in coerenza con quanto emerso nella Conferenza dei Servizi medesima;
- come meglio illustrato nella sopra citata Relazione illustrativa e istruttoria (**Allegato 1**), con riferimento infine alla previsione di **servizi di interesse pubblico e generale**, sono stati richiesti formali pareri di competenza alle Direzioni variamente coinvolte, in ordine alla coerenza e rispondenza delle funzioni di servizio proposte con il dettato dell'art. 4.2 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi del vigente PGT, pareri utili a completare – unitamente ai relativi passaggi dello schema di convenzione urbanistica allegato al presente provvedimento – la documentazione istruttoria con valenza meramente indicativa e ricognitoria finalizzata ai successivi convenzionamenti specifici;

precisato in particolare che:

- il progetto di fattibilità delle opere di urbanizzazione allegato al Piano Attuativo sarà sviluppato nel progetto definitivo, ai sensi del cap. 11 delle citate "Linee Guida", in sede di perfezionamento della convenzione attuativa e nel rispetto della citata normativa vigente in materia di appalti pubblici;
- in sede di stipulazione della convenzione attuativa, il costo delle opere pubbliche sarà pertanto quantificato più precisamente mediante apposito computo metrico estimativo preventivamente oggetto di valutazione in ordine alla congruità tecnico-economica da parte delle competenti Aree del Comune, oltre che di verifica e di validazione ai sensi della citata normativa;

- la quota residuale del contributo di costruzione generata dal Piano potrà garantire l'implementazione degli obiettivi progettuali previsti dal citato Studio d'Area San Siro e già in parte perseguiti con le opere di urbanizzazioni e la localizzazione di servizi convenzionati contemplati dal presente Piano;

precisato che, come risulta dalla sopra citata Relazione Illustrativa ed Istruttoria (Allegato 1):

- alcune porzioni dell'Ambito del PA interessate dalla realizzazione di nuove opere di urbanizzazione non risultano allineate con le attuali previsioni del Piano dei Servizi;
- per garantire la piena coerenza degli interventi proposti con il presente Piano si rende necessaria l'autorizzazione alla variazione del Piano dei Servizi con deliberazione del Consiglio comunale ai sensi dell'art. 9 comma 15 della L.R. 12/05 e s.m.i.;

visto lo **schema di convenzione** per l'attuazione del PA – sottoscritto per assenso dal legale rappresentante della società "Prelios SGR s.p.a." in nome e per conto del Fondo Immobiliare denominato "Invictus" e allegato al presente provvedimento (**Allegato B**) – che, in sintesi, anche secondo quanto previsto dall'art. 46 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., disciplina:

- l'obbligo assunto dagli operatori di eseguire le opere di urbanizzazione;
- le modalità di conferimento delle cessioni minime obbligatorie;
- la qualificazione delle opere di urbanizzazione attraverso un'articolazione in opere di urbanizzazione primaria funzionali alla trasformazione urbanistica, in opere di urbanizzazione primaria complementari, in opere di urbanizzazione secondaria, anche ai fini dell'applicazione della normativa di riferimento;
- le modalità dello scomputo dei costi delle opere di urbanizzazione dall'ammontare del contributo di costruzione, in conformità a quanto prescritto in merito dalla vigente normativa;
- gli adempimenti e le competenze in ordine ad affidamento dei lavori, esecuzione degli interventi, obblighi in materia di normativa antimafia e di tutela e sicurezza del lavoro, vigilanza, comunicazione fine lavori, collaudi e presa in carico delle opere pubbliche previste nel PA;
- le obbligazioni in tema di pulizia e manutenzione delle aree a verde e pedonali con accesso carrabile riservato a residenti e mezzi di servizio;
- l'individuazione di criteri, tempi e modalità per il convenzionamento specifico dei servizi di interesse pubblico e generale;
- le modalità e i tempi di richiesta/presentazione dei titoli abilitativi alla realizzazione degli interventi pubblici, di interesse pubblico e privati;
- i tempi di attuazione complessiva del PA come regolati nel Programma temporale delle opere, articolate in lotti funzionali;
- la prestazione di garanzie per l'adempimento degli obblighi assunti;

- le penali in caso di inadempimento degli impegni relativi all'attuazione del PA;
- il trasferimento degli obblighi convenzionali agli eventuali aventi causa;
- l'accollo di spese e tasse all'operatore;
- i dati catastali identificativi delle aree oggetto di intervento e delle loro coerenze;

considerato e valutato che:

- il PA, essendo conforme al vigente PGT del Comune di Milano come dichiarato nella citata *Relazione illustrativa e istruttoria* (Allegato 1), ai sensi e per gli effetti dell'art. 14, comma 2, L.R. n. 12/2005, verrà depositato presso l'Area Pianificazione Attuativa 1 della Direzione Rigenerazione Urbana e pubblicato nel sito informatico dell'Amministrazione comunale per 15 (quindici) giorni consecutivi; sempre ai sensi del citato comma 2, del deposito e della pubblicazione nel sito informatico dell'Amministrazione comunale è data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'Albo Pretorio; ai sensi del comma 3 dell'articolo 14 citato, durante il periodo di pubblicazione chiunque ha facoltà di prenderne visione e, entro 15 giorni decorrenti dalla scadenza del termine per il deposito, può presentare osservazioni; ai sensi del comma 4 del medesimo art. 14, entro 60 giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni, a pena di inefficacia degli atti assunti, la Giunta Comunale approva il Piano Attuativo decidendo nel contempo sulle osservazioni presentate;
- in analogia con l'art. 93, comma 4, della L.R. 12/2005 s.m.i., si prevede la decadenza del PA, ad ogni effetto, qualora non intervenga la stipulazione della convenzione urbanistica attuativa entro un anno dalla definitiva approvazione del Piano e, decorso inutilmente tale termine, entro il successivo e congruo termine (non superiore a 90 giorni) assegnato dal Sindaco con apposita diffida;

preso atto che, come meglio precisato e attestato nella citata *Relazione illustrativa e istruttoria*, gli elaborati tecnici a corredo della proposta di deliberazione in oggetto, sviluppo di quelli acquisiti dal Comune di Milano al Prot. 29/06/2021.0357184.E (presentazione proposta definitiva) – oggetto di successive modificazioni ed integrazioni con istanze acquisite al Prot. 9/5/2022.0259128.E, al Prot. 18/8/2022.0437684.E, e da ultimo al Prot. 13/12/2022.0679063.E – corrispondono o sono coerenti, nei contenuti tecnici, con quelli esaminati dalla Commissione per il Paesaggio nella seduta n. 40 del 24.11.2022, dal Consiglio di Municipio 7 nella seduta del 29.11.2022, in cui lo stesso ha approvato la deliberazione n. 19, con quelli esaminati dalla Conferenza dei servizi decisoria con termine per l'espressione dei pareri al 24.10.2022 e chiusa in data 14.12.2022, e con quelli oggetto di valutazione da parte delle Direzioni competenti rispetto alla previsione di servizi di interesse pubblico e generale, tutti integrati ed aggiornati in coerenza con i rilievi e le richieste posti in ciascuna di quelle sedi, nei termini e con le specificazioni precisati nella citata *Relazione illustrativa e istruttoria* allegata;

rinvio, per quant'altro non dettagliatamente qui specificato, alla documentazione tecnico-economica e allo schema di convenzione con relativi allegati;

ritenuto da ultimo opportuno dichiarare l'immediata eseguibilità del presente provvedimento ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000 al fine di procedere quanto prima agli adempimenti connessi e propedeutici alla successiva approvazione del presente PA, con particolare riferimento alla necessaria modifica del Piano dei Servizi del vigente PGT e della classificazione acustica dell'ambito;

visto l'art. 43 dello Statuto del Comune di Milano;

visto l'art. 48 del Decreto Legislativo 18.8.2000, n. 267;

visto l'14 della L.R. 11.3.2005, n. 12 e s.m.i.;

visto il D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;

visto il D. Lgs. 3.4.2006, n. 152 e s.m.i.;

visti il parere di regolarità tecnica del Direttore dell'Area Pianificazione Attuativa 1 e il parere di regolarità contabile del Responsabile di Ragioneria, entrambi espressi ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18.8.2000, n. 267 ed allegati quali parti integranti al presente provvedimento;

visto il parere di legittimità formulato dal Segretario Generale che si allega al presente atto quale sua parte integrante e sostanziale;

DELIBERA

1) di **adottare** - per le motivazioni espresse nella Relazione illustrativa e istruttoria allegata (**Allegato n. 1**) al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale e richiamata in premessa - ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale 11.03.2005 n. 12 e successive integrazioni e modificazioni, **il Piano Attuativo Obbligatorio denominato "PA7 (Trotto)"** riguardante l'area di via Piccolomini 2-4, in conformità al vigente P.G.T., secondo la procedura di cui all'art. 14 comma 1, Piano costituito dagli elaborati sotto specificati, allegati al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale:

• **Elaborati di progetto (Allegato A):**

N. elab.		data
	ELABORATI GRAFICI	

U1.01	Inquadramento nel PTCP, nel PTC del Parco Agricolo Sud Milano	5 dicembre 2022
U1.02	Inquadramento su PGT - Documento di Piano	5 dicembre 2022
U1.03	Inquadramento Territoriale – il sistema dei servizi S01	25 novembre 2022
U1.04	Inquadramento su PGT - Piano delle Regole	25 novembre 2022
U1.05	Inquadramento del sistema della mobilità	5 dicembre 2022
U2.01	Stato di fatto, rilievo planoaltimetrico inserito su DB topografico/verifica della superficie	5 dicembre 2022
U2.02	Stato di fatto - Prospetti ambientati e profili altimetrici	5 dicembre 2022
U2.03	Rilievo dei fabbricati esistenti - Planimetria Generale	5 dicembre 2022
U2.04	Rilievo dei fabbricati esistenti – Piante Sezioni e Prospetti edificio S7.2	5 dicembre 2022
U2.05	Rilievo dei fabbricati esistenti - Calcolo SL – Edifici vincolati	5 dicembre 2022
U2.06	Rilievo del verde relativo agli ambiti di intervento e alle aree esterne al comparto	5 dicembre 2022
U2.07	Rilievo fotografico degli edifici e delle aree interne ed esterne	5 dicembre 2022
U2.08	Stato di fatto - Individuazione su mappa catastale	5 dicembre 2022
U3.01	Planivolumetrico prescrittivo	5 dicembre 2022
U3.02	Ipotesi planivolumetrica indicativa: inserimento su fotografia aerea	5 dicembre 2022
U3.03	Ipotesi planivolumetrica indicativa: inserimento con sezioni ambientate	5 dicembre 2022
U3.04	Ipotesi planivolumetrica indicativa: destinazioni d'uso schemi funzionali - dimostrazione dotazione parcheggi privati	5 dicembre 2022
P1.01	Corografia delle aree interessate da opere di urbanizzazione	5 dicembre 2022
P1.02	Stato di fatto - Planimetria rete stradale esterna	5 dicembre 2022
P1.03	Stato di fatto - Sezioni stradali dello stato di fatto	5 dicembre 2022
P1.04	Stato di fatto urbanizzazioni primarie e sottoservizi-Rete acquedotto	5 dicembre 2022
P1.05	Stato di fatto urbanizzazioni primarie e sottoservizi-Rete fognatura	5 dicembre 2022
P1.06	Stato di fatto urbanizzazioni e sottoservizi-Rete Energia	5 dicembre 2022
P1.07	Stato di fatto urbanizzazioni primarie e sottoservizi-Reti Telecomunicazioni	5 dicembre 2022
P1.08	Stato di fatto urbanizzazioni primarie e sottoservizi-Rete illuminazione pubblica A2A	5 dicembre 2022
P1.09	Stato di fatto urbanizzazioni primarie e sottoservizi-Rete teleriscaldamento A2A	5 dicembre 2022
P1.10	Stato di fatto urbanizzazioni primarie e sottoservizi - Planimetria sinottica su stato di fatto	5 dicembre 2022
S2.1	Progetto di fattibilità urbanizzazioni secondarie - scuola infanzia: Planimetria dello stato di fatto	5 dicembre 2022
P2.01	Progetto di fattibilità urbanizzazioni primarie: Planimetria generale di progetto	5 dicembre 2022
P2.02	Progetto di fattibilità urbanizzazioni primarie: Planimetria di progetto e regime dei suoli	5 dicembre 2022
P2.03	Progetto di fattibilità urbanizzazioni primarie: Planimetria di confronto tra stato di fatto e di progetto	5 dicembre 2022
P2.04	Progetto di fattibilità urbanizzazioni primarie: Planimetria di dettaglio delle intersezioni di progetto	5 dicembre 2022

P2.05	Progetto di fattibilità urbanizzazioni primarie: Sezioni stradali di progetto	5 dicembre 2022
P2.06	Progetto di fattibilità urbanizzazioni primarie: Sezioni stradali di confronto	5 dicembre 2022
P2.07	Progetto di fattibilità urbanizzazioni primarie: Planimetria della segnaletica	5 dicembre 2022
P2.08	Progetto di fattibilità urbanizzazioni primarie: Planimetria degli ingombri dinamici dei veicoli	5 dicembre 2022
P2.09	Progetto di fattibilità urbanizzazioni primarie: Particolari costruttivi e sezioni stratigrafiche stradali	5 dicembre 2022
P2.10	Progetto di fattibilità urbanizzazioni primarie: Planimetria rete fognatura nera	5 dicembre 2022
P2.11	Progetto di fattibilità urbanizzazioni primarie: Rete di fognatura nera - Particolari tipologici	5 dicembre 2022
P2.12	Progetto di fattibilità urbanizzazioni primarie: Planimetria rete acque bianche	5 dicembre 2022
P2.13	Progetto di fattibilità urbanizzazioni primarie: Rete di fognatura bianca - Particolari tipologici	5 dicembre 2022
P2.14	Progetto di fattibilità urbanizzazioni primarie: Planimetria rete acquedotto	5 dicembre 2022
P2.15	Progetto di fattibilità urbanizzazioni primarie: Rete acquedotto - Particolari tipologici	5 dicembre 2022
P2.16	Progetto di fattibilità urbanizzazioni primarie: Planimetria rete elettrica e telecomunicazioni	5 dicembre 2022
P2.17	Progetto di fattibilità urbanizzazioni primarie: Planimetria rete teleriscaldamento	5 dicembre 2022
P2.18	Progetto di fattibilità urbanizzazioni primarie: Rete elettrica, telecomunicazioni e teleriscaldamento - Particolari tipologici	5 dicembre 2022
P2.19	Progetto di fattibilità urbanizzazioni primarie: Planimetria illuminazione pubblica	5 dicembre 2022
P2.20	Progetto di fattibilità urbanizzazioni primarie: Rete illuminazione pubblica - Particolari tipologici	5 dicembre 2022
P2.21	Progetto di fattibilità urbanizzazioni primarie: Planimetria sinottica	5 dicembre 2022
P2.22	Progetto di fattibilità urbanizzazioni primarie: Planimetria sinottica e regime dei suoli	5 dicembre 2022
P2.23	Progetto di fattibilità urbanizzazioni primarie: Sezioni tipologiche reti sottoservizi	5 dicembre 2022
S1.01	Progetto di fattibilità urbanizzazioni primarie e secondarie - verde: Planimetria paesaggistica generale	5 dicembre 2022
S1.02	Progetto di fattibilità urbanizzazioni primarie e secondarie - verde: Planimetria delle opere a verde	5 dicembre 2022
S1.03	Progetto di fattibilità urbanizzazioni primarie e secondarie - verde: Planimetria delle opere a verde / alberature	5 dicembre 2022
S1.04	Progetto di fattibilità urbanizzazioni primarie e secondarie - verde: Planimetria dell'impianto di irrigazione	5 dicembre 2022
S1.05	Progetto di fattibilità urbanizzazioni primarie e secondarie - verde: Planimetria delle pavimentazioni	5 dicembre 2022
S1.06	Progetto di fattibilità urbanizzazioni primarie e secondarie - verde: Planimetria dell'impianto di illuminazione	5 dicembre 2022
S1.07	Progetto di fattibilità urbanizzazioni primarie e secondarie - verde: Planimetria dell'arredo e le attrezzature	5 dicembre 2022
S1.08	Progetto di fattibilità urbanizzazioni primarie e secondarie - verde: Sezioni generali di progetto	5 dicembre 2022

S2.2	Progetto di fattibilità urbanizzazioni secondarie - scuola infanzia: Planimetria di inquadramento generale con rappresentazione del planivolumetrico	5 dicembre 2022
S2.3	Progetto di fattibilità urbanizzazioni secondarie - scuola infanzia: Piante architettoniche con l'indicazione delle destinazioni d'uso, delle quote planimetriche e altimetriche e verifiche RAI - Piano Terra e Interrato	5 dicembre 2022
S2.4	Progetto di fattibilità urbanizzazioni secondarie - scuola infanzia: Piante architettoniche con l'indicazione delle destinazioni d'uso, delle quote planimetriche e altimetriche - Coperture	5 dicembre 2022
S2.5	Progetto di fattibilità urbanizzazioni secondarie - scuola infanzia: Prospetti e sezioni	5 dicembre 2022
S2.6	Progetto di fattibilità urbanizzazioni secondarie - scuola infanzia: Planimetria dei pavimenti e dei controsoffitti	5 dicembre 2022
S2.7	Progetto di fattibilità urbanizzazioni secondarie - scuola infanzia: Planimetria di verifica degli standard dimensionali e dei percorsi interni	5 dicembre 2022
S2.8	Progetto di fattibilità urbanizzazioni secondarie - scuola infanzia: Planimetrie con destinazione funzionale/distributiva degli spazi e degli elementi di arredo	5 dicembre 2022
S2.9	Progetto di fattibilità urbanizzazioni secondarie - scuola infanzia: Planimetrie L13/89	5 dicembre 2022
S2.10	Progetto di fattibilità urbanizzazioni secondarie - scuola infanzia: Planimetria aree esterne e sistemazione a verde	5 dicembre 2022
S2.11	Progetto di fattibilità urbanizzazioni secondarie - scuola infanzia: Viste tridimensionali	5 dicembre 2022
	ALTRI ELABORATI	
UR01	Relazione tecnica urbanistica	5 dicembre 2022
UR02	Relazione sui servizi privati di interesse generale	5 dicembre 2022
UR03	Relazione Economica Fattibilità	5 dicembre 2022
UR04	Quadro economico di insieme della stima delle opere di urbanizzazione	5 dicembre 2022
UR05	PEF Servizi privati di interesse generale	5 dicembre 2022
UR06	Progetto di fattibilità urbanizzazioni primarie: Relazione tecnico-illustrativa rete stradale	5 dicembre 2022
UR07	Progetto di fattibilità urbanizzazioni primarie: Stima parametrica rete stradale	5 dicembre 2022
UR08	Progetto di fattibilità urbanizzazioni primarie: Relazione tecnica sottoservizi tecnologici	5 dicembre 2022
UR09	Progetto di fattibilità urbanizzazioni primarie: Stima parametrica sottoservizi tecnologici	5 dicembre 2022
UR10	Progetto di fattibilità urbanizzazioni primarie e secondarie: Relazione Generale parco e aree verdi	5 dicembre 2022
UR11	Progetto di fattibilità urbanizzazioni primarie: Stima parametrica del verde	5 dicembre 2022
UR12	Progetto di fattibilità urbanizzazioni secondarie: Stima parametrica Parco e aree verdi	5 dicembre 2022
UR13	Relazione tecnica agronomica e rilievo del verde relativi alle aree di intervento ed esterne al comparto	5 dicembre 2022
UR14	Progetto di fattibilità urbanizzazioni secondarie - Scuola dell'infanzia: Relazione tecnica generale	5 dicembre 2022
UR15	Progetto di fattibilità urbanizzazioni secondarie - Scuola dell'infanzia: Stima parametrica	5 dicembre 2022
UR16	Certificato di destinazione urbanistica	5 dicembre 2022

UR17	Programma temporale dei lavori	5 dicembre 2022
UR18	Normativa tecnica di attuazione del PA	5 dicembre 2022
	ELABORATI VAS	
VAS01	Rapporto Ambientale	5 dicembre 2022
VAS02	Sintesi non tecnica del Rapporto Ambientale	5 dicembre 2022
VAS03	Allegato 1 - Allegato E Modulo per la verifica di corrispondenza con la preavalutazione regionale	29 aprile 2022
VAS04	Allegato 2 - Studio preliminare sull'invarianza idraulica in accordo al Regolamento Regionale n.7 2017 e ss.mm.ii.	5 dicembre 2022
VAS05	Allegato 3 - Relazione preliminare di clima e impatto acustico	29 aprile 2022
VAS06	Allegato 4 - Studio di traffico	5 dicembre 2022
VAS07	Allegato 5 - Analisi energetica - Certificazioni di sostenibilità ambientale	5 dicembre 2022
VAS08	Allegato 6 - Art. 10 PGT - Sostenibilità ambientale e resilienza urbana	5 dicembre 2022
VAS09	Allegato 7 - Valutazione previsionale per la verifica della conformità ai limiti in deroga presso i nuovi ricettori residenziali durante concerti presso lo Stadio San Siro	5 dicembre 2022
VAS10	Allegato 8 - Relazione tecnica - Verifica dell'efficacia del sistema di mitigazione acustico proposto	5 dicembre 2022
VAS11	Allegato 9 - Ridelimitazione con criterio temporale ai sensi della d.g.r. n. 6/15137/96 e del D.lgs 152/06 dell'area di salvaguardia dei pozzi ad uso potabile n. 9, 10, 19 e 21 della "Centrale San Siro" in comune di Milano - Realizzazione dei piezometri di controllo - Specifiche tecniche e piano di monitoraggio	5 dicembre 2022
	▪ VAS Parere motivato – Determinazione Dirigenziale n. 6686 in data 11.8.2022	11 agosto 2022
	▪ VAS Dichiarazione di sintesi	14 dicembre 2022

- **Schema di convenzione** per la disciplina dei rapporti riguardanti l'attuazione del Piano Attuativo tra il Comune di Milano e la società "Prelios SGR s.p.a." in nome e per conto del Fondo Immobiliare denominato "Invictus", schema allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale (**Allegato B**), unitamente ai seguenti allegati:

"D"	Tipo catastale in scala 1:1000	13 dicembre 2022
"E"	Planivolumetrico prescrittivo	13 dicembre 2022
"F"	Normativa di Attuazione	13 dicembre 2022
"G"	Programma temporale delle opere	13 dicembre 2022
"H"	Piano Economico Finanziario (PEF)	13 dicembre 2022

con la precisazione che i dati catastali identificativi delle aree oggetto di intervento – ferma restando la loro delimitazione come risultante in planimetria – e delle loro coerenze, potranno essere definitivamente e più puntualmente indicati in sede di stipulazione, a seguito di aggiornati accertamenti;

- 2) di prevedere la decadenza del Piano Attuativo, ad ogni effetto, qualora non intervenga la stipulazione della convenzione urbanistica attuativa entro un anno dalla definitiva

approvazione del Programma e, decorso inutilmente tale termine, entro il successivo e congruo termine (non superiore a 90 giorni) assegnato dal Sindaco con apposita diffida;

3) di subordinare l'approvazione del Piano Attuativo:

- all'intervenuta variazione del Piano dei Servizi con autorizzazione deliberata dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 9 comma 15 della L.R. 12/05 e s.m.i.;
- all'intervenuta approvazione dell'aggiornamento della classificazione acustica da parte del Consiglio Comunale che attribuisca la classe IV ("Area di intensa attività umana") per l'intero ambito (prevalentemente residenziale) ad esclusione dei lotti S9, S10 e della scuola dell'infanzia su area pubblica di Piazzale dello Sport per i quali dovrà essere attribuita la classe III ("Area di tipo misto");

4) di destinare la quota residua del contributo di costruzione per la realizzazione degli obiettivi progettuali contemplati dallo Studio d'Area San Siro (denominato "MosaicoSanSiro") elaborato dall'Assessorato e Direzione Rigenerazione Urbana;

5) di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000 per i motivi espressi in narrativa.

Firmato digitalmente da SARA AUGUSTA MORLACCHI, SIMONA COLLARINI, GIANCARLO TANCREDI

Milano



Comune
di Milano

**DIREZIONE RIGENERAZIONE URBANA
AREA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA 1
UNITÀ AMBITI DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA 2**

ALLEGATO 1
alla proposta di deliberazione di Giunta comunale n. 4346-2022

**ADOZIONE DEL PIANO ATTUATIVO OBBLIGATORIO
DENOMINATO “PA7 (TROTTO)”
RIGUARDANTE L’AREA DI VIA PICCOLOMINI 2-4**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E ISTRUTTORIA

Dicembre 2022

INDICE

Premessa introduttiva	p. 3
<u>PARTE PRIMA</u> – CONTENUTI DEL PIANO ATTUATIVO OBBLIGATORIO	p. 3
1. Individuazione del Piano Attuativo	p. 3
2. Inquadramento urbanistico – Previsioni P.G.T. - Vincoli	p. 4
3. Contenuti urbanistici	p. 7
3.1 Dati urbanistici	p. 7
3.2 Obiettivi della trasformazione e coerenza con “Mosaico San Siro”	p. 9
3.3 Oneri di urbanizzazione, dotazioni territoriali e opere pubbliche	p. 10
<u>PARTE SECONDA</u> – PROCEDIMENTO DEL PIANO ATTUATIVO OBBLIGATORIO	p. 11
1. Valutazione Ambientale Strategica (VAS)	p. 11
2. Verifiche ed adempimenti tecnico-istruttori	p. 12
2.1 Consiglio di Municipio 7	p. 12
2.2 Commissione per il Paesaggio	p. 15
2.3 Opere pubbliche: individuazione responsabili, Comitato Intersettoriale Trasporti e Mobilità e Conferenza dei Servizi	p. 15
2.4 Attestazione di conformità e coerenza tra documentazione	p. 16

PREMESSA INTRODUTTIVA

A seguito della presentazione di proposta preliminare con una prima istanza del novembre 2020, in data 29.6.2021 (istanza Prot. 29/06/2021.0357184.E), la società Prelios SGR s.p.a., società di gestione del risparmio che agisce in nome e per conto del Fondo Immobiliare denominato “Invictus”, proprietario dell’area di ragione privata, ha presentato la proposta definitiva di Piano Attuativo Obbligatorio denominato “PA7 (Trotto)”, ai sensi della L.R. 11.3.2005, n. 12 e s.m.i. e in attuazione dell’art. 26.9 della Normativa di Attuazione del Piano delle Regole del vigente PGT, riguardante l’area di via Piccolomini 2-4, oggetto di successive modificazioni ed integrazioni e, da ultimo, integrata e rivista con presentazione della relativa documentazione in data 13.12.2022 (istanza in atti Prot. 13/12/2022.0679063.E).

PARTE PRIMA – CONTENUTI DEL PIANO ATTUATIVO OBBLIGATORIO

1. INDIVIDUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO

Il Piano Attuativo Obbligatorio propriamente detto (di seguito “PA7 propriamente detto” o “PA7”), avente una superficie catastale pari a mq. 131.729 e rilevata pari a mq. 131.496, è localizzato nel quadrante Ovest di Milano e compreso tra le vie dei Rospigliosi a sud, degli Aldobrandini ad est, il Piazzale dello Sport a nord e via dei Piccolomini ad ovest, all’interno del Municipio 7, in ambito urbano caratterizzato dalla presenza di grandi infrastrutture sportive di livello urbano (stadio e ippodromo di S. Siro).

Il perimetro del PA7 propriamente detto comprende una piccola porzione corrispondente al mapp. 138 del foglio 296, già di proprietà comunale, e pari a mq. 183 di superficie catastale e mq. 142 di superficie rilevata, non compreso nella superficie territoriale (ST) del PA7 in quanto a suo tempo ceduto all’Amministrazione Comunale per ampliamento stradale; la superficie territoriale (ST) del “PA7” è pari pertanto a mq. 131.354 (dato rilevato).

L’area costituente il Piano Attuativo propriamente detto risulta attualmente libera da manufatti nella porzione già interessata dalla pista del Trotto e in tutta la porzione a nord, mentre è interessata dalla presenza di edifici, già destinati a scuderie e fienili, lungo i margini sud-ovest (via dei Rospigliosi e via dei Piccolomini) ed est (via degli Aldobrandini).

Il Piano Attuativo latamente inteso comprende altresì ulteriori aree di proprietà comunale che sono oggetto di interventi per la realizzazione di opere di urbanizzazione connesse alla trasformazione urbanistica ed edilizia di questa parte di città, e precisamente: la via Palatino, porzione della via Aldobrandini, porzioni del Piazzale dello Sport, porzioni di via Piccolomini e minima porzione di area frontistante piazza Axum, tutti a formare l’Ambito del PA7, comprensivo del PA7 propriamente detto, per una superficie complessiva di circa mq. 165.265.

Municipio:	7	
Indirizzo:	PA7 propriamente detto	Area di proprietà del Fondo “Invictus” gestito da Prelios SGR S.p.A.: via Piccolomini 2-4
		Area di proprietà comunale: lungo via dei Rospigliosi

	Ambito PA7 (escluso il PA7 propriamente detto)	Via Palatino, piazzale dello Sport (parte), via Aldobrandini (parte), fronte piazza Axum (parte) via dei Piccolomini (parte)
Superficie rilevata e catastale:	PA7 propriamente detto (proprietà privata)	mq. 131.354 (dato rilevato) mq. 131.546 (dato catastale)
	PA7 propriamente detto (proprietà pubblica)	mq. 142 (dato rilevato) mq. 183 (dato catastale)
	Ambito PA7 (escluso PA7 propriamente detto)	mq. 33.769 circa (dato rilevato graficamente)
Estremi catastali:	PA7 propriamente detto (proprietà privata)	Fgl. 296: mappali 28, 29, 31, 38, 42, 43, 44, 45, 101, 139, 153, 158, 159, 160, 161
	PA7 propriamente detto (proprietà pubblica)	Fgl. 296: mappale 138
	Ambito PA7 (escluso PA7 propriamente detto)	Fgl. 296: mappale 40 (parte) e aree incensite in mappa e denominate “via Palatino”, “Piazzale dello Sport” (parte), “via degli Aldobrandini” (parte), via dei Rospigliosi” (parte). Fgl. 299: aree incensite in mappa e denominate “via Federico Caprilli” (minima parte) e “ via dei Rospigliosi” (minima parte)

2. INQUADRAMENTO URBANISTICO - PREVISIONI P.G.T. - VINCOLO

PA7 propriamente detto	
PdR	<ul style="list-style-type: none"> - tav. R.01 – Fattibilità geologica e idraulica: Classi di fattibilità geologica – “<u>II - Fattibilità con modeste limitazioni (Art. 44)</u>”; - tav. R.02 – Indicazioni urbanistiche: Accessibilità – “<u>Ambiti caratterizzati da elevati livelli di accessibilità alle reti di trasporto pubblico (Art. 17)</u>”; Piani attuativi obbligatori (PA) (Art. 26) – “<u>Piani Attuativi obbligatori: PA7 (Trotto)</u>”; - tav. R.03 – Indicazioni morfologiche: TUC - Tessuto urbano consolidato (Art. 2.2.a) – “<u>TRF - Tessuto urbano di recente formazione (Art. 2.2.a.i.i)</u>”; Dotazioni territoriali – “<u>Limite esenzione dotazioni territoriali (art. 11.3 NA PdS)</u>” - tav. R.05 – Vincoli amministrativi e per la difesa del suolo: Pozzi e fasce di rispetto – “<u>Fasce di rispetto</u>” - tav. R.06 – Vincoli di tutela e salvaguardia: Ambiti ed elementi di prevalente valore storico e culturale - indirizzi e prescrizioni (PTCP - 2014) – Ambiti di rilevanza paesistica – “<u>Art. 26 - Prescrizioni: a-c)</u>”;

	<p>Beni culturali (D.Lgs 42/2004 - Parte II, Legge 633/1941) – Ex Monumentali – “<u>Immobile sottoposto a tutela diretta con apposito provvedimento (art. 10, D.Lgs n. 42/2004)</u>”;</p> <p>Beni culturali (D.Lgs 42/2004 - Parte II, Legge 633/1941) – Ex Monumentali – “<u>Immobile con prescrizione di tutela indiretta con apposito provvedimento (art. 45, D.Lgs n. 42/2004)</u>”</p> <p>- tav. R.08 – Ostacoli e pericoli per la navigazione aerea: Aeroporto di Milano Linate “Enrico Forlanini” – Delimitazione ostacoli (Art. 41.2) – “<u>SOE - Orizzontale esterna</u>”;</p> <p>Aeroporto di Milano Linate “Enrico Forlanini” – Pericoli per la navigazione aerea (Art. 41.3) – “<u>Sub-zona 5</u>”;</p> <p>- tav. R.10 – Carta del consumo di suolo: Ambiti del PGT – “<u>Tessuto Urbano Consolidato (TUC) - Art. 22</u>”;</p> <p>Componenti del suolo (LR 28-11-2014 n. 31) – “<u>Suolo urbanizzato</u>”</p> <p>- all. 01 - Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi: Componenti del paesaggio (art. 34) – Aree di valorizzazione – “<u>Aree di valorizzazione del paesaggio urbano</u>”;</p> <p>Giudizio sintetico prevalente (Allegato 1 del DDP) – Sensibilità paesaggistica – “<u>2 - Sensibilità paesaggistica bassa</u>”;</p> <p>Giudizio sintetico prevalente (Allegato 1 del DDP) – Sensibilità paesaggistica 5 - molto alta – “<u>Complessi edilizi: Ippodromo per il trotto</u>”</p>
PdS	<p>- tav. S.03 – Infrastrutture verdi e blu e rete ecologica comunale: Infrastrutture per la riqualificazione ambientale e la resilienza degli ambiti costruiti (Art. 10.5) – “<u>20 nuovi parchi - Art. 10.5.a (S. Siro Trotto PA7)</u>”</p>
DdP	<p>- tav. D.01 – Progetto di Piano: Una città di opportunità, attrattiva e inclusiva – “<u>Piani attuativi obbligatori (Art. 26 NA PdR): PA7 (Trotto)</u>”</p> <p>- tav. D.02 – Carta del Paesaggio: Ambiti di prevalenza del paesaggio urbano (All. 1 del DdP) – Tessuto urbano di recente formazione – “<u>Ambiti dei Piani Regolatori recenti</u>”;</p> <p>Ambiti di prevalenza del paesaggio urbano (All. 1 del DdP) – Tessuto urbano di recente formazione – “<u>Complessi edilizi moderni d'autore (cod. 609)</u>”</p> <p>- tav. D.03 – Schema di Rete Ecologica Comunale: Infrastrutture per realizzare reti ambientali, riqualificazione ambientale e resilienza ambiti costruiti – “<u>20 nuovi parchi</u>”</p>
Ambito PA7 (escluso il PA7 propriamente detto)	
PdR	<p>- tav. R.01 – Fattibilità geologica e idraulica: Classi di fattibilità geologica – “<u>II - Fattibilità con modeste limitazioni (Art. 44)</u>”;</p> <p>- tav. R.02 – Indicazioni urbanistiche: Accessibilità – “<u>Ambiti caratterizzati da elevati livelli di accessibilità alle reti di trasporto pubblico (Art. 17)</u>”</p> <p>- tav. R.03 – Indicazioni morfologiche: TUC - Tessuto urbano consolidato (Art. 2.2.a) – “<u>TRF - Tessuto urbano di recente</u></p>

	<p><u>formazione (Art. 2.2.a.i.i)”;</u> Dotazioni territoriali – <u>“Limite esenzione dotazioni territoriali (art. 11.3 NA PdS)”</u> - tav. R.05 – Vincoli amministrativi e per la difesa del suolo: Pozzi e fasce di rispetto – <u>“Fasce di rispetto”;</u> Pozzi e fasce di rispetto – Pozzi – <u>“Zona di tutela assoluta di 10 m”</u> - tav. R.06 – Vincoli di tutela e salvaguardia: Ambiti ed elementi di prevalente valore storico e culturale - indirizzi e prescrizioni (PTCP - 2014) – Ambiti di rilevanza paesistica – <u>“Art. 26 - Prescrizioni: a-c)”;</u> - tav. R.08 – Ostacoli e pericoli per la navigazione aerea: Aeroporto di Milano Linate “Enrico Forlanini” – Delimitazione ostacoli (Art. 41.2) – <u>“SOE - Orizzontale esterna”;</u> Aeroporto di Milano Linate “Enrico Forlanini” – Pericoli per la navigazione aerea (Art. 41.3) – <u>“Sub-zona 5”;</u> - tav. R.10 – Carta del consumo di suolo:Ambiti del PGT – <u>“Tessuto Urbano Consolidato (TUC) - Art. 22”;</u> Ambiti del PGT – <u>“Rigenerazione - Art. 15”</u> Componenti del suolo (LR 28-11-2014 n. 31) – <u>“Suolo urbanizzato”</u> - all. 01 - Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi: Componenti del paesaggio (art. 34) – Aree di valorizzazione – <u>“Aree di valorizzazione del paesaggio urbano”</u> Giudizio sintetico prevalente (Allegato 1 del DDP) – Sensibilità paesaggistica – <u>“2 - Sensibilità paesaggistica bassa”</u></p>
PdS	<p>- tav. S.02 – Il sistema del verde urbano e delle infrastrutture per la mobilità: Infrastrutture per la mobilità e il trasporto pubblico – <u>“Infrastrutture viarie esistenti - Art. 8.3.4”</u>**; Infrastrutture per la mobilità e il trasporto pubblico – Spazi per la sosta (Art. 8.3.4) – <u>“Parcheggi a raso”</u>**; Verde – <u>“Verde ambientale (Art. 8.2.2.b)”</u>; Verde – <u>“Verde urbano esistente (Art. 8.2.2.a)”</u> ** - tav. S.03 – Infrastrutture verdi e blu e rete ecologica comunale: Spazi di appoggio ed elementi funzionali alle infrastrutture verdi e blu (Art. 10.7) – <u>“Verde urbano - esistente (art. 8.2)”</u></p>
	<p><i>* Si tratta del parterre centrale di via Palatino e di aree a parcheggio in Piazzale dello Sport entrambe destinate ad essere riqualificate a verde ambientale.</i> <i>** Si tratta dell’area pubblica di mq. 3.770 circa nella porzione est del Piazzale dello Sport destinata alla localizzazione della nuova scuola di infanzia.</i> <i>Per tutte le porzioni di cui sopra, prima dell’approvazione definitiva del Piano Attuativo, dovrà essere autorizzata dal Consiglio Comunale, ai sensi dell’art. 9 comma 15 della L.R. 12/05 e s.m.i., la variazione della qualifica specifica del Piano dei Servizi.</i></p>
DdP	<p>- tav. D.01 – Progetto di Piano: Una città green, vivibile e resiliente – <u>“Verde urbano - esistente (Art. 8.2.2.a NA PdS)”</u> - tav. D.02 – Carta del Paesaggio: Ambiti di prevalenza del paesaggio urbano (All. 1 del DdP) – Tessuto urbano di recente formazione – <u>“Ambiti dei Piani Regolatori recenti”</u>; - tav. D.03 – Schema di Rete Ecologica Comunale: Infrastrutture per realizzare reti ambientali, riqualificazione ambientale e resilienza</p>

ambiti costruiti – “Ambiti di rigenerazione ambientale”; Spazi di appoggio ed elementi funzionali alle infrastrutture verdi e blu – “Verde urbano esistente”
--

Porzione preponderante dell’area del PA7 propriamente detto è assoggettata – con provvedimento in data 29.9.2017 della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale della Lombardia – a **dichiarazione di interesse culturale** particolarmente importante e contestuali prescrizioni di tutela indiretta ai sensi degli art. 10, comma 3, lettera a), 13, 14 e 45 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i.; in particolare: la parte soggetta a vincolo diretto di tutela, ai sensi dell’art. 13 del D.Lgs. n. 42/2004, corrisponde alle aree e agli edifici posti lungo il margine sud-ovest del PA7 (c.d. Lotto S7) e alle aree e agli edifici localizzati lungo la via degli Aldobrandini (c.d. Lotti S8, S9 ed S10); l’ex tracciato della pista del trotto e tutto il parterre centrale incluso nella stessa sono invece sottoposti a vincolo indiretto ai sensi dell’art. 45 del D.Lgs. n. 42/2004 con prescrizioni particolari.

Sotto il profilo dei vincoli acustici, l’ambito del Piano Attuativo risulta ricompreso, in base alla vigente deliberazione del Consiglio comunale n. 32 del 9/9/2013, nella classe acustica V ("Area prevalentemente industriale").

Come emerge dal Rapporto Ambientale, allegato alla proposta di deliberazione in oggetto quale parte integrante, “*La classificazione vigente non è coerente con la destinazione d’uso principale prevista del progetto (residenziale) e che pertanto dovrà essere prevista una proposta di variazione della zonizzazione acustica ed il conseguente rispetto dei nuovi limiti acustici.*”

Nella deliberazione di Consiglio comunale n. 56 del 4/7/2022, in sede di adozione dell’aggiornamento della classificazione acustica del territorio del Comune di Milano, ai sensi dell’art. 3, comma 1 della Legge Regionale 10 agosto 2001, n. 13, al “*PA7 - Trotto è stata assegnata la classe IV in quanto è previsto un insieme di funzioni urbane; l’area inoltre confina con l’area nella quale è ubicato lo Stadio Meazza*”.

3. CONTENUTI URBANISTICI

3.1 Dati urbanistici

Si premette che, rispetto ai dati sopra forniti, si è optato per il “dato rilevato” in coerenza con la definizione di Superficie Territoriale” di cui all’art. 5.1 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole; preliminarmente alla sottoscrizione della convenzione attuativa si procederà all’allineamento delle misure catastali alle superfici reali (SR) rispetto alle attuali superfici nominali (SN).

<i>Dati quantitativi PA7 e capacità edificatoria</i>				
Ambito del Piano Attuativo “PA7 (Trotto)”			circa mq	165.265
Superficie PA7 propriamente detto (dato rilevato)			mq	131.496
Area comunale in PA7 esclusa da superficie territoriale (ST)			mq	142
ST “PA7 (Trotto)” (proprietà Fondo Invictus)			mq	131.354
Indice UT			mq/mq	0,35
Superficie Lorda (SL) complessiva proposta			mq	45.974
di cui:	residenza libera	min. 90%	mq min.	41.377
	altre funzioni urbane (escluse MSV e GSV)	max. 10 %	mq max.	4.597

Superfici di concentrazione fondiaria (lotti da R1 a R5)		mq	19.440
<i>Servizi di interesse pubblico o generale ex artt. 4 e 6 Nda PdS</i>			
Servizi privati convenzionati (c.d. "SL convenzionale")		mq	55.826
di cui:	lotti da S1 a S5: servizi abitativi e commercio (nuova costruzione)	mq	45.974
	di cui: servizi abitativi sociali in locazione	mq min.	43.311
	esercizi di vicinato e servizi di prossimità	mq max.	2.663
	Lotto S6 - Sport (nuova costruzione)	mq	3.878
	Lotto S7 - Commercio e attività produttive (edifici esistenti)	mq	3.614
	Lotto S8 - Infrastrutture tecnologiche e per l'ambiente (edificio esistente)	mq	888
	Lotto S9 - Istruzione, formazione e lavoro (edificio esistente)	mq	597
	Lotto S10 - Istruzione, formazione e lavoro (edificio esistente)	mq	875
Aree fondiarie destinate a servizi privati convenzionati		mq	42.710
di cui:	aree destinate a servizi abitativi e commercio al piede (lotti da S1 a S5)	mq	16.225
	aree fondiarie destinate ad altri servizi privati convenzionati (lotti da S6 a S10)	mq	26.485
<i>Verifica aree in cessione obbligatoria e superficie filtrante – Asservimenti uso pubblico</i>			
Cessioni complessive		min. 40% ST	min. mq 52.542
Cessione complessive proposte		min. 49% ST	min. mq 63.883
di cui:	aree oggetto di cessione per opere di urbanizzazione primaria	mq	14.228
	di cui: aree oggetto di cessione in piena proprietà	mq	11.724
	aree oggetto di cessione con riserva di diritto di superficie in sottosuolo	mq	2.504
	aree oggetto di cessione per opere di urbanizzazione secondaria	min. mq	49.655
Superficie filtrante obbligatoria		min. 30%	mq 39.449
Superficie filtrante proposta		34%*	mq 44.723
Aree da asservire ad uso pubblico*		min. mq	5.321
<i>* Dato indicativo da verificare in sede di attuazione</i>			

3.2 Obiettivi della trasformazione e coerenza con “Mosaico San Siro”

La trasformazione proposta attraverso il Piano Attuativo Obbligatorio assume come obiettivi prioritari la riqualificazione funzionale e ambientale di un'area dismessa e parzialmente sottoposta a vincolo monumentale in un ambito urbano ad alta accessibilità, limitrofa allo stadio comunale di San Siro.

Il progetto edilizio, finalizzato alla realizzazione di un insediamento prevalentemente residenziale con servizi per il quartiere e negozi di vicinato, prevede sia interventi di nuova costruzione che il recupero e la rifunzionalizzazione degli immobili vincolati del Trotto (ex scuderie e fienili).

L'area, di cui è prevista la cessione al Comune di poco meno del 50% della superficie territoriale, ospiterà uno dei 20 nuovi parchi pubblici previsti dal PGT e sarà completamente pedonale, con accesso automobilistico riservato ai residenti e ai mezzi di servizio.

In coerenza anche con le risultanze della scheda NIL n. 60 e con le previsioni dell'Atlante del PGT (tav. 19), il nuovo insediamento risponderà ad alcune importanti necessità evidenziate dallo Studio d'Area denominato “*MosaicoSanSiro*”, recentemente elaborato dall'Assessorato e dalla Direzione Rigenerazione Urbana, attuandone una parte delle proposte, aprendosi al quartiere con una serie di spazi pubblici, di percorsi e di funzioni per conseguire tre importanti obiettivi:

- creare un nuovo fulcro urbano per la socialità e il tempo libero, rivolto soprattutto alla popolazione più giovane e integrato alla rete – esistente e potenziale – degli spazi pubblici dei quartieri vicini;
- potenziare l'offerta di servizi locali e il rapporto con lo spazio pubblico, prevedendo nuove aree commerciali, luoghi per lo sport e strutture scolastiche (un nido, una scuola d'infanzia e un doposcuola), con particolare attenzione alle attività che favoriscono processi di inclusione sociale;
- generare nuovi percorsi pedonali protetti e nuove permeabilità, fisiche e visive, che connettano l'asse di via Harar-Rospigliosi e i quartieri a sud con l'area di Piazzale dello Sport e dell'Ippodromo del Galoppo, rafforzando le relazioni territoriali verso nord fino ai nodi di Lotto e Lampugnano, anche tramite nuovi tracciati ciclabili lungo la via Palatino e la direttrice Caprilli-Achille.

La nuova offerta residenziale – ospitata in complessi di altezze mediamente comprese tra 6 e 8 piani e in quattro torri di altezza non superiore a 24 piani – sarà egualmente bipartita tra libero mercato (isolati a est e nord, c.d. Lotti da R1 a R5) e servizi abitativi sociali in locazione (isolati a ovest, c.d. Lotti da S1 a S6), comprensivi di una quota di esercizi di vicinato convenzionati al piede (in lotti S2, S3 e S4), mentre i restanti servizi previsti saranno localizzati in gran parte negli edifici vincolati oggetto di recupero: esercizi di vicinato, servizi di prossimità, attività produttive innovative a impatto sociale e impresa sociale (Lotto S7), un asilo nido (Lotto S9) e un doposcuola (Lotto S10). Saranno edificati *ex novo* un centro sportivo completo di palestra multisport e campi di padel, che sorgerà al posto delle tribune del Trotto (già demolite) (Lotto S6), e la scuola d'infanzia, a titolo di opera di urbanizzazione secondaria a scomputo degli

oneri, su area di proprietà comunale, nella porzione est del Piazzale dello Sport nel lotto compreso tra la rotatoria al termine di via Caprilli e il primo tratto della via Palatino.

L'edificazione della nuova scuola sarà parte di un intervento di riqualificazione più esteso che interesserà l'intera via Palatino – con la riconfigurazione degli spazi di sosta in carreggiata e la sistemazione a verde dei parterre attualmente utilizzati come parcheggi – e ampie porzioni di Piazzale dello Sport, di cui è previsto un ridisegno delle aree carrabili in favore di usi ciclo-pedonali e aree verdi per rafforzare in particolare la relazione con il sito dell'Ippodromo.

Il nuovo parco pubblico, che lungo l'anello alberato della ex pista d'equitazione offrirà anche aree e strutture per lo svago e l'esercizio fisico, si salderà senza soluzione di continuità sia con gli ampi spazi pedonali a sud ovest della prevista area mercatale verso Piazza Axum sia con la piazza-giardino a sud est che ospita l'accesso alla stazione “San Siro Ippodromo” della Metro 5 sia, infine, con l'area a nord est dove sorgerà la nuova scuola d'infanzia.

3.3 Oneri di urbanizzazione, dotazioni territoriali e opere pubbliche

Gli **oneri di urbanizzazione** complessivamente dovuti per l'intervento edilizio proposto – secondo le specificazioni contenute nella Relazione economica allegata al Piano - sono ad oggi stimabili in € **12.577.058**, di cui € 4.863.237 per urbanizzazioni primarie ed € 7.713.821 per urbanizzazioni secondarie.

L'importo dei suddetti oneri di urbanizzazione sarà esattamente quantificato al momento del rilascio dei titoli abilitativi edilizi e secondo i criteri di riduzione previsti dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 73/07 approvata il 21.12.2007 o successivo provvedimento eventualmente nel frattempo intervenuto, ma avendo a riguardo i parametri di determinazione vigenti al momento dell'approvazione del Piano Attuativo Obbligatorio in coerenza e ai sensi di quanto previsto dall'art. 38 comma 7 bis della L.R. n. 12/2005 e s.m.i..

Ai sensi dell'art. 26.9 della Normativa di Attuazione del Piano delle Regole del vigente PGT è dovuta una **cessione obbligatoria** di aree pari al 40% della superficie territoriale che viene garantita, con la proposta in esame, da cessione di aree per minimo mq. 63.883 pari ad oltre il 49% della superficie territoriale.

Il soggetto attuatore si obbliga nei confronti del Comune di Milano a progettare a propria cura e spese e a eseguire a scomputo dall'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione – nel rispetto della disciplina normativa in tema di lavori pubblici ed in coerenza con le “*Linee guida per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale nell'ambito dei procedimenti urbanistici ed edilizi*”, approvate con delibera della Giunta comunale n. 1117 del 10.6.2013 - **opere di urbanizzazione primaria** (consistenti in interventi di realizzazione di nuovi assi stradali, sottoservizi, spazi di verde attrezzato) per un importo di € **4.853.707** e **opere di urbanizzazione secondaria** (consistenti nella realizzazione di nuove aree verdi di quartiere e di scuola di infanzia da 5 sezioni) per un importo stimato di € **7.934.496**, e quindi per un importo complessivo stimato di € **12.788.203**; detti costi sono stimati in via parametrica, già ridotti del 12% in coerenza con le citate Linee Guida e riportati nel Doc. UR04 “*Quadro economico di insieme della stima delle opere di urbanizzazione*”, allegato al Piano Attuativo.

PARTE SECONDA – PROCEDIMENTO DEL PIANO ATTUATIVO OBBLIGATORIO

1. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)

Ai sensi della Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo del Consiglio del 27.6.2001, del D. Lgs. 3.4.2006 n. 152 e s.m.i. e della L.R. 11.3.2005 n. 12 che prevedono la valutazione ambientale di piani, programmi e progetti che possono avere un impatto significativo sull'ambiente, al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile e assicurare un elevato livello di protezione dell'ambiente, in data 30.9.2021 con Determinazione Dirigenziale n. 8117, è stata avviata la procedura di **Valutazione Ambientale Strategica (VAS)** ed il relativo avviso di avvio del procedimento è stato pubblicato all'Albo Pretorio, sul sito web del comune di Milano e sul sito web regionale SIVAS.

Con Determinazione Dirigenziale n. 7766 del 23.9.2021 del Direttore di Area Pianificazione Urbanistica, Attuativa e Strategica, successivamente denominata Area Pianificazione Attuativa 1 (Autorità Procedente), era stato già individuata l'Area Risorse Idriche e Igiene Ambientale quale Autorità Competente.

Con Determinazione dell'Autorità Procedente n. 8768 del 18.10.2021, d'intesa con l'Autorità Competente, sono stati individuati: a) i soggetti competenti in materia ambientale, b) gli enti territorialmente interessati, c) i soggetti funzionalmente interessati da invitare alla Conferenza di Valutazione, d) i singoli settori del pubblico interessati all'iter decisionale, e sono state definite le modalità di convocazione della Conferenza, le modalità di informazione e di partecipazione del pubblico, nonché di diffusione e pubblicizzazione delle informazioni.

Dal 29.10.2021 al 29.11.2021 si è proceduto alla pubblicazione e messa a disposizione del Documento di scoping (e relativi allegati); nelle sedute del 15 e del 29 novembre 2021, si è svolta la prima fase della Conferenza di Valutazione.

Dal 13.5.2022 e fino al 27.6.2022 è stata pubblicata la proposta di Piano Attuativo unitamente al Rapporto Ambientale e alla Sintesi non tecnica; nelle sedute del 24.5.2022 e del 27.6.2022 si è svolta la seconda fase della Conferenza di Valutazione.

In data 11.8.2022 con Determinazione Dirigenziale n. 6686, l'Autorità competente per la VAS, tenuto conto dei contributi pervenuti e delle risultanze della Conferenza di Valutazione, ha emesso il "**parere motivato positivo circa la compatibilità ambientale della proposta di PA7 (Trotto)**, a condizione che:

- a. vengano recepiti tutti i contenuti del Rapporto Ambientale e della Sintesi non Tecnica;
- b. vengano recepite le prescrizioni e le raccomandazioni contenute al Par. 3.1 della Relazione Istruttoria allegata [...].

Le prescrizioni e raccomandazioni contenute nella Relazione prevedono in particolare di:

- migliorare la qualificazione ambientale del margine settentrionale del comparto d'intervento, incrementando la consistenza della vegetazione prevista, valutandone il rafforzamento verso l'Ippodromo di Milano e ricollocando parte dei numerosi parcheggi presenti così da incrementare la connessione ecologica qualificando, al contempo, il rapporto tra il nuovo insediamento e i territori tutelati del Parco Agricolo Sud Milano;

- porre attenzione all'altezza degli edifici, con particolare riferimento alle nuove torri caratterizzate da un'altezza massima di 24 piani fuori terra, al fine di ridurre il più possibile l'impatto paesaggistico delle nuove strutture sul Parco regionale e sugli ambiti assoggettati a tutela storico-monumentale;
- valutare cautelativamente i livelli di immissione assoluti sul TR diurno (16 ore) e notturno (8 ore), dello specifico giorno dell'evento partita;
- stimare il livello che potrebbe essere richiesto per quanto riguarda gli eventi che si svolgono presso lo stadio San Siro, soggetti a deroga, come i concerti rock, livello inteso come "LEQ Evento", ovvero il livello equivalente per la durata di un concerto medio (2 ore) alla facciata di progetto più esposto;
- evidenziare la cadenza di raccolta periodica di ogni singolo indicatore nella proposta di piano di monitoraggio.

Come si dà più estesamente conto nella Dichiarazione di Sintesi, allegata al Piano Attuativo, le prescrizioni e raccomandazioni contenute nel parere favorevole di compatibilità citato, sono state puntualmente recepite e controdedotte adeguando ed integrando il Rapporto Ambientale (e i relativi allegati) ed implementando i contenuti del Piano:

- quanto alla qualificazione ambientale del margine settentrionale dell'intervento, si segnala che tra le opere di urbanizzazione previste nell'Ambito del PA è stata ampliata la fascia oggetto di depavimentazione all'interno del parcheggio del Piazzale dello Sport creando uno spazio di verde di connessione tra il Parco Anello a sud e l'area dell'Ippodromo del Galoppo a nord anche attraverso un'ampia castellana a favorire i percorsi pedonali;
- la raccomandazione sull'altezza degli edifici, oltre che essere in linea con le indicazioni già espresse in merito alle quattro torri residenziali da parte della Commissione per il Paesaggio a esito della seduta del 27 maggio 2021, ha trovato ulteriore accoglimento nella richiesta, recepita nella Normativa di Attuazione del Piano, e formulata nel parere favorevole della Commissione del Paesaggio nella seduta del 24 novembre 2022 (v. *infra*), di presentare obbligatoriamente e preventivamente rispetto al primo titolo edilizio, delle Linee Guida progettuali contenenti i principi per il coordinamento del progetto architettonico di edifici e spazi aperti dell'intero Piano Attuativo;
- si sono accolte sia la richiesta di simulazione dei livelli di immissione assoluti sui periodi 16 ore diurno e 8 ore notturno, sia la richiesta di valutare il livello equivalente per la durata di un concerto medio (2 ore) alla facciata di progetto più esposto e si è approfondita a livello di fattibilità tecnica un'opera di mitigazione da posizionare nelle adiacenze della sorgente rumorosa (Stadio) tale da annullare completamente i superamenti delle non conformità registrate nello scenario con stadio funzionante;
- si è accolta la richiesta di inserire la frequenza (annuale) di popolamento dei singoli indicatori di monitoraggio.

2. VERIFICHE E ADEMPIMENTI TECNICO-ISTRUTTORI

2.1 Consiglio di Municipio 7

Il Consiglio di Municipio 7 territorialmente competente – comunque coinvolto nel procedimento approvativo del PA7 sia in fase preliminare, sia quale ulteriore soggetto interessato nell'ambito della procedura di Valutazione Ambientale Strategica – a seguito di disamina degli atti e dei documenti coerenti con quelli costituenti il Piano Attuativo di cui si propone l'adozione, a seguito di richiesta ex artt. 22 e 24 Reg. Municipi ha espresso, con la

deliberazione n. 19 in data **29.11.2022**, parere favorevole alla proposta di Piano con una serie di osservazioni:

- *“installare ulteriori attrezzature sportive per la creazione di "palestre all'aperto" nelle aree oggetto di intervento di depavimentazione e reinverdimento in Piazzale dello Sport e di riqualificazione di via Palatino;*
- *definire gli importi dei canoni concordati di locazione già comprensivi di spese condominiali;*
- *prevedere, all'interno degli edifici vincolati degli ex fienili, in affiancamento alla funzione di formazione/educazione anche degli spazi da destinare all'attività di coworking;*
- *valutare la realizzazione di un'area con attrezzature sportive che portino alla creazione di una "palestra all'aperto" con lo scopo di incentivare l'uso sano nonché la riappropriazione dello spazio pubblico e creare servizi gratuiti per la cittadinanza;*
- *valutare, in fase di progettazione definitiva, di destinare ad un uso ambivalente sia come scuola d'infanzia che come nido l'immobile attualmente progettato come una scuola d'infanzia, con una preferenza sulla funzione nido in caso di incompatibilità;*
- *valutare in fase di progettazione definitiva ed in funzione delle future necessità del territorio una doppia funzione, laddove possibile, negli spazi di edifici vincolati quali, ad esempio puramente indicativo l'S10;*
- *ripensare i parchi previsti affinché escano dalla logica del giardino cittadino ma possano diventare dei veri parchi come previsto dai piani comunali chiedendo che la progettazione avvenga con la collaborazione dei soggetti (associazioni ed università) che da anni sono impegnati su tale versante;*
- *valutare un prolungamento dell'attuale convenzione di gestione e manutenzione del verde fino a 15 anni dalla consegna dei lavori;*
- *definire degli importi dei canoni concordati che siano complessivi di spese accessorie e "finiti";*
- *innalzare la percentuale delle unità abitative in locazione a canone convenzionato minimo, per redditi popolari, dal 10 al 20% con conseguente riduzione di 10 punti percentuali della quota di unità abitative per cui è previsto il canone massimo; la varietà dei canoni sia assicurata in tutti i lotti disponibili;*
- *prevedere in convenzione per la locazione dei servizi abitativi una specifica sezione per i nuclei familiari monogenitoriali;*
- *valutare la possibilità di dedicare a Edilizia Residenziale Pubblica il 2% delle unità abitative destinate alla locazione a canone convenzionato;*
- *prevedere che per gli oneri di urbanizzazione rimanenti sia consultato il Municipio 7 affinché ne indichi la loro destinazione;*
- *prevedere, all'interno degli edifici vincolati degli ex fienili, in affiancamento alla funzione di formazione/educazione degli spazi da destinare all'attività di coworking; spazi da dedicare ad aule studio per ragazzi. Oltre a spazi da utilizzare come biblioteche nelle parti comuni dell'housing sociale;*
- *prevedere nel cronoprogramma che il completamento degli edifici di servizi o le opere collaterali siano terminate tassativamente entro il trimestre successivo alla realizzazione degli immobili in edilizia libera;*
- *invita a intervenire con l'operatore al fine di procedere a un diverso sviluppo architettonico degli immobili sul fronte parco interno con una conformazione che vada ad evitare un effetto muro verticale. Si chiede di valutare un prospetto architettonico più*

armonioso, con l'alternanza di varie altezze e prospetti al fine di scongiurare un effetto di chiusura e separazione degli spazi, favorendo una architettura integrata;

- *invita gli uffici a valutare la possibilità di inserire uscite lato parco per i lotti che vi insistono, al fine di favorire l'uso dello stesso anche in ore serali, andando così ad aumentare la sicurezza serale e notturna;*
- *qualora il Meazza non venga abbattuto, si rivaluti la posizione delle volumetrie saldate allo stadio, sovrapponendole sul lato opposto (in altezza) agli edifici di edilizia libera, e lasciare a verde l'area direttamente accanto allo stadio*
- *di destinare parte degli oneri di urbanizzazione alla riqualificazione di alloggi di edilizia popolare di proprietà del Comune, da concordare con il Municipio 7;*
- *prevedere di realizzare, con gli oneri di urbanizzazione generati, castellane (restringimento carreggiate) lungo la Via Caprilli”.*

Le osservazioni del Municipio 7, comunque espresse nell'ambito di un parere obbligatorio ma non vincolante, sono state variamente considerate, ed in particolare:

- sono state recepite e già accolte le osservazioni in ordine a: a) possibile realizzazione di attrezzature sportive nelle nuove aree verdi (con esplicita previsione all'art. 12.2 della Normativa di attuazione), b) individuazione di “tariffe” massime nei servizi abitativi sociali in locazione che comprendessero quota parte di oneri accessori e arredi negli appartamenti, oltre al canone (con la previsione in tal senso contenuta nell'art. 15 dello schema di convenzione), c) impostazione del programma temporale dei lavori in modo tale da collegare ad ogni intervento privato, uno o più interventi pubblici o di interesse pubblico e con esplicito obbligo di completamento contestuale dei lavori degli uni e degli altri o anticipato per i secondi; d) composizione degli edifici fronte parchi, attraverso l'obbligo della presentazione di Linee Guida progettuali per il controllo complessivo del progetto architettonico di tutti gli edifici (contenuto nell'art. 9.3 della Normativa) e la diretta accessibilità pedonale ai nuovi edifici dal parco anulare (e non solo da quello centrale), con la previsione di una fascia asservita all'uso pubblico per il raccordo funzionale tra spazi privati e spazi pubblici; e) la previsione di castellana e restringimento di carreggiata nella carreggiata nord del Piazzale dello Sport, con uno schema che potrà essere replicato anche su viale Caprilli;
- le osservazioni su flessibilità ed utilizzi alternativi degli spazi destinati a servizi convenzionati, pur a fronte di una proposta funzionale precisa avanzata dall'operatore e reindirizzata e condivisa da parte delle Direzioni competenti, potranno trovare accoglimento negli specifici convenzionamenti da impostare in fase attuativa e nella dinamica di avvicendamento di servizi come regolata dalla convenzione urbanistica;
- l'osservazione sul tempo di manutenzione del verde da porre a carico dell'operatore non è stata accolta in ragione del fatto che si era già ottenuto, negozialmente e su chiara indicazione in tal senso da parte delle Aree competenti, il risultato dell'obbligo decennale di manutenzione non solo di tutte le aree verdi oggetto di nuovi interventi ma anche di tutti i nuovi spazi carrabili e pedonali pubblici, in modo del tutto eccezionale rispetto alla prassi di caricare sull'operatore l'obbligo manutentivo per soli 3 o 5 anni e non esteso agli spazi carrabili;
- quanto alla ulteriore consultazione del Municipio per la destinazione degli oneri rimanenti, l'osservazione non risulta accoglibile esclusivamente perché tutte le risorse attivate dal Piano in termini di oneri urbanizzativi, risultano già impegnati nella realizzazione delle opere programmate dal Piano stesso.

2.2 Commissione per il Paesaggio

La Commissione per il Paesaggio, sentita nella fase di istruttoria della proposta iniziale (seduta del 11.2.2021) e nella fase interlocutoria antecedente la presentazione della proposta definitiva (sedute del 29.4.2021 e del 27.5.2021), nella **seduta n. 40 del 24.11.2022**, ha espresso **parere favorevole** *“all'impianto planimetrico, anche in relazione alla valutazione dei vincoli della Soprintendenza e ai pareri precedentemente espressi”* ed ha suggerito una serie di *“indirizzi da acquisire all'interno del piano stesso per la successiva progettazione:*

- *si elaborino 'linee guida', contenenti i principi architettonici da sviluppare nei successivi progetti, per avviare per tale parte di città un progetto coordinato con il contributo di più progettisti, tale da poter configurare una varietà controllata, sia relativamente agli edifici che agli spazi aperti;*
- *si trovino modalità affinché anche gli edifici sull'anello esterno possano configurarsi come fronti e non come retri, e identificare modalità di relazione e di accesso tra lo spazio pubblico e le fondiarie;*
- *si consideri la necessità che dall'anello dello spazio pubblico esterno si possano generare relazioni di permeabilità visiva e di accesso (sia pure regolamentato) agli spazi interni della fondiaria;*
- *si creino nello sviluppo del progetto relazioni significative tra gli edifici sulle fondiarie dove sono previsti 24 piani con quelli sulle fondiarie dove sono previsti 8/6 piani;*
- *il disegno degli spazi aperti non dovrà esprimere forme storicistiche accentuandone l'impianto planimetrico a forma autonoma e chiusa, ma sia in grado, mediante un'interpretazione contemporanea del progetto paesaggistico, di contribuire a specificare in modo opportuno i diversi spazi pubblici, per aprire maggiormente questa parte di città agli spazi aperti limitrofi e per dialogare maggiormente con l'impianto urbano circostante;*
- *il progetto degli spazi aperti, pur all'interno di un progetto coordinato, sia sviluppato, come gli edifici, da più mani progettuali”.*

Come già accennato nei paragrafi precedenti, gli indirizzi suggeriti dalla Commissione hanno trovato sostanziale accoglimento nei contenuti del Piano, sia per l'esplicita previsione dell'obbligo di presentazione di Linee Guida progettuali contestualmente alla presentazione dei primi titoli abilitativi (cfr. art. 9.3 della Normativa) che favorisca il coordinamento e il controllo qualitativo del progetto architettonico di edifici e spazi aperti dell'intero Piano Attuativo, sia per la previsione di un preciso impegno all'asservimento (contenuto nello schema di convenzione) di aree lungo tutto il fronte interno del Parco Anello che consentirà agli edifici ivi prospettanti di porsi come nuovi fronti con relazione fisica e funzionale - in termini di accessibilità pedonale diretta - con le aree pubbliche verdi.

2.3 Opere pubbliche: individuazione Responsabili, Comitato Intersettoriale Trasporti e Mobilità e Conferenza dei Servizi

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal presente Piano, il soggetto attuatore e il Comune di Milano hanno nominato, per quanto di rispettiva competenza il Responsabile del Procedimento (RUP) nella persona dell'ing. Adriano Spolti, il Responsabile del Procedimento Urbanistico (RPU) nella persona dell'avv. Giovanni Guerra e il responsabile per la Realizzazione delle Opere di Urbanizzazione e delle Attrezzature (ROUA) nella persona del geom. Stefano Viscione.

Per il progetto di fattibilità delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (rappresentati nelle Tavole delle serie P1.n, P2.n, S1.n e S2.n) ed illustrati nei Documenti con sigle da UR6 a UR15) - da intendersi quali "Progetti di fattibilità tecnica ed economica" ai sensi del D. Lgs 50/2016 - è stato riscontrato dal RPU, sulla base dell'attestazione prodotta dal RUP, che i progetti sono completi e conformi alle prescrizioni della vigente normativa in materia di contratti pubblici ed in particolare alle prescrizioni di cui all'art. 17 del D.P.R. n. 207/2010, sono approvabili sotto il profilo tecnico-amministrativo e sono congrui sotto il profilo tecnico economico.

L'impostazione dei progetti di fattibilità delle opere di urbanizzazione, con particolare riferimento ai temi della mobilità, è stata sottoposta ad un primo esame (in data 9.11.2021) da parte del Comitato Intersectoriale per i Trasporti e la Mobilità; a questo primo esame ha fatto seguito un secondo esame da parte dello stesso Comitato (in data 11.10.2022), le cui risultanze sono state trasmesse nell'ambito della successiva Conferenza dei Servizi.

Alla data del 24.10.2022 è stato quindi posto il termine per l'espressione dei pareri nell'ambito della Conferenza dei Servizi, convocata in data 21.9.2022, tra le Aree del Comune di Milano e gli enti competenti, convocata per l'esame tecnico-economico dei progetti delle opere di urbanizzazione.

A seguito di esame dei pareri pervenuti e dei rilievi espressi, verificato in particolare l'adeguamento, l'aggiornamento e l'integrazione (rispetto alle richieste formulate da Aree ed Enti competenti) della documentazione costituente il progetto di fattibilità delle opere pubbliche, oggi allegata al Piano di cui si propone l'adozione, il Responsabile del Procedimento Urbanistico ha comunicato in data 14.12.2022 la positiva chiusura della Conferenza dei Servizi e l'integrazione e correzione della documentazione costituente il Piano Attuativo in coerenza con quanto emerso nella Conferenza dei Servizi medesima.

Con riferimento infine alla previsione di servizi di interesse pubblico e generale compresi nella Proposta definitiva del Piano Attuativo si sono richiesti i formali pareri di competenza alle Direzioni variamente coinvolte, in ordine alla coerenza e rispondenza delle funzioni di servizio proposte con il dettato dell'art. 4.2 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi del vigente PGT.

A seguito di esame dei pareri pervenuti e dei rilievi espressi, si è proceduto all'adeguamento e all'integrazione della documentazione relativa, in particolare dei passaggi dello schema di convenzione relativi alla definizione dei termini di convenzionamento specifico (artt. 14, 15 e 16) e dei Piani Economico Finanziari (PEF) - allegati quale primo strumento orientativo con valenza indicativa e ricognitoria del procedimento istruttorio svolto - per la verifica del bilanciamento degli interessi pubblici e privati prevista dalla lett. d) del citato art. 4.2 del Normativa di Attuazione del Piano dei Servizi.

2.4 Attestazione di conformità e coerenza tra documentazione

Con la presente Relazione si attesta che gli elaborati tecnici a corredo della proposta di deliberazione in oggetto, sviluppo di quelli acquisiti al Prot. 29/06/2021.0357184.E (presentazione proposta definitiva) – oggetto di successive modificazioni ed integrazioni con istanze acquisite al Prot. 9/5/2022.0259128.E, al Prot. 18/8/2022.0437684.E, e da ultimo al Prot. 13/12/2022.0679063.E – corrispondono o sono coerenti, nei contenuti tecnici, con quelli

esaminati dalla Commissione per il Paesaggio nella seduta n. 40 del 24.11.2022, dal Consiglio di Municipio n. 7 nella seduta del 29.11.2022 in cui ha espresso il proprio parere con l'approvazione della deliberazione n. 19, con quelli esaminati dalla Conferenza dei servizi decisoria con termine per l'espressione dei pareri al 24.10.2022 e chiusa in data 14.12.2022, e con quelli oggetto di valutazione da parte delle Direzioni competenti rispetto alla previsione di servizi di interesse pubblico e generale, tutti integrati ed aggiornati in coerenza con i rilievi e le richieste posti in ciascuna di quelle sedi, nei termini sopra evidenziati.

IL DIRETTORE DELL'AREA

Arch. Sara Morlacchi

(firmato digitalmente)

Firmato digitalmente da SARA AUGUSTA MORLACCHI in data 28/12/2022

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

**Adozione del Piano Attuativo Obbligatorio denominato “PA7 (Trotto)” riguardante l’area di via Piccolomini 2-4.
Immediatamente eseguibile.**

Numero progressivo informatico: 4346/2022

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

FAVOREVOLE

IL DIRETTORE DI AREA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA 1
Arch. Sara Augusta Morlacchi
(firmato digitalmente)

Firmato digitalmente da SARA AUGUSTA MORLACCHI in data 28/12/2022

FOGLIO PARERI RELATIVO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AVENTE IL SEGUENTE OGGETTO: Adozione del Piano Attuativo Obbligatorio denominato “PA7 (Trotto)” riguardante l’area di via Piccolomini 2-4. Immediatamente eseguibile.

Numero progressivo informatico: 4346

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 BRUNA FORNO in data 29/12/2022



SEGRETERIA GENERALE

Oggetto: Adozione del Piano Attuativo Obbligatorio denominato "PA7 (Trotto)" riguardante l'area di via Piccolomini 2-4.
Immediatamente eseguibile.
Numero progressivo informatico 4346/2022.

IL VICE SEGRETARIO GENERALE VICARIO

Visto il parere di regolarità tecnica favorevole espresso sulla proposta di deliberazione in oggetto dal Direttore dell'Area Pianificazione Attuativa 1, da ritenersi assorbente della regolarità amministrativa dell'istruttoria e della relativa conformità a legge, dei passaggi procedurali/istruttori condotti e della documentazione propedeutici alla proposta medesima, nonché della verifica preventiva in merito alla sussistenza dei presupposti legittimanti l'approvazione della proposta stessa;

Vista la Relazione Illustrativa e Istruttoria allegata alla suddetta proposta di deliberazione di Giunta comunale (Allegato 1), redatta dal Direttore dell'Area Pianificazione Attuativa 1, la cui conformità a legge è esclusivamente rimessa alla competente funzione dirigenziale;

Dato atto che le valutazioni e gli accertamenti tecnici, inerenti all'istruttoria relativa al Piano Attuativo illustrati nella sopra citata Relazione Illustrativa e Istruttoria, ivi compresa la necessità di acquisire tutti i pareri, nulla osta o atti di assenso comunque denominati, degli Enti competenti in merito all'adozione del Piano Attuativo in oggetto, sono rimessi alla responsabilità della competente funzione dirigenziale;

Considerato che resta attratta nella responsabilità del Direttore dell'Area Pianificazione Attuativa 1 ed esula dal presente scrutinio di legittimità la verifica in ordine alla correttezza, completezza e conformità alla vigente normativa dei progetti di fattibilità tecnica ed economica delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria allegati al Piano Attuativo in oggetto, nonché in ordine alla coerenza, completezza e conformità alla vigente normativa della documentazione costituente il Piano Attuativo medesimo;

Considerato che resta attratta nella responsabilità del Direttore dell'Area Pianificazione Attuativa 1 ed esula dal presente scrutinio di legittimità, la verifica in ordine alla coerenza e rispondenza dei servizi privati di interesse pubblico e generale, previsti nel Piano Attuativo in oggetto, con il dettato degli articoli 4 e 6 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi del vigente PGT, nonché, in particolare, in ordine al rispetto di quanto previsto dall'art. 4, comma 2, delle richiamate Norme di Attuazione;

Visto il parere di regolarità contabile espresso dal Ragioniere Generale;

Esprime

PARERE DI LEGITTIMITA' FAVOREVOLE

Nei limiti e per le considerazioni sopra formulate e nell'intesa che le acquisizioni delle aree, come previste dal Piano Attuativo in oggetto, siano previste nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari approvato da parte del Consiglio Comunale.

IL VICE SEGRETARIO GENERALE VICARIO

Dott. Andrea Zuccotti

Firmato digitalmente da ZUCCOTTI ANDREA in data 29/12/2022

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. _1965_ DEL 29/12/2022

Letto approvato e sottoscritto

**IL Sindaco
Giuseppe Sala
Firmato digitalmente**

**IL Vice Segretario Generale Vicario
Andrea Zuccotti
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 Vice Segretario Generale Vicario
Andrea Zuccotti
Firmato digitalmente**

Milano



Comune
di Milano

COMUNE DI MILANO

Dichiarazione di conformità dei documenti informatici con gli originali cartacei.

Ai sensi del DPR 445/2000 attesto che il documento che precede, composto di n. 37 fogli, è copia conforme all'originale depositato presso la Segreteria Generale.

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

<https://www.comune.milano.it/-/adozione-piano-attuativo-pa7-trotto-allegati-dgc-n.-1965-2022>

F.to digitalmente da
Il Funzionario Amm.vo

ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI

Documento	n° di registro
Adozione del Piano Attuativo Obbligatorio denominato "PA7 (Trotto)" riguardante l'area di via Piccolomini 2-4. Immediatamente eseguibile.	4346