

Allegato alla proposta di deliberazione di Giunta Comunale
n. 4701/2018 del 28/11/2018

Il Direttore di Area
Arch. Giancarlo Tancredi

DIREZIONE URBANISTICA
AREA PIANIFICAZIONE TEMATICA E VALORIZZAZIONE AREE
Unità Amministrativa

ZONA SPECIALE DI PRG Z4 BICOCCA

PIANO ESECUTIVO 2008 - CONVENZIONE SOTTOSCRITTA IN DATA 29 APRILE 2009 - UNITA' DI
COORDINAMENTO PROGETTUALE (UCP) 2


- APPROVAZIONE DELLE LINEE DI INDIRIZZO PER LA SOTTOSCRIZIONE DI UN ACCORDO
TRANSATTIVO CON EDILIZIA COMMERCIALE S.p.A. E PIRELLI & C. S.p.A.
- ADOZIONE DI VARIANTE FUNZIONALE

IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE

RELAZIONE TECNICA

20 DIC. 2018

Il Direttore di Area
Arch. Giancarlo Tancredi



IL PIANO ESECUTIVO VIGENTE

Nel corso del 1985, Comune di Milano, Regione Lombardia, Provincia di Milano e Gruppo Pirelli hanno sottoscritto un Protocollo d'Intesa che sancisce l'avvio del processo di trasformazione complessiva dell'area "Bicocca", variandola da Zona Industriale B1 a zona destinata a diventare un polo di ricerca tecnologico di valenza nazionale. A tal fine, è stata introdotta, in variante al PRG all'epoca vigente, la "Zona Speciale Z4-Bicocca", poi definitivamente approvata dal Comune di Milano con Deliberazione del Consiglio Comunale del 20.07.1987, n. 1258 e dalla Regione Lombardia con Deliberazione della Giunta Regionale in data 7.02.1989, n. 39535.

Tale variante prevede la realizzazione di una s.l.p. pari a metri quadrati 658.000 (seicento cinquantotto mila), articolata in mix funzionali pubblico-privati, aree pubbliche/di uso pubblico e nuove infrastrutture ed aree a verde suddivise in unità di intervento, da attuarsi attraverso un Piano di Inquadramento Operativo (P.I.O.), il quale a sua volta specifica - e, nel corso del tempo, aggiorna - modalità d'intervento, viabilità, opere di urbanizzazione, disaggregando la s.l.p. relativa alle diverse funzioni.

Per l'attuazione di tali previsioni è stata stipulata una Convenzione Quadro (gennaio 1990) e di seguito convenzionati alcuni piani di lottizzazione, per gli ambiti che il P.I.O. aveva subordinato a pianificazione attuativa. Durante l'esecuzione del predetto intervento, si è concretizzata l'esigenza di collocare strutture ospedaliere ed universitarie (le prime per l'Istituto Besta e le seconde per l'Università degli Studi di Milano Bicocca) all'interno della Zona Speciale "Z4" di Bicocca.

Il Comune di Milano ha promosso quindi un procedimento di Accordo di Programma, con la partecipazione della Regione Lombardia, del Ministero della Salute, dell'Istituto Neurologico Carlo Besta e dell'Università degli Studi di Milano Bicocca, conclusosi con l'accordo di Programma in data 6.07.2003 (ADP 2003), ratificato dal Consiglio Comunale di Milano con deliberazione del 17.07.2003, n. 47 e, poi, definitivamente approvato con Decreto dell'Assessore Regionale 31.07.2003 n. 12866, pubblicato sul BURL n. 36 del 1.09.2003.

In particolare l'ADP 2003 disciplina gli interventi di realizzazione di un nuovo complesso ospedaliero per l'Istituto Besta e di un ampliamento dell'Università degli Studi di Milano Bicocca. Tali interventi, localizzati su aree originariamente e rispettivamente comprese nel Piano di Lottizzazione 1T e nel Comparto 1S, non incidono tuttavia sulla capacità edificatoria complessiva della zona speciale "Z4".

Nel frattempo, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 59/2005 in data 10 ottobre 2005, viene approvato il Piano di Lottizzazione denominato "Ansaldo", concernente aree limitrofe, a destinazione industriale, unitamente alla relativa convenzione, poi stipulata in data 21 dicembre 2005.

Successivamente, maturato a livello nazionale e regionale un diverso orientamento in merito alla localizzazione della struttura ospedaliera dell'Istituto Besta, i soggetti sottoscrittori dell'ADP 2003, ferme restando le previsioni che attenevano alla realizzazione dell'Università, hanno convenuto di apportare delle modifiche all'Accordo stesso, accogliendo la richiesta del Ministero della Salute e dello stesso Istituto Besta di recedere dai patti sottoscritti.

In esecuzione del nuovo orientamento sopra esposto, in data 21.12.2007, è stato prima, stipulato il Protocollo d'Intesa tra Comune di Milano, Regione Lombardia e Pirelli RE e poi, il 22 ottobre 2008, sottoscritto tra Regione Lombardia, Università degli Studi di Milano Bicocca e Comune di Milano uno specifico Atto Modificativo dell'ADP del 2003 (di seguito "Accordo") - comportante Variante Urbanistica - con l'ampliamento del perimetro inizialmente stabilito attraverso l'inclusione delle aree occupate dagli stabilimenti Ansaldo/Breda, così da realizzare un mix funzionale coerente con le destinazioni originariamente previste nell'ADP Bicocca e nel PL Ansaldo, ma al contempo con possibilità di localizzare un grande polo culturale e di eseguire interventi di edilizia residenziale di tipo libero e convenzionato, nonché ulteriori obiettivi di interesse generale (housing sociale, residenze universitarie, etc.). Tale Atto Modificativo è stato, altresì, sottoscritto per adesione da Pirelli & C. Real Estate S.p.A., in proprio e in qualità di capofila delle Società del Gruppo Pirelli, proprietarie o, comunque, aventi titolo sulle aree ancora suscettibili di trasformazione/sviluppo immobiliare collocate all'interno della Z4.

L'Atto Modificativo conferma pertanto le necessità espresse dall'Università degli Studi di Milano Bicocca nell'ADP 2003 ed accoglie la richiesta di rilocalizzare l'ospedale presso un'altra area.

L' "Accordo" sopracitato, tuttora vigente, prevede in sintesi :

- la ridefinizione, da un punto di vista funzionale del comparto "Besta-Bicocca"
- estensione del perimetro dell'originaria Z4 all'area "Ansando"
- il Piano Esecutivo (di seguito anche PE e Piano), relativo alla *sub-unità 1b* dell'originario ambito Z4.

Il Piano suddivide l'ambito urbanistico in Unità di Coordinamento Progettuale (UCP) ed individua nell'UCP2, corrispondente originariamente alle aree destinate ad ospitare il centro ospedaliero nell'AdP 2003, un'area riservata alla funzione residenziale/commerciale e alla formazione di un parco urbano. L'UCP 2 confina tutt'oggi con gli impianti industriali di cui si prevede il mantenimento, tra cui, a nord, con l'edificio denominato "R&D", all'epoca di proprietà ed oggi condotto da Pirelli & C. S.p.A.

La Convenzione di attuazione del Piano Esecutivo (UCP 2-3-4-5-6-7, esclusa quindi l'UCP 1) è stata sottoscritta in data 29 aprile 2009 da tutti i Soggetti Attuatori coinvolti, tra cui in particolare PIRELLI & C. REAL ESTATE - Società di Gestione del Risparmio - S.p.A., PIRELLI & C. OPERE GENERALI S.p.A., LAMBDA S.r.l., il FONDO PROGETTI RESIDENZA ed INIZIATIVE IMMOBILIARI 3 S.R.L. ed ha validità di dieci anni, quindi fino al 29 aprile 2019.

Per effetto del disposto dell'art. 30, comma 3 bis del D.L. 69/2013 convertito in Legge 98/2013, limitatamente agli obblighi ed agli interventi riguardanti l'attuazione del PE, il termine decennale di validità riportato in Convenzione è stato prorogato di tre anni e quindi sino al 29 aprile 2022.

Nel frattempo con atto di compravendita del 25.06.2010, Rep. n. 187340, Rogito n. 65326 a firma Notaio Misurale di Roma, Pirelli & C. Real Estate - Società di Gestione del Risparmio- S.p.A., in qualità di Società di gestione del fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso denominato "Comparto Uno del Fondo Progetti residenza", ha trasferito ad Edilizia Commerciale S.p.A. le aree di proprietà del Fondo - identificate al Catasto Terreni del Comune di Milano al Foglio 81 mappale 78 - e i relativi diritti edificatori realizzabili sulle predette aree, corrispondenti a quelle della "Unità di Coordinamento Progettuale 2" (UCP 2), comprese le aree da destinarsi a parco pubblico, oggetto di futura cessione.

I dati urbanistici recepiti dal Piano vigente sono indicati nella Variante 2008 al PRG previgente (di seguito Variante 2008) contenuta nell' "Accordo" che prevede per la sub-unità 1b la seguente organizzazione funzionale:

- i. la destinazione in origine riservata all'insediamento del polo sanitario dell'Istituto Besta (pari a 42.000 mq di slp) modificata a:
 - 37.000 mq di slp di residenza libera
 - 5.000 mq di slp di commercio
- ii. 9.500 mq di slp in origine destinata alla funzione produttiva (di cui 8.000 mq di funzioni previste alla lettera "c" dell'art. 32 delle NTA del PRG previgente e 1.500 mq di funzioni previste alla lettera "a" del medesimo articolo) del PL Ansaldo modificata in:
 - 9.500 mq di slp di residenza libera
- iii. 44.522 mq di slp in origine destinata alla funzione produttiva (di cui 43.022 mq di funzioni previste alla lettera "c" dell'art. 32 delle NTA del PRG previgente e 1.500 mq di funzioni previste alla lettera "a" del medesimo articolo) dal PL Ansaldo modificata in:
 - 44.522 mq di slp a residenza convenzionata
- iv. la conferma e rimodulazione della slp destinata a Formazione Universitaria pari a 17.000 mq, l'individuazione di una quota di residenza universitaria o altra funzione di interesse generale per una slp di 3.000 mq e l'incremento di una quota di residenza libera per una quota di 3.000 mq di slp
- v. prevede inoltre le quantità di slp riferite alle UCP 3 e UCP7 rispettivamente a funzioni commerciali per 8.994 mq ed un centro di intrattenimento per 29.164 mq.

In sintesi il PE prevede quindi la realizzazione di **154.180 mq di slp** così suddivisi e ripartiti su **5 UCP** come indicato nelle seguenti tabelle:

Tabella 1 – Dati urbanistici

	PIANO ESECUTIVO
SUPERFICI (mq)	
Superficie territoriale	203.813
Superficie costruibile complessiva (Slp)	154.180

FUNZIONI PREVISTE (mq di Slp)

Università	17.000
Ospedale Besta	0
funzioni compatibili da confermare	29.164
residenza libera	49.500
residenza convenzionata (2550 €/mq)*	44.522
commercio	13.994
Totale	154.180

Tabella 2 – slp

	Slp (mq)
UCP 1	
Struttura Universitaria - Università degli Studi Milano-Bicocca	17.000
Verde pubblico attrezzato	
Completamento Via Sesto S. Giovanni	
Totale UCP 1	17.000
UCP 2	
Residenza libera	49.500
Commercio	5.000
Residenza sociale/Universitaria	
Sistemazione Via Stella Bianca	
Nuova viabilità locale	
Verde pubblico attrezzato	
Parcheggio pubblico a raso	
Totale UCP 2	54.500
UCP 3	
Commercio	8.994
Piazza	
Totale UCP 3	8.994
UCP 4	
Residenza convenzionata	44.522
Residenza sociale/Universitaria	
Verde pubblico attrezzato	
Totale UCP 4	44.522
UCP 5	
Parcheggio P2	
Viabilità anello	
Ampliamento Via Chiese	
Rotatoria	
Via Sesto San Giovanni	
Verde pubblico attrezzato - V1	
Totale UCP 5	0
UCP 6	
Verde pubblico attrezzato - V2	
Verde pubblico attrezzato - V3 (con sottostante parcheggio P1 13.338 mq)	
Funzioni di interesse generale	
Totale UCP 6	0
UCP 7	
Centro di Intrattenimento	29.164
Totale UCP 7	29.164
Totale UCP	154.180

La Variante 2008 prevede inoltre, in relazione al mix funzionale stabilito, il conteggio degli standard sulla base dei seguenti criteri:

- i. conferma standard previsto dall'AdP 2003, compresa la quota di standard del PL 1T
- ii. conferma standard previsto dal PL Ansaldo, compresa la quota eccedente i limiti di legge;
- iii. standard generato dalle nuove funzioni residenziali ed in parte universitarie;
- iv. incremento standard generato dalle nuove funzioni previste in luogo di quelle produttive;
- v. incremento standard delle funzioni commerciali previste dal PL Ansaldo da quota 75% a quota 100%;

Il fabbisogno di standard, pari a 164.592 mq, è calcolato complessivamente - sia sulle "aree Besta" che sull'"area Ansaldo" - e commisurato agli interventi ed alle funzioni attribuite dalla Variante 2008, come sopra indicato.

Lo standard generato risulta interamente assolto dall'operatore con la cessione/asservimenti di aree pari a 97.456 mq, oltre ad ulteriori 73.249 mq di standard qualitativi equivalenti, per un totale di 170.705 mq

Il Piano include poi la realizzazione di opere pubbliche a scomputo oneri, ed in particolare la riqualificazione della maglia viaria, aree a parcheggio ed alcune aree a verde pubblico, in parte già realizzate o in fase di realizzazione da parte dell'operatore, come meglio indicato nella successiva Premessa Ricognitiva.

PROFILI AMBIENTALI ED ACUSTICI

Il Comune di Milano con Deliberazione Consiliare n. 32 del 9 settembre 2013 ha approvato la classificazione acustica del territorio comunale in esito alla quale alle aree ricomprese nell'UCP2 è stata assegnata la classe III, in quanto la funzione prevista è quella residenziale con presenza di commercio e di verde.

Considerato quindi il contesto di inserimento - prevalentemente di classi III e IV - e le previsioni urbanistiche per tale area, si è ritenuta adeguata la classe III, anche a partire da quanto previsto nei "Criteri tecnici di dettaglio per la redazione della classificazione acustica del territorio comunale", che prevedono tale classe per le aree residenziali con presenza di attività commerciali e con viabilità locale o di attraversamento. Inoltre all'area che comprende l'edificio di *Pirelli Tyre* - fuori dal perimetro del PE - anche denominato R&D ed adibito a funzioni produttive e terziarie è stata assegnata la classe IV, in quanto la funzione prevalente è quella di terziaria, ammettendo la stessa classe IV la presenza di attività industriali.

L'Accordo, che recepisce le prescrizioni contenute nel Decreto di esclusione della procedura VAS del 1/10/2008, prevede, all'art. 7.4.3 che le modalità attuative degli interventi, sia pubblici che privati, possa avvenire a seguito di necessarie valutazioni e verifiche in materia ambientali - fra le quali è indicato anche l'impatto acustico - mediante il rilascio o il perfezionamento di titoli abilitativi. Tale concetto è ribadito anche nelle NTA del PE, all'art. 10 che cita: *"l'attuazione degli interventi previsti in ogni UCP deve essere preceduta da aggiornate valutazioni di clima acustico e da aggiornate valutazioni delle ricadute delle emissioni atmosferiche provenienti dagli impianti/attività ubicati nel contesto"*.

In data 01/08/2012 Edilizia Commerciale S.p.A. ha presentato al Comune di Milano richiesta di permesso di costruire avente ad oggetto due edifici residenziali relativi al lotto 2A2 dell'UCP2 (A1 e A2) corredata da uno studio di valutazione previsionale di clima acustico, poi successivamente aggiornato in data 26.06.2013. In tale studio, pur rilevando che i valori limite di emissione non erano rispettati in corrispondenza degli impianti di Pirelli R&D e sul fronte prospiciente il *"Bicocca Village"*, si confermava la possibilità di superare le criticità riscontrate attraverso l'effettuazione di interventi di mitigazione acustica.

In data 16 luglio 2013 è stato poi rilasciato a Edilizia Commerciale S.p.A. il permesso di costruire n. 94 per tali edifici, corredato da una serie di prescrizioni, tra cui in particolare quella di cui alla lettera "D" - laddove si legge: *<Le operazioni di controllo e monitoraggio degli impatti acustici nonché le eventuali opere necessarie alla conformità della normativa vigente e secondo le prescrizioni contenute nel Decreto V.A.S., dovranno avvenire in coordinamento con tutti i soggetti interessati dall'ambito di intervento come da piano di risanamento acustico atti P.G. 429518/2013 del 26.06.2013 e condiviso tra le parti il cronoprogramma per le verifiche post operam. Tale coordinamento dovrà condividere le fasi di edificazione in cui attivare la campagna di monitoraggio con riserva di attivare qualsiasi forma cautelativa di fermo lavori nel caso in cui non venissero soddisfatti i requisiti approvati all'interno del Piano di Risanamento Acustico>* - finalizzata a garantire il risanamento del clima acustico da parte dei soggetti coinvolti, necessario per il rispetto della normativa vigente in materia.

A seguito del rilascio del titolo abilitativo e dell'approvazione della nuova classificazione acustica, PIRELLI & C. S.p.A. e PIRELLI TYRE S.p.A. hanno presentato ricorso avverso il PdC n. 94/2013 ed il Piano di zonizzazione Acustica, mentre Edilizia Commerciale Spa avverso le prescrizioni contenute nel PdC n. 94/2013.

Le Società PIRELLI & C. e PIRELLI TYRE - in qualità di proprietarie/conduttrici degli impianti che costituiscono fonti di inquinamento acustico in loco, in particolare in riferimento all'edificio denominato R&D - sono tenute a norma di legge a porre in essere i necessari interventi di mitigazione e nell'aprile 2014 presentano due progetti di risanamento acustico rispettivamente per l'edificio R&D e l'edificio MIRS (quest'ultimo collocato su via Sesto S. Giovanni).

Detti progetti, esaminati dal Settore Politiche Ambientali presentavano le seguenti criticità:

- a) *<gli interventi previsti garantiranno il rispetto del valore limite di emissione ad una quota dal suolo pari a 1,5 metri e in corrispondenza del confine di proprietà del lotto residenziale>;*
- b) *<le relazioni esaminate non contengono elementi utili a verificare se le opere di mitigazione progettate saranno idonee a garantire il rispetto dei valori limite di legge (assoluti e differenziali) presso gli edifici di futura edificazione>;*
- c) *<Ai fini della corretta attuazione degli interventi disciplinati dallo strumento di pianificazione, il rispetto dei valori limite stabiliti dal D.P.C.M. 14 novembre 1997 "Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore" deve essere garantito in corrispondenza degli ambienti abitativi e degli spazi utilizzati da persone o comunità che saranno presenti anche a quote più elevate rispetto all'obiettivo considerato negli studi esaminati>;*

Alla luce del fatto che detto Progetto di Risanamento (2014) garantisce il rispetto dei valori limite assoluti di immissione e valori limite di emissione esclusivamente in corrispondenza del confine del lotto residenziale e ad una quota dal suolo pari a 1,5 metri, le sue conclusioni non sono apparse dirimenti rispetto alle criticità emerse relativamente al rispetto dei valori limite alle quote superiori dell'edificio a destinazione residenziale - di seguito anche "recettore" - , facendo emergere le problematiche attuative del PE per il lotto 2A2 dell' UCP2.

Le posizioni contrapposte delle due parti in causa - Edilizia Commerciale Spa, PIRELLI & C. S.p.A. e PIRELLI TYRE S.p.A. - esprimono da un lato la pretesa di Edilizia Commerciale Spa affinché le Società Pirelli realizzino le opere di risanamento acustico al fine di garantire i valori limite di emissioni rispetto al futuro recettore antistante - ancorché l'edificio residenziale non sia preesistente all'edificio R&D - dall'altro la tesi di queste ultime che sostengono, proprio per il fatto che l'edificio R&D è preesistente, il rispetto dei limiti di emissione deve essere assicurato relativamente ai soli spazi utilizzati da persone e comunità attualmente esistenti, quindi a 1,5 m dal suolo.

Successivamente con nota del 9 marzo 2015, il Comune richiedeva a PIRELLI & C. S.p.A. e PIRELLI TYRE S.p.A. un'integrazione ai due progetti di risanamento acustico già presentati, necessaria a dimostrare il rispetto dei valori limite (assoluti e differenziali) in corrispondenza delle complete previsioni urbanistiche del Piano Esecutivo, ed in particolare l'impegno all'assunzione degli oneri derivanti dagli interventi di mitigazione ambientale sulle proprie sorgenti sonore, finalizzati all'attuazione degli interventi pubblici e privati previsti dalla Variante 2008, ove necessario, anche in aggiunta rispetto quanto prospettato nella proposta dell'aprile 2014, secondo quanto espresso dal competente Settore Comunale. Con la stessa nota si invitava inoltre Edilizia Commerciale ad aggiornare il proprio Studio di impatto acustico a corredo del sopraccitato Permesso di Costruire n. 94/2013 rispetto alle mutate condizioni al contorno, riscontrate nel progetto di risanamento acustico prodotto dalle società Pirelli.

Nel corso dei giudizi pendenti sono state condotte trattative tra tutti i soggetti coinvolti, a seguito delle quali le società Pirelli, dopo aver presentato nel gennaio 2017 Documentazione integrativa e Nuovo Progetto di Risanamento 2017, che tiene conto del costruendo edificio sull'UCP 2, hanno acconsentito a realizzare gli interventi di mitigazione ambientali sulle proprie sorgenti a patto che Edilizia Commerciale S.p.A. allochi funzioni non residenziali nella porzione di edificio A1, in particolare nella porzione prospiciente lo stabilimento R&D. Dall'analisi della documentazione integrativa prodotta dalla Società Pirelli relativamente ad interventi di risanamento acustico dell'edificio R&D, da parere AMAT – quest'ultima in qualità di società specializzata in materia ambientale, che opera *in house providing* del Comune di Milano - del 06/02/2017 e parere dell'Unità Agenti Fisici e Pianificazione Energetica, Area Ambiente ed Energia, rilasciato in data 11/04/2018, si desume in conclusione che " *gli interventi indicati nelle relazioni fornite da Pirelli & Co, se realizzati come da descrizione effettuata in via previsionale, garantiranno il rispetto dei valori limite di legge, anche nel caso in cui il recettore sia a destinazione ricettiva- alberghiera.*"

In data 01/03/2018 si è tenuta la Segreteria Tecnica dell'AdP "Besta-Bicocca" in cui è stato presentato da parte del Comune di Milano lo stato attuativo dell'UCP2 ed in particolare le questioni di natura acustica relativamente alle emissioni dell'edificio Pirelli R&D, in relazione alla non conformità delle immissioni del costruendo edificio residenziale prospiciente. In quella sede è stata fatta presente la necessità di introdurre una quota di funzioni ricettive/terziarie nell'UCP2 al fine di permettere un parziale cambio d'uso dell'edificio e risolvere tali criticità. In particolare nel verbale condiviso si evince che " *al fine di superare le problematiche acustiche di cui sopra, il Comune informa di voler avviare una variante urbanistica, che non incida sugli aspetti urbanistici primari, ma che introduca la possibilità di insediare nell'UCP2 anche funzioni di tipo terziario e ricettivo – all'interno della volumetria massima ammessa - ed in particolare, per l'edificio prospiciente via Pirelli, imponga l'inserimento di funzioni (terziario o ricettivo) e/o il recepimento di soluzioni architettoniche, tali da "sanare" la problematica di cui sopra.*

La variante approvata dalla Giunta Comunale verrà poi sottoposta al Collegio di Vigilanza ai sensi dell'art. 14.2 lett. g dell'Accordo, per la presa d'atto di competenza.

Regione chiede di informare anche gli altri soggetti che operano nella stessa unità della volontà/possibilità di insediare funzioni di tipo ricettivo...Omissis... La segreteria prende atto della proposta di variante presentata. "

A seguito del verbale gli uffici hanno provveduto alla redazione della Variante che una volta approvata verrà sottoposta al Collegio di Vigilanza per la presa d'atto di competenza.

PREMESSA RICOGNITIVA

Ad oggi il PE è stato attuato per la parte che corrisponde all'UCP 3, 4, 5, 6 e 7, sia negli interventi privati che quelli pubblici, mentre l'UCP1 e 2 sono sostanzialmente nella fase iniziale del processo realizzativo delle opere, sia pubbliche, che private.

Il PE risulta attuato per una slp pari a mq 82.680, oltre a parte delle opere pubbliche, come meglio indicato in tabella.

Tabella 3 - UNITA' DI COORDINAMENTO ATTUATE

	Slp (mq)	Urb. Primarie (mq)	Urb. Secondarie (mq)	Standard qualitativo (mq)
UCP 3				
Commercio	8.994			
Piazza		3.038		
Totale UCP 3	8.994	3.038	0	0
UCP 4				
Residenza convenzionata	44.522			
Residenza sociale/temporanea per studenti				5.500
Verde pubblico attrezzato			11.438	
Totale UCP 4	44.522	0	11.438	5.500
UCP 5				
Parcheggio P2		6.713		
Viabilità anello		13.189		
Ampliamento Via Chiese		2.266		
Rotatoria		3.171		
Via Sesto San Giovanni		7.400		
Verde pubblico attrezzato - V1			5.594	
Totale UCP 5	0	32.739	5.594	0
UCP 6				
Verde pubblico attrezzato - V2			6.434	
Verde pubblico attrezzato - V3			13.114	
Funzioni di interesse generale			2.593	
Totale UCP 6	0	0	22.164	0
UCP 7				
Centro di Intrattenimento	29.164			
Totale UCP 7	29.164	0	0	0
Totale UCP attuate	82.680	35.777	83.005	5.500
Totale aree OO.UU comprese nelle UCP attuate	190.418			

In forma sintetica residuano pertanto mq 71.500 di slp suddivisi nelle seguenti funzioni:

- Strutture universitarie 17.000 mq afferenti all'UCP1
- Residenza libera 49.500 mq afferenti all'UCP2
- Commercio 5.000 mq afferenti all'UCP2

Oltre agli interventi di natura privata all'interno del perimetro del PE sono state realizzate dal soggetto attuatore, a scomputo degli oneri dovuti, le seguenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria:

- la riqualificazione della rete stradale ed il parcheggio P2 relativi all' UCP 3 e 5 ed è in fase di realizzazione la viabilità afferente l'UCP2;
- il verde pubblico attrezzato "parco della torre" - V2/V3 - relativo all'UCP6
- la monetizzazione del parcheggio P1, originariamente previsto sotto il Parco della Torre relativo all'UCP6

I DATI DELLA VARIANTE

Nel febbraio 2018 si è tenuta una riunione con le Società Pirelli & Co, PIRELLI TYRE S.p.A. ed Edilizia Commerciale ed il Comune di Milano, avente ad oggetto l'individuazione di possibili soluzioni di natura tecnica e procedurale a fronte delle criticità emerse in materia di clima acustico con riguardo all'edificio R&D ed al costruendo edificio A1, come precedentemente esplicitato.

Al fine del raggiungimento di un accordo tra le parti, - in particolare alla luce delle loro posizioni contrastanti - in quella sede sono state prese in considerazione alcune soluzioni, che contemplavano l'adozione di specifiche modalità costruttive ed accorgimenti tecnici sul recettore A1, che implicano anche una modifica della destinazione d'uso dell'edificio stesso o di parte esso, verso funzioni non residenziali.

Tale previsione si è concretizzata tramite la presentazione da parte di Edilizia Commerciale - nota del 26/03/2018 PG 141741/2018- di formale richiesta di variante urbanistica volta a consentire l'insediamento nell'UCP 2 di funzioni terziarie, che consentano l'installazione nell'edificio di un sistema di climatizzazione meccanica idoneo alle esigenze funzionali. A seguito di un successivo incontro con la Parte si è poi convenuto di predisporre una variante funzionale che ricomprendesse, oltre alla funzione terziaria anche la funzione ricettiva nei limiti del 10% della slp complessiva.

Svolte le opportune verifiche, relativamente alle disposizioni contenute nell'Accordo e nel PE in merito alla possibilità di modifica di destinazione d'uso richiesta, l'Area scrivente ha provveduto a formalizzare la proposta di variante funzionale, costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione Illustrativa e Normativa di Attuazione
- Tav. 12 bis: Tavola Prescrittiva: dati urbanistici e quantitativi - Unità di coordinamento progettuale
- Tav. 13 bis: Progetto: Aree pubbliche e private: verifiche urbanistiche
- Tav. 14 bis: Progetto: Verifica Standard

La Variante prevede quindi l'introduzione nella sola UCP2 di un mix funzionale, che ricomprenda anche funzioni di tipo ricettivo e terziario, oltre a quelle residenziali e commerciali già previste dallo stesso Piano. In particolare viene proposta una rimodulazione delle funzioni previste, a fronte di una slp massima ammessa di 54.500 mq, una quota di residenza libera prevista, pari a 4.950 mq, viene destinata a funzioni ricettive/terziarie, come meglio indicato nella successiva tabella 4.

Le funzioni ricettive e terziarie consentono infatti, a differenza di quelle residenziali, la possibilità di adottare l'installazione di sistemi di climatizzazione meccanica, superando completamente le criticità emerse in materia di clima acustico. La variante garantirebbe quindi da un lato le condizioni poste dalle società Pirelli di allocare funzioni non residenziali nella porzione di edificio A1 prospiciente via Pirelli, dall'altro, sotto un profilo urbanistico, un più ampio mix funzionale nell'Unità, che il Piano destina prevalentemente a residenza libera, oltre a rispondere ad una crescente domanda di nuove strutture ricettive della zona.

Tabella 4 - slp e funzioni

	PE VIGENTE Slp (mq)	VARIANTE 2018 Slp (mq)
UCP 2		
Residenza libera	49.500	44.550
Ricettivo/alberghiero/terziario	-	4.950
Commercio	5.000	5.000
Totale UCP 2	54.500	54.500

Sulla base della rimodulazione delle funzioni previste dalla variante, il fabbisogno di aree per *attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale* generato dagli interventi è quantificato in 165.582 mq ed è calcolato sulla base dei criteri della Variante 2008.

Tabella 5 - Calcolo Standard

	PE		Variante 2018	
	Mq	Criterio	Mq	Criterio
AREA BESTA 2003				
conferma standard ADP	37.649 +		37.649 +	
standard nuova residenza	32.000 +	40.000x80%	28.800 +	36.000x80%
standard nuovo ricettivo/terziario	-		4.000 +	4000x100%
standard nuovo commercio	5.000 =	5.000x100%	5.000 =	5.000x100%
Totale 1 - area Besta	74.649		75.449	

AREA ANSALDO 2005

conferma standard PL Ansaldo	72.627 +		72.627 +	
standard funzioni confermate PL Ansaldo (da sottrarre)	14.644 -		14.644 -	
standard nuova residenza	43.218 +	(9.550+44.522)x80%	42.458 +	(8.550+44.522)x80%
standard nuova ricettivo/terziario	- +		950 +	950x100%
standard nuovo commercio	8.994 -	8.994x100%	8.994 -	8.994x100%
standard produttivo non attuato (da sottrarre)	13.506 -	54.022/0,8x 0,2	13.506 -	54.022/0,8x 0,2
standard commercio secondo criteri PL Ansaldo (da sottrarre)	6.746 =	8.994x75%	6.746 =	8.994x75%
Totale 2 - area Ansaldo	89.943		90.133	

TOTALI	Mq	Mq
Totale standard dovuto (totale 1+totale 2)	164.592	165.582

La dotazione di standard reperita dal PE - aree cedute/asservite - risulta essere 98.074 mq ai quali si aggiungono mq 73.249 di standard qualitativo equivalente (Residenza sociale/Temporanea per studenti e residenza universitaria). Complessivamente sommando quindi le aree cedute, quelle assoggettate all'uso pubblico, le superfici di quelle monetizzate (Parcheggio P1) e lo standard qualitativo viene raggiunto un quantitativo di aree pari a mq 171.323, che soddisfa quello richiesto dalla Variante.

Tabella 6 - Aree a standard/equivalente reperito

	PE
verde ed attrezzature pubbliche	Mq
verde - V19	20.099
area verde comunale prevista da AdP 2003	7.550
verde area Ansaldo - V1	5.594
verde area Ansaldo - V2 + V3	19.548
nuovo parco urbano - VB1	11.042
verde area Ansaldo - V5	11.438
Totale 1 - verde pubblico	75.271
parcheggi pubblici	Mq
parcheggio area Ansaldo - P2	6.895
parcheggio a raso area Besta - PB	2.570
parcheggio area Ansaldo - P1 monetizzato	13.338
Totale 2 - parcheggi pubblici	22.803
Totale standard ceduti/asserviti 1 + 2	98.074
Standard qualitativo	Mq equiv.
Totale standard qualitativo	* 73.249
TOTALE STANDARD	171.323

* Dato coerente con i dati riportati all'art. 6 della Convenzione. Tale dato differisce invece con quanto riportato nella tabella della Relazione Illustrativa che si considera superato.

LA NATURA DELLA VARIANTE 2018

Il PGT disciplina il PE all'art. 31 comma 1 delle NTA - Titolo V Capo 1 - del Piano delle Regole, "norme transitorie", quale "Ambito interessato da provvedimenti approvati ed adottati", prevedendo l'applicazione delle previsioni urbanistiche generali vigenti al momento della loro approvazione sino al loro completamento. Il comma 5 del medesimo articolo prevede inoltre che "per gli interventi di cui al comma 1 è possibile effettuare varianti a condizione che non incidano sul dimensionamento degli edifici e non diminuiscano le dotazioni di aree per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale".

Il PE risulta conforme al PRG previgente, che individua l'ambito del piano come Zona Speciale Z4, che a sua volta ricomprende l'Unità 1 - suddivisa in *sub-unità 1a* e *sub-unità 1b* - e nuova Unità 4, demandando l'attuazione della *Sub Unità 1a* al PE. Per la restante parte della Zona Speciale Z4 vengono confermate le previsioni normative della medesima zona così come modificate dalla Variante al PRG previgente nel 2008.

L'Atto Modificativo dell'Accordo di Programma 2008 all'art. 14.2 lett. f) dispone che le varianti al PE riguardanti l'impianto tipologico complessivo, la localizzazione delle funzioni, delle opere pubbliche ed urbanizzative, che incidano sugli aspetti urbanistici primari del PE – Perimetro del PE, determinazione della Capacità edificatoria massima ammissibile, dotazione globale di aree e si intesse pubblico o generale – vengano approvate secondo le procedure seguite per la conclusione dell'Atto modificativo.

Nella fattispecie in questione la variante seppur introduca una quota contenuta di funzioni ricettive/terziarie e quindi preveda una differente localizzazione e ripartizione delle funzioni, non incide sugli aspetti primari del PE.

Si precisa tuttavia che, sia le funzioni direzionali/amministrative che quelle ricettive/alberghiere, così definite, sono previste fra quelle ammesse nella Z4, Unità di Intervento 1, come indicato nelle NTA art. 1 della Variante 2008 al PRG previgente, ma la stessa Variante 2008, che divide l'Unità di Intervento 1 in *sub-unità 1a* e *1b*) demanda al PE funzioni e quantità afferenti alla *sub-unità 1a*), il quale non contempla tali funzioni.

La Variante funzionale in questione, pur non incidendo sul dimensionamento globale degli insediamenti e non determinando una diminuzione della dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, non rientra nelle previsioni dell'art. 14, comma 12 della LR12/2005; inoltre, pur prevedendo una differente localizzazione delle funzioni, non è riconducibile a quanto previsto all'art. 14.2 lett. f) dell'Atto Modificativo, poiché non incide sui caratteri primari del Piano e rientra di fatto fra le modifiche ammesse dall'art. 13 delle NTA del PE, quali modifiche assentite con approvazione Comunale.

In sintesi si osserva quanto segue:

- il PE, approvato nell'ambito della procedura di conclusione dell'Atto Modificativo dell'AdP, prevede all'interno della UCP2 esclusivamente destinazioni residenziali e commerciali;
- Il comma 5 dell'art. 31 comma 1 delle NTA del PGT prevede che per gli interventi in "Ambito interessato da provvedimenti approvati ed adottati" sia possibile effettuare varianti a condizione che non incidano sul dimensionamento e non diminuiscano le dotazioni di aree per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale e la variante non incide su tali aspetti;
- L'Atto Modificativo dell'Accordo di Programma 2008 dispone che le varianti al PE che riguardano l'impianto tipologico complessivo, la localizzazione delle funzioni e delle opere pubbliche ed urbanizzative e che incidano sugli aspetti urbanistici primari del PE, vengano approvate secondo le procedure seguite per la conclusione dell'Atto modificativo stesso e la Variante non incide su tali aspetti primari;
- l'art. 13 delle NTA del PE stabilisce che le varianti al PE che eccedono i limiti dell'art. 14 comma 12 della LR12/2005, e non riguardano gli elementi di variante di cui al punto precedente, sono assentite con approvazione Comunale;
- l'art. 14 lett. g) dell'Atto modificativo prevede che il Collegio di Vigilanza prenda atto della varianti al Piano Esecutivo di competenza del Comune e dal medesimo approvate.

Pertanto, la Variante funzionale, pur non rientrando nella fattispecie di cui all'art. 14, comma 12, LR 12/2005 in quanto attiene aspetti legati ad un differente mix funzionale del Piano, è tuttavia conforme alla strumentazione urbanistica generale vigente e previgente ed, ai sensi dei combinati disposti di cui all'art. 14.2 lett. f) dell'Accordo e dell'art. 13 delle NTA del PE, riconducibile alla competenza della Giunta Comunale.

La proposta di Variante inoltrata a norma di regolamento all'Area Municipio 9 con atti PG 461622/2018 del 22/10/2018 ha ricevuto parere favorevole, espresso in merito dal Consiglio di Municipio 9 con deliberazione n. 69 del 22 novembre 2018 in atti PG 521309/2018, dopo che la competente Commissione Istruttoria n. 5 si era a sua volta espressa favorevolmente *"a condizione che vengano verificati gli incrementi di traffico lungo gli assi di V.le Fulvio Testi e di Viale Sarca soprattutto nell'incrocio con Via Chiese in considerazione delle destinazioni che si andranno ad insediare nel lotto interessato"*. Al riguardo, è appena il caso di sottolineare che è stato rilasciato il permesso di costruire n. 192/2016 relativo alle opere di urbanizzazione primaria riguardanti la viabilità di contorno all'UCP 2; in particolare, i lavori assentiti con tale permesso sono già stati avviati e riguardano la riorganizzazione di Via Chiese, con l'adeguamento dell'impianto semaforico esistente in funzione della riqualificazione a quattro corsie della stessa Via Chiese e della sua intersezione con Viale Sarca.

* * * * *

I TEMPI DELLA VARIANTE

Al fine di consentire la completa attuazione di tutte le previsioni del Piano Esecutivo che, per i motivi sopra esposti, ha subito importanti rallentamenti, occorre inoltre intervenire sui termini di validità della Convenzione sottoscritta in data 29 aprile 2009 e già prorogata *ex lege* 98/2013: per la sola UCP 2 appare infatti opportuno fare ricorso alla seguente previsione dell'art. 93, comma 1-ter, lett. a) della Legge Regionale n. 12 del 2005, introdotto dall'art. 26 della Legge Regionale n. 15 del 2017:

"Per i piani attuativi comunali e per i programmi integrati di intervento non aventi rilevanza regionale che, alla data di entrata in vigore della presente norma, sono in corso di attuazione o la cui convenzione sia già scaduta senza integrale esecuzione delle loro previsioni pubbliche o private e non ne sia già stata dichiarata la decadenza, le amministrazioni comunali possono provvedere su istanza degli interessati e previo atto ricognitivo dello stato di attuazione del piano attuativo o del programma integrato di intervento:

a) a concedere eventuali proroghe o differimenti ai tempi di realizzazione motivando e documentando le esigenze sopravvenute in fase attuativa o le cause che hanno determinato il mancato tempestivo completamento della trasformazione. Le proroghe e i differimenti non possono essere superiori a tre anni e non possono prevedere riduzioni delle dotazioni di servizi originariamente previsti dal piano attuativo o dal PII. In ogni caso la realizzazione delle opere private non può essere disgiunta dalla realizzazione delle opere pubbliche previste dal piano attuativo o dal PII che devono essere comunque completate e collaudate prima della fine dei lavori degli interventi privati;

omissis

Nei casi di cui al presente comma, le amministrazioni comunali e gli interessati provvedono alla stipula di appositi atti convenzionali aggiuntivi e modificativi, nei quali sono recepiti e regolamentati tutti gli effetti dei provvedimenti sopra indicati, in particolare quanto agli obblighi di cui all'articolo 46 e alla cessazione della solidarietà";

Alla luce di quanto riportato nella Premessa Ricognitiva che attesta, in riferimento della Convenzione sottoscritta in data 29 aprile 2009, la mancata attuazione nell'ambito del PE della sola UCP2 ed a seguito dell'istanza del 05/11/2018 PG0488421 in cui EDILIZIA COMMERCIALE fa richiesta di una riarticolazione temporale delle previsioni di realizzazione degli interventi a seguito delle ripercussioni generate dalla difficile risoluzione delle questioni di clima acustico, sussistono i presupposti richiesti dalla citata disposizione di legge per la proroga del PE e di detta Convenzione, che verrà disposta con successivo provvedimento dirigenziale. Verrà quindi predisposto un cronoprogramma aggiornato degli interventi in UCP 2 (nonché di alcune opere pubbliche al



contorno) che necessita della proroga di validità della Convenzione. Il parco pubblico previsto nella UCP2 dovrà comunque essere completato e collaudato prima della fine dei lavori degli interventi privati.

