

Milano



Comune  
di Milano

**ATTO INTEGRATIVO ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA  
QUALIFICAZIONE E LO SVILUPPO DEL SISTEMA FIERISTICO LOMBARDO  
(D.P.G.R. n. 58521 DELL'8 APRILE 1994) E SUCCESSIVE MODIFICHE ED  
INTEGRAZIONI PER LA VARIAZIONE DEGLI ASPETTI URBANISTICI E DEGLI  
IMPEGNI DEI SOGGETTI NEL POLO URBANO**

**Normativa Tecnica di Attuazione**

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### 1. AMBITO URBANO DELL'A.d.P. FIERA

Le aree urbane interessate dall'Accordo di Programma per la qualificazione e lo sviluppo del sistema fieristico lombardo attraverso la realizzazione del Polo esterno della Fiera nella localizzazione di Rho-Pero e attraverso la riqualificazione del Polo urbano – approvato con D.P.G.R. 8 aprile 1994 n. 58521 e successivi Atti Integrativi comportanti variante al P.R.G. vigente del Comune di Milano – sono individuate e disciplinate dalla presente normativa, allo scopo di dare attuazione ai nuovi obiettivi urbanistici dell'ambito.

#### 1.1 Polo Urbano Fiera/Congressi

La perimetrazione dell'area del Polo Urbano, identificata sull'elaborato grafico di Variante come "Polo Urbano Fiera/Congressi", modifica il perimetro individuato dalla Variante 2003 al P.R.G. del Comune di Milano. Tale area è destinata alle attività di tipo fieristico ed agli impianti ed ai servizi connessi nonché alle funzioni ad essa compatibili di cui al successivo art. 1.1.2.

L'area fondiaria, secondo la nuova perimetrazione, diminuisce da circa 189.000 mq. a circa 124.500 mq. di superficie e può ospitare le funzioni di cui al citato art. 1.1.2.

##### 1.1.1 Indici urbanistici

Uf (indice fondiario) = 1,5 mq./mq.

Rc (rapporto di copertura) = max 80%

##### 1.1.2 Funzioni ammesse

Nell'area di cui all'art. 1.1 sono ammesse le seguenti funzioni:

- a) attività prevalente di tipo fieristico ivi comprese le funzioni congressuali, oltre agli impianti ed ai servizi connessi quali, ad esempio, uffici amministrativi e commerciali per la gestione/promozione delle attività fieristiche, archivio storico e museo della Fiera ecc., che costituiscono attività di interesse pubblico e generale;
- b) funzioni compatibili a quella prevalente, ossia, produzione di beni e servizi alle persone ed alle imprese (attività bancarie e finanziarie, agenzie, ecc.), piccole e medie strutture di vendita (negozi al dettaglio, esercizi per la somministrazione di cibi e bevande, ecc.), intrattenimento e tempo libero, attrezzature per la ricettività di breve e medio periodo (alberghi e residence).
- c) servizi di interesse pubblico generale.

Le funzioni compatibili di cui al punto b) sono consentite fino ad un massimo del 30% della superficie lorda di pavimento (s.l.p.) ammessa, complessivamente, nell'area del Polo Urbano.

Sono escluse dalle funzioni ammesse le attività industriali, nocive e rumorose nonché le grandi strutture di vendita.

##### 1.1.3 Modalità di attuazione

Tutti gli interventi edilizi saranno attuati con idoneo titolo abilitativo in conformità alla normativa vigente al momento della presentazione delle istanze.

Gli interventi soggetti alla preventiva presentazione dello "*Studio di coordinamento progettuale unitario*", così come definito dal successivo art. 1.1.4, sono subordinati alla presentazione di Permesso di Costruire.

##### 1.1.4 Studio di coordinamento progettuale unitario

Al fine di assicurare un coerente inserimento dell'intervento nel contesto urbano, tutti gli interventi edilizi eccedenti i 2.500 mq. di s.l.p. o comportanti una significativa riorganizzazione dell'assetto urbanistico complessivo, con particolare riguardo al tema dell'accessibilità, sono soggetti all'obbligo di presentazione di uno "*Studio di coordinamento progettuale unitario*".

Tale studio, dovrà sviluppare – secondo un adeguato livello di approfondimento – tutti i temi necessari a poter valutare gli interventi previsti sia dal punto di vista urbanistico che architettonico e viabilistico. Più precisamente, lo studio – esteso all'intero perimetro dell'area oggetto di Variante – dovrà riguardare:

1. il complessivo profilo funzionale, in termini di articolazione e definizione della qualità, delle quantità e del mix delle funzioni ammesse;
2. gli aspetti connessi alla dotazione di aree o attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale valutata in base ai nuovi carichi di utenza previsti;
3. l'analisi in materia di accessibilità, mobilità e sosta e le soluzioni adottate rispetto alle conseguenze indotte;
4. la rappresentazione del previsto assetto planivolumetrico complessivo mediante opportune simulazioni tridimensionali;
5. lo sviluppo e la realizzazione delle nuove connessioni ciclo-pedonali sull'asse nord-ovest/sud-est.

Il documento sarà successivamente esaminato, sotto i diversi aspetti tecnici, dagli Uffici dell'Amministrazione comunale nonché da eventuali Enti competenti.

#### *1.1.5 Dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale*

Il reperimento della dotazione urbanistica di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale derivante dalla nuova localizzazione di funzioni come ammesse all'art. 1.1.2 lettera b) è pari al 100% della s.l.p. fatto salvo il rispetto di specifiche norme di Legge.

Ai fini del reperimento di tale dotazione verranno computate anche le aree che verranno asservite per garantire la realizzazione della pista ciclo-pedonale di cui al successivo art. 1.1.6

Gli atti di natura patrimoniale quali cessioni o asservimento di aree, fatto salvo il ricorso alla monetizzazione di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico non reperite, dovranno essere disciplinati da apposite convenzioni o atti unilaterali d'obbligo.

#### *1.1.6 Connessioni ciclo-pedonali*

Tutti gli interventi aventi ad oggetto la realizzazione delle funzioni come ammesse all'art. 1.1.2 lettere b) e c), devono essere orientati alla realizzazione della connessione ciclo-pedonale tra il Parco CityLife e il sistema verde di nord-ovest (Parco Portello/Monte Stella) limitatamente all'ambito del Polo Urbano Fiera/Congressi.

Pertanto, in sede di autorizzazione dei singoli interventi, dovrà essere disciplinato l'impegno alla realizzazione e/o al completamento delle opere di connessione ciclo-pedonale mediante il ricorso ad asservimenti o convenzionamenti all'uso pubblico.

#### *1.1.7 Parcheggi*

La dotazione dei necessari posti auto complessivi – sia pertinenziali, sia quale dotazione di attrezzature pubbliche – dovrà essere definita, in relazione alla domanda di sosta indotta dalle funzioni previste e dai livelli di accessibilità, in sede di presentazione del corrispondente titolo abilitativo o dello "Studio di coordinamento progettuale unitario", qualora richiesto.

### **1.2 Area di Trasformazione ex-Fiera**

L'area, identificata nell'elaborato grafico di Variante come "*Area di Trasformazione ex-Fiera*", interessa una superficie territoriale pari circa 255.000 mq. e corrisponde al perimetro del Programma Integrato d'Intervento "Quartiere Storico Fiera Milano ed aree adiacenti".

All'interno della medesima area, che superficialmente si configura come un ambito interamente pedonale, è prevista la realizzazione di un tratto della connessione ciclo-pedonale del sistema verde di nord-ovest.

#### *1.2.1 Indice urbanistico*

UT (indice territoriale) = 1,15 mq./mq.

#### *1.2.2 Funzioni ammesse*

Le funzioni ammesse all'interno dell'Area di Trasformazione ex-Fiera sono quelle tipiche di un tessuto omogeneo cittadino (residenza, terziario, commercio, ecc.) ad esclusione delle attività produttive insalubri.

E' ammessa, altresì, la facoltà di insediare medie e grandi strutture di vendita, anche organizzate in forma unitaria (cfr.: art. 4.2 della D.G.R. 4 luglio 2007 n. 8/5054) entro il limite massimo di 20.000 mq./s.l.p. corrispondenti a 17.000 mq. di superficie di vendita (s.v.).

### 1.2.3 Modalità di attuazione

Con riferimento al 'Documento di inquadramento delle politiche urbanistiche comunali', la riqualificazione urbanistica dell'Area di Trasformazione ex-Fiera è attuata mediante un Programma Integrato di Intervento (P.I.I.), redatto ai sensi della Legge Regionale n° 12/2005.

### 1.2.4 Dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale

La dotazione urbanistica di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale dell'Area di Trasformazione ex-Fiera è conteggiata nel modo seguente:

• Funzioni residenziali .....	44 mq./ab.
• Funzioni direzionali e ricettive .....	80% s.l.p.
• Funzioni commerciali: piccole e medie strutture di vendita .....	80% s.l.p.
• Funzioni commerciali: grandi strutture di vendita .....	200% s.l.p.
• Funzioni produttive .....	20% s.l.p.

La realizzazione di strutture di vendita, come definite dal 2° comma dell'art. 1.2.2 delle presenti norme, comporterà il reperimento della differenza di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e generale dovuta rispetto alla percentuale già conferita per l'insediamento delle funzioni commerciali previste dal P.I.I. (+120%) approvato con Deliberazione di Giunta comunale n. 2788 del 2010.

Nell'ambito d'intervento, dev'essere reperita una quantità minima di aree destinate a parco urbano e spazi pubblici, esclusa la viabilità, pari alla metà dell'area di intervento.

Fermo il reperimento della quantità minima di aree destinate a parco urbano e spazi pubblici di cui sopra, la differenza di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e generale può essere soddisfatta mediante cessione in luogo o asservimento delle aree, o impegno alla realizzazione di infrastrutture e servizi di interesse generale, il cui valore sia almeno pari a quello delle aree che dovrebbero essere cedute, o, in alternativa, la monetizzazione.

#### 1.2.4.1 Ex-Padiglione 3

Tra le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e generale, previste all'interno dell'Area di Trasformazione ex-Fiera, si situa l'edificio dell'ex-Padiglione 3 della Fiera di Milano, già 'Palazzo dello Sport' (1925), immobile di interesse storico-artistico come dichiarato con Decreto n. 4895/2006 dalla Direzione Regionale Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia

L'edificio – della superficie complessiva di pavimento, fuori terra, di circa 15.500 mq. – sarà destinato ad ospitare strutture che erogano servizi ed eventi di interesse generale volti a valorizzare le eccellenze tipiche del contesto milanese quali: la cultura, lo spettacolo, l'arte, la creatività, nonché attività educative e per il tempo libero anche connesse ai temi della tradizione e dell'innovazione nel settore dell'alimentazione e dei più ampi contenuti dell'Esposizione Universale del 2015.

Al fine di assicurare un congruo equilibrio economico-finanziario dell'attrezzatura, è consentito destinare spazi per attività commerciali nella misura max del 20% della superficie complessiva (circa 3.100 mq), da qualificare ai fini esclusivi del rilascio dell'autorizzazione commerciale in capo al Comune di Milano o al suo Concessionario.

Tale previsione – che non costituisce Variante al piano urbanistico vigente all'interno dell'Area di Trasformazione ex-Fiera – consente la realizzazione di una media struttura di vendita (max 2.500 mq./s.v.) connessa e funzionale all'attività principale d'interesse pubblico o generale.

Tale superficie è pertanto totalmente indipendente dalle altre funzioni commerciali previste nell'ambito urbano dell'Accordo di Programma e non partecipa al conteggio della quantità massima di s.l.p. commerciale consentita dalla normativa di attuazione del P.I.I. "Quartiere Storico di Fiera Milano ed aree adiacenti" (17.000 mq./s.v.).

### 1.2.5 Parcheggi

La dotazione complessiva di parcheggi (pubblici, privati o pertinenziali) previsti all'interno dell'Area di Trasformazione ex-Fiera, risulta già determinata – nella sua misura massima – dall'Amministrazione comunale in sede di pianificazione attuativa<sup>1</sup>, come confermata dalle risultanze degli studi propedeutici la Valutazione Ambientale Strategica (cfr.: Rapporto Ambientale), in virtù di una strategia volta a favorire maggiormente il trasporto pubblico locale.

<sup>1</sup> Variante 2008 al P.I.I. "Quartiere Storico Fiera Milano ed aree adiacenti" (Delib. n. 2425/2008)

### **1.3 Area a parco e servizi (c.d. 'Area di cerniera')**

L'area, identificata nell'elaborato grafico di Variante come "Area a parco e servizi", interessa una superficie di circa 64.500 mq. ed è destinata a parco pubblico urbano e ad attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e generale.

#### *1.3.1 Indici urbanistici*

Rc (rapporto di copertura) = max 25%

#### *1.3.2 Funzioni ammesse*

Le funzioni ammesse all'interno dell'area, principalmente destinata a verde pubblico, sono di tipo collettivo di livello urbano e/o di quartiere (es.: strutture museali, servizi civici, edifici scolastici, sedi per le forze dell'ordine, ecc.). Sono altresì ammesse le attrezzature per il gioco, lo sport ed il tempo libero comprese le attività di ristoro relative alle funzioni previste.

Non sono, viceversa, consentite altre destinazioni d'uso se non l'eventuale residenza del personale di custodia degli edifici di interesse pubblico e le attrezzature necessarie al funzionamento dei servizi previsti.

#### *1.3.3 Modalità di attuazione*

Tutti gli interventi previsti all'interno dell'area sono ammessi mediante ricorso alle procedure previste dal Codice dei Contratti Pubblici (D.lgs N 163/2006 e s.m.i.) nonché dal relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione e dal Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.

#### *1.3.4 Parcheggi*

All'interno dell'area sono esclusivamente ammessi gli spazi di sosta pertinenziali necessari a garantire l'accessibilità alle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e generale.

## **2. AREA COMPLESSIVA DI RIQUALIFICAZIONE**

L'area, identificata nell'elaborato grafico 'Allegato A' come "Area complessiva di riqualificazione", esterna al perimetro di Variante, è finalizzata ad interventi di sistemazione dello spazio pubblico ed alla eventuale localizzazione e riqualificazione di attrezzature e servizi pubblici o di uso pubblico, che comprende:

- le aree del campus scolastico di via Gattamelata;
- le aree di proprietà di Fondazione E.A. Fiera Internazionale di Milano comprese tra le vie Gattamelata, via Colleoni e via Faravelli;
- l'area dell'ex-velodromo Vigorelli;
- le aree per la viabilità e gli spazi pubblici prospicienti l'ex-recinto fieristico come P.za Giulio Cesare, P.za VI Febbraio e P.za Arduino.

L'Amministrazione si riserva di dare attuazione ai suddetti interventi anche con strumenti urbanistici diversi dal P.I.I. relativo all'Area di Trasformazione ex-Fiera.

## **3. ONERI DI URBANIZZAZIONE**

Gli oneri di urbanizzazione derivanti dall'intervento nell'Area di Trasformazione ex-Fiera possono essere scomputati, secondo le disposizioni di Legge, per la dotazione di infrastrutture pubbliche (ad eccezione dei parcheggi ad uso Fiera), ricadenti anche nell'ambito del perimetro di cui all'Allegato 'A'.

Oltre agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria previsti per Legge, il Programma Integrato di Intervento ha previsto – *una tantum* – una somma a carico dell'Operatore, di importo equivalente agli oneri di urbanizzazione dovuti per Legge, destinata alla realizzazione, in tutto o in parte, di opere e infrastrutture di interesse generale.