

IL DIRETTORE
arch. GIANCARLO

COPIA SETTORE
SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA
ATTUATIVA E STRATEGICA
ALLEGATO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
P.C. n. 1754 DEL 17/06/2014
COMPOSTO DA PAG. 17
Copia conforme all'originale esistente
in 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**

COMUNE DI MILANO
DIREZIONE CENTRALE SVILUPPO DEL TERRITORIO
SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA E STRATEGICA

Ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445 certifico che il presente documento è conforme all'originale allegato alla Deliberazione di G.C. n. 1433 del 19.07.2013 e all'Atto Integrativo all'A.d.P. Polo Urbano Fiera sottoscritto in data 16.06.2014

Milano, 26 giugno 2014.

IL DIRETTORE DI SETTORE
Arch. Giancarlo Tancredi



Relazione illustrativa di Variante

Allegato "B3"

IL DIRETTORE
arch. GIANCARLO TANCREDI



Indice

1. Premessa

- A.d.P. '94 e A.d.P. Portello
- Variante 2003 al P.R.G. e P.I.I. Quartiere Storico Fiera Milano
- Protocollo d'Intesa 2008 tra Comune di Milano e Fondazione Fiera
- Protocollo di Intesa 2013 tra Comune di Milano e Fondazione Fiera
- Proposta di Variante agli strumenti urbanistici vigenti

2. Rifunionalizzazione del Polo Urbano

- Una nuova sede convegnistico-congressuale
- Nuove funzioni compatibili con il quadro delle trasformazioni

3. Aree oggetto di Variante al P.R.G.

- Polo Urbano Fiera
- Area di Trasformazione ex-Fiera
- Grande Struttura di Vendita in ambito CityLife

4. Obiettivi e strategie della Variante

- Contesto metropolitano e scala locale
- Coerenza con le strategie del P.G.T.
- Nuovo azionamento dell'area fieristica del Polo Urbano

5. Sistema dei vincoli e pianificazione sovraordinata

6. Aree a verde e servizi

- Area di Cerniera
- Ex-Padiglione 3

7. Accessibilità, mobilità e sosta e nuova linea metropolitana M5

8. Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

Gruppo di lavoro

Arch. Giancarlo TANCREDI - Direttore di Settore

Arch. Luca M. LAROSA

Dott.ssa Grazia Maria LAMERA

Arch. Antonella RENNA (AMAT)



1. PREMESSA

Il quadrante nord-ovest di Milano è interessato da importanti trasformazioni di scala urbana e territoriale, all'interno delle quali è prevista la localizzazione di funzioni pubbliche di rilievo e interesse generale, l'attuazione di importanti scelte infrastrutturali e lo sviluppo di obiettivi strategici di disegno della città e di riqualificazione del sistema ambientale e territoriale.

In questo contesto di rilevanza strategica, si inserisce l'area fieristica del Polo Urbano, anch'essa interessata da un processo di riqualificazione che si è avviato con il potenziamento della funzione congressuale attraverso la realizzazione del Nuovo Centro Congressi, il quale si configura tra i più grandi d'Europa.

L'Amministrazione comunale che, con Fondazione Fiera e gli altri Enti Territoriali, ha accompagnato le varie fasi di sviluppo del sistema fieristico, a partire dall'A.d.P. del 1994, si è posta l'obiettivo di individuare un percorso urbanistico e procedurale per dare a quest'ambito d'intervento un assetto definitivo, in relazione sia alle aree di riqualificazione adiacenti che al quadro complessivo delle trasformazioni.

L'Area fieristica costituisce, infatti, un importante tassello di completamento nello scenario delle trasformazioni in corso e future, non ultima l'evento Expo 2015, che consentirà di potenziare il ruolo internazionale della città.

Per dare un assetto complessivo definitivo alle aree del Polo Urbano introducendo, oltre alla funzione congressuale, altre funzioni compatibili e di interesse generale collegate sia alle nuove esigenze della Fiera che agli interventi adiacenti e ai bisogni della città, si è reso necessario modificare la disciplina urbanistica delle aree, ridefinire gli impegni previsti all'interno dell'Accordo di Programma vigente e nei Protocolli d'Intesa tra Comune di Milano e Fondazione Fiera sottoscritti nel 2003 e nel 2008 nonché revisionare l'assetto complessivo delle previsioni, in particolare per quanto riguarda il sistema della mobilità e della sosta riferito appunto ad una realtà funzionale ed infrastrutturale oggi in via di modificazione.

A tal fine il Comune di Milano, con deliberazione di Giunta Comunale del 30 dicembre 2008, ha ritenuto opportuno avviare il percorso di approvazione di un nuovo Atto Integrativo e su richiesta del Sindaco di Milano del 6 marzo 2009, Regione Lombardia, con delibera di Giunta Regionale n. 8/10446 del 9 novembre 2009, ha promosso l'Atto Integrativo all'Accordo di Programma 1994 e successive modifiche ed integrazioni, per la variazione degli aspetti urbanistici e degli impegni dei soggetti nel Polo Urbano.

E' stata pertanto avviata la procedura per l'approvazione della presente Variante urbanistica e contestualmente quella relativa alla Valutazione Ambientale Strategica per la verifica degli effetti indotti nell'ambito urbano interessato dalle modificazioni proposte, con particolare riferimento al sistema della mobilità, dell'accessibilità trasportistica e della sosta.

Nelle more della conclusione dell'Atto Integrativo promosso nel 2009, con Deliberazione di Consiglio Comunale del 22 maggio 2012 è stato approvato il Piano di Governo del Territorio che ha previsto, per quanto riguarda gli Accordi di Programma già vigenti alla data di adozione del PGT, o per i quali alla stessa data, siano stati istituiti rispettivamente la Conferenza dei Rappresentanti, ovvero il Comitato per l'Accordo di Programma, di applicare le previsioni pianificatorie contenute negli Accordi medesimi sino al loro completamento (vedi: art. 31, 3° comma, Norme di Attuazione del Piano delle Regole).

1.1 - Accordo di Programma Fiera (1994) e Accordo di Programma Portello

Il processo di riqualificazione complessiva del quadrante nord-ovest di Milano, in cui si è storicamente insediato il quartiere fieristico, ha avuto inizio, come già detto, con l'Accordo di Programma del 1994 sottoscritto da Regione Lombardia, Provincia di Milano, Fondazione Fiera Milano, Comune di Rho, Comune di Pero e Comune di Milano, e prevedeva la riorganizzazione del sistema fieristico lombardo, della viabilità e del sistema dei parcheggi.



Con l'A.d.P. del '94 si definiscono, infatti, due poli fieristici integrati che assumono caratteristiche diverse: il polo esterno alla città, in località Rho-Pero, destinato a manifestazioni cosiddette pesanti e il Polo Urbano, destinato a manifestazioni più compatibili con il suo contesto.

Nel 2000, in coerenza con l'A.d.P. '94, viene sottoscritto l'Accordo di Programma Portello promosso dal Comune di Milano, che rappresenta un passo ulteriore per il processo di riqualificazione complessiva di questa parte di città oltre che per la riqualificazione delle ex aree industriali anche per la previsione di parcheggi pubblici, di cui parte destinati all'utenza Fiera, e per la riorganizzazione del sistema viabilistico.

Nell'ambito del P.I.I. Portello viene data attuazione alla bretella di via Gattamelata, oggi in corso di completamento, che raccoglierà il traffico proveniente dal sistema autostradale, contribuendo allo smistamento dei flussi di ingresso in città che costituiscono una criticità per l'intero quadrante urbano.

La riduzione delle funzioni espositive del polo urbano, in seguito all'attivazione di quello esterno, ha dato luogo alla dismissione di una parte rilevante del quartiere fieristico corrispondente al recinto storico della Fiera, che è stato disciplinato da una specifica Variante urbanistica approvata nel 2003.

1.2 - Variante 2003 al P.R.G. e P.I.I. Quartiere Storico di Fiera Milano

La Variante prevede una modifica del perimetro relativo all'*'Area fieristica del Polo Urbano'*, che passa da 130.000 mq. a 189.000 mq. circa, comprendendo i nuovi padiglioni del Portello e alcuni padiglioni adiacenti compreso il nuovo centro congressi MICO. Conferma invece, sia il mantenimento delle attività fieristiche e dei servizi connessi e compatibili con tale funzione prevalente, che i parametri urbanistici previsti dall'Accordo di Programma '94.

Individua inoltre il nuovo perimetro dell'*'Area di trasformazione ex-Fiera'* pari a circa 255.000 mq, prevedendo la creazione di un nuovo quartiere caratterizzato da un mix di funzioni residenziali e terziarie, dalla realizzazione di un'ampia area a verde pubblico, di servizi, di piazze e di strutture di interesse generale, da attuare mediante un P.I.I.. La Variante ha individuato inoltre una più ampia area complessiva di riqualificazione volta a inserire nel contesto urbano di trasformazione aree limitrofe, per la maggior parte pubbliche.

Il P.I.I. denominato "Quartiere Storico Fiera Milano ed aree adiacenti", è stato presentato da Fondazione Fiera che nel 2006 ha poi trasferito la proprietà delle aree comprese nel perimetro di P.I.I. a CityLife S.r.l., che ha assunto la qualità di soggetto attuatore. Il P.I.I. approvato dal Comune di Milano nel 2005, è poi stato integrato da una successiva variante al P.I.I., approvata nel 2008 e da un'ulteriore variante approvata nel 2010.

Lo sviluppo dei contenuti progettuali, architettonici e funzionali per la riqualificazione dell'ex area fieristica sono stati integrati da una successiva Variante al P.I.I., approvata nel 2008. Variante che recepisce un importante progetto trasportistico, il prolungamento della linea metropolitana 5 da Garibaldi a San Siro con la localizzazione di una stazione all'interno dell'area di trasformazione, che comporta il conseguente ridimensionamento dei parcheggi; recepisce inoltre le richieste dell'Amministrazione Comunale di revisione e adeguamento del P.I.I. approvato, in relazione alla disciplina dell'area, all'assetto planivolumetrico, alla localizzazione delle funzioni soprattutto commerciali, all'incremento della superficie del Parco ed alla ricollocazione del Museo di Arte Contemporanea.

Il P.I.I. è oggi in corso di attuazione: sono in fase di realizzazione i primi lotti residenziali e le funzioni terziarie.

1.3 - Protocolli di Intesa tra Comune di Milano e Fondazione Fiera

Nel 2008 il Comune di Milano e Fondazione Fiera, con l'obiettivo di portare a compimento il processo d'individuazione dell'assetto definitivo dell'area fieristica, sottoscrivono un Protocollo d'intesa.

In attuazione di detto Protocollo d'Intesa, Fiera Milano presenta la proposta progettuale relativa alla rifunzionalizzazione del Polo Urbano che prevede: la realizzazione del Nuovo Centro Congressi, in conformità con le destinazioni urbanistiche, e l'introduzione di nuove funzioni compatibili oltre alla



revisione e modifica del sistema della sosta previsto dall'A.d.P. vigente e la ridefinizione delle aree ad uso pubblico attraverso la cessione al Comune di Milano di un'area adiacente al P.I.I. "Quartiere Storico di Fiera Milano ed aree adiacenti" – la cosiddetta "Area Cerniera" - con l'obiettivo di ampliare e dare continuità al sistema degli spazi e delle funzioni pubbliche e di uso pubblico.

In prossimità del perfezionamento del nuovo Atto Integrativo all'AdP vigente, il Comune di Milano e Fondazione Fiera hanno sottoscritto in data 8 marzo 2013, un nuovo Protocollo d'Intesa che integra e rinnova le previsioni stabilite nel Protocollo d'Intesa del 2008 e sostituisce gli impegni previsti dal Protocollo di Intesa del 2003.

Gli elementi essenziali di tale Protocollo, che saranno inseriti all'interno del nuovo Atto Integrativo, prevedono l'impegno di Fondazione Fiera a trasferire la proprietà al Comune di Milano dell'"Area di Cerniera" per consentire l'ampliamento del parco pubblico in attuazione con il P.I.I. CityLife.

A fronte di tale trasferimento, viene meno l'obbligo da parte di Fiera di realizzare 3.500 dei 3.700 parcheggi previsti dal Protocollo d'Intesa 2003, e viene disciplinato l'impegno del Comune di Milano di trasferire a Fondazione Fiera la proprietà dell'area comunale denominata ex-Saima, già occupata dal quartiere fieristico, il tutto nel rispetto del principio di equivalenza economico-patrimoniale verificato dalla perizia dell'Agenzia del Territorio (P.G. 123645/2013).

Inoltre, Fondazione Fiera si impegna a cedere a favore del Comune di Milano, a titolo di anticipazione quale dotazione territoriale per servizi, la proprietà di parte dell'area di via Faravelli, disciplinata dal PGT vigente, per consentire la realizzazione del nuovo Comando Compagnia P.ta Magenta dell'Arma dei Carabinieri di Milano, in attuazione con il P.I.I. CityLife.

1.4 - Proposta di Variante agli strumenti urbanistici vigenti.

Con la presente proposta di Variante agli strumenti urbanistici vigenti, relativa all'individuazione dell'assetto definitivo dell'Area fieristica del Polo Urbano, l'Amministrazione comunale intende regolamentare, dal punto di vista urbanistico e normativo, il processo di rifunzionalizzazione iniziato con la localizzazione del Nuovo Centro Congressi e, in una prospettiva più ampia di riqualficazione del settore nord-ovest della città, definirne l'assetto complessivo di sviluppo, in coordinamento con l'attuazione in corso del P.I.I. "Quartiere Storico Fiera Milano ed aree adiacenti" relativo alla "Area di Trasformazione ex-Fiera" e in riferimento al quadro complessivo delle trasformazioni in atto in questo settore urbano.

L'area del polo urbano della Fiera si trova, infatti, in posizione baricentrica rispetto gli adiacenti interventi di trasformazione *Portello* e *CityLife* che prevedono l'insediamento di importanti funzioni pubbliche e del Parco, e con i quali dovrà necessariamente trovare una relazione il progetto del *Nuovo Centro Congressi* e delle altre funzioni compatibili che si potranno realizzare all'interno della struttura esistente dei padiglioni del polo urbano della Fiera.

La presente proposta di Variante intende inoltre raccordarsi con le linee generali di disegno del Piano di Governo del Territorio, vigente per dare attuazione ad alcuni obiettivi strategici della città pubblica delineati dal documento di Piano relativi al sistema del verde, alla realizzazione di collegamenti pedonali e ciclabili e alle connessioni tra aree a verde e spazi pubblici e di uso pubblico.

2. LA RIFUNZIONALIZZAZIONE DEL POLO URBANO

Raggiunta ormai la completa autonomia operativa del Polo Fieristico di Rho-Però, si verificano oggi le condizioni per ripensare alle strutture del Polo Urbano di Fiera non solo nei termini quantitativi del suo ridimensionamento ma anche nei termini qualitativi di una sostanziale ridefinizione funzionale dei padiglioni del Portello.

Gli obiettivi della rifunzionalizzazione, come già detto, sono quelli di realizzare il completamento urbanistico e funzionale del comparto urbano in oggetto affidando al *Polo Urbano* un nuovo ruolo di apertura verso la città e di congiunzione delle aree in corso di trasformazione adiacenti del *P.I.I. Portello* e *P.I.I. CityLife*.



Tali obiettivi prefigurano, in forza della maturazione di un disegno evolutivo sulle aree al contorno oltre che delle mutate esigenze operative di Fiera Milano nell'ambito del quartiere cittadino, la riduzione dei confini di proprietà del Polo Urbano con la conseguente alienazione di una parte dello stesso a favore di nuovi spazi e percorsi pubblici.

La riduzione delle superfici espositive darà luogo infatti alla dismissione di una parte rilevante dell'area dell'attuale quartiere fieristico pari a circa 64.500 mq. L'area dismessa, denominata '*Area di Cerniera*', sarà ceduta al Comune di Milano e destinata a funzioni di uso pubblico. L'Area di Cerniera per le sue caratteristiche e per la sua posizione strategica costituisce un elemento qualificante per l'intero comparto urbano, funzionale, in particolar modo, al sistema del verde e dei percorsi pedonali.

I padiglioni del Portello si apriranno su tale area pubblica attraverso un nuovo fronte urbano, che costituirà l'ingresso principale al nuovo *Centro Congressi*, offrendo nel contempo l'accessibilità del percorso pedonale sulla passerella alberata esistente in quota (+7,00 metri).

Tale percorso alberato, che si sviluppa per circa 600 metri parallelamente a Viale Scarampo, potrà costituire un "ponte abitato" che collega due brani di città oggi separati accogliendo, lungo il percorso, nuove *funzioni compatibili* fruibili tanto dall'utenza congressuale che da quella cittadina.

2.1 - Una nuova sede convegnistica e congressuale

La rifunzionalizzazione del Polo Urbano prevede nell'ambito dell'attività Fieristica prevalente quella convegnistica e congressuale che si svolge nel *Mico-Milano Congressi*, una nuova ed unica struttura congressuale all'avanguardia, la più grande d'Europa.

La presenza della congressualità, per la sua capacità di porsi come elemento centrale a servizio dello sviluppo delle attività di eccellenza quali la ricerca, la sanità, la formazione, la produzione di qualità ed innovazione, consente di proporre un disegno progettuale di rifunzionalizzazione ad ampio respiro, una vera opportunità di evoluzione coerente con le grandi trasformazioni che interessano Milano in questa fase storica.

La realizzazione di un distretto congressuale a livello internazionale si inserisce inoltre quale naturale e necessario completamente della più ampia "rete" che collega il sistema fieristico, le realtà produttive e la ricerca contribuendo in modo sinergico allo sviluppo socio-economico.

La crescita congressuale, che interessa sempre territori a grossa vocazione congressuale come quello milanese, determina un importante impatto sull'indotto, diretto ed indiretto, delle economie locali e nazionali, con occasioni di competizione a livello internazionale, in particolare nei settori del "turismo congressuale", dei servizi e dei trasporti.

L'attività congressuale è infine caratterizzata da una forte relazione con il contesto urbano e territoriale, prima dell'evento congressuale, poggiando le proprie fondamenta sull'immagine della località in cui si svolge, durante lo svolgimento attraverso un mosaico variegato di offerte di servizi e cultura, ed infine, dopo l'evento congressuale quale elemento di ricordo e promozione.

2.2 - Le nuove funzioni compatibili con il quadro delle trasformazioni

L'opportunità di un'utenza congressuale che richiama servizi analoghi a quelli richiesti dal cittadino costituisce l'occasione di un'apertura reale, strutturale, del Polo Urbano attraverso l'introduzione di funzioni compatibili, liberamente fruibili tanto dall'utenza congressuale che da quella cittadina.

In questa logica alla funzione congressuale prevalente la Variante urbanistica introduce nuove "funzioni compatibili", tra loro aggregabili all'interno di un disegno multidisciplinare organico, che riguardano servizi alle persone ed alle imprese, intrattenimento e tempo libero, sport, spettacolo, cultura e ricettivo.

Al fine di assicurare un coerente inserimento delle funzioni compatibili nel contesto urbano, tutti gli interventi edilizi comportanti una significativa riorganizzazione dell'assetto urbanistico complessivo, saranno soggetti all'obbligo di presentazione di uno "Studio di coordinamento progettuale unitario".



Tale studio, dovrà sviluppare tutti i temi necessari a poter valutare gli interventi previsti sia dal punto di vista urbanistico che architettonico e viabilistico, come ad esempio l'articolazione delle quantità e delle funzioni ammesse, la dotazione di aree o attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, l'analisi in materia di accessibilità, mobilità e sosta, la rappresentazione del previsto assetto planivolumetrico e la realizzazione delle nuove connessioni ciclo-pedonali.

3. LE AREE OGGETTO DI VARIANTE AL P.R.G.

3.1 - Polo Urbano Fiera

Le aree interessate dalla proposta di Variante sono comprese tra viale Scarampo, via Berengario, a nord ovest, via Tranchedini/Gattamelata e viali Duilio/Cassiodoro a nord-est, via Spinola/Senofonte a sud. Riguardano le aree destinate dal P.R.G. già vigente a '*SS Polo Urbano della Fiera*' che interessano una superficie complessiva di circa 189.000 mq. occupata dai tre Padiglioni di Portello, dal Centro Congressi MICO ampliato nell'adiacente padiglione 5-6, dai padiglioni dismessi n. 7-8-9-10 e dall'area ineditata lungo viale Scarampo attualmente utilizzata a parcheggi di superficie ad uso Fiera.

Gran parte di quest'area, corrispondente a circa 124.500 mq, si propone sia destinata alla attuale funzione fieristica e congressuale, con l'introduzione di nuove funzioni, aggiuntive rispetto a quelle fieristico-congressuali, che non potranno comunque eccedere il 30% della s.l.p. ammessa, realizzabile mediante l'applicazione dell'indice fondiario di 1,5 mq./mq. previsto dalla normativa tecnica vigente.

Tali funzioni, il cui mix dovrà essere meglio definito in sede di permesso di costruire convenzionato o altra modalità attuativa idonea, sono aggiuntive e complementari al nuovo Centro Congressi in via di realizzazione e riguardano servizi alle persone ed alle imprese, intrattenimento e tempo libero con esclusione delle attività industriali e produttive inquinanti, della residenza, e delle grandi superfici di vendita.

Tutti gli interventi interessanti una superficie eccedente i 2.500 mq di s.l.p. ovvero che abbiano un impatto significativo nella riorganizzazione dell'assetto urbanistico complessivo saranno soggetti alla presentazione dello "Studio di coordinamento progettuale unitario".

La verifica degli standard derivanti dalla localizzazione delle nuove funzioni compatibili verranno calcolati secondo la normativa vigente ed assolti tramite cessione di aree e/o monetizzazioni-asservimenti.

Lo strumento attuativo, permesso di costruire convenzionato o altre modalità idonee disciplinerà la cessione, l'asservimento o il convenzionamento di aree, la monetizzazione delle stesse e la destinazione dei proventi derivanti dalla monetizzazione nonché l'assetto planivolumetrico e le connessioni di mobilità pedonale e ciclabile, previsto dal Documento di Piano.

La restante parte dell'area azionata dal P.R.G. già vigente a '*SS Polo Urbano Fiera*', cosiddetta 'Area di Cerniera', posta a sud tra via Berengario e piazza Carlo Magno in adiacenza all' *Area di Trasformazione ex Fiera*, dove è in attuazione il nuovo quartiere CityLife, che interessa una superficie di 64.500 mq. circa occupata dai padiglioni espositivi dismessi n. 7-8-9-10, sarà destinata a Parco o Servizi, come richiesto e anticipato nel Protocollo d'Intesa 2008 e rinnovato nel Protocollo d'Intesa 2013 dal Comune di Milano, quale elemento qualificante e funzionale al sistema del verde e dei percorsi pedonali.

Quest'area, denominata nella presente Variante "Area a Parco e Servizi", di proprietà Fiera, verrà ceduta al Comune di Milano a fronte della revisione degli impegni di Fondazione Fiera Milano oggi vigenti e offrirà la possibilità di mettere in continuità gli spazi a verde del Parco CityLife, con un percorso pedonale e ciclabile urbano lungo il percorso esterno alberato esistente che percorre i tre padiglioni del Portello, con la nuova piazza e il Parco che si sta realizzando nel P.I.I. Portello.

L'Area di cerniera verrà attrezzata a verde in continuità e armonia con il Parco CityLife, e potrà ospitare servizi di quartiere.

3.2 - Area di trasformazione ex-Fiera



Per quanto invece riguarda specificamente l' "Area di trasformazione ex Fiera", in corso di attuazione con il relativo P.I.I., si dovrà procedere alla revisione delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante 2003 al P.R.G., per consentire l'aggregazione in forma unitaria delle funzioni commerciali, in relazione alla realizzazione della nuova linea metropolitana M5.

La normativa vigente non prevede, per la funzione commerciale, la grande distribuzione mentre, nel nuovo assetto planivolumetrico del P.I.I., come specificatamente richiesto dall'Amministrazione Comunale con l'obiettivo di liberare il più possibile le aree in superficie, la stessa s.l.p. commerciale prevista verrà concentrata nel sottosuolo in corrispondenza della futura stazione della M5.

Si costituirà in tal modo una concentrazione delle unità di esercizio commerciali assimilabili a una grande struttura di vendita che richiede una coerente revisione delle vigenti N.T.A. e l'introduzione della funzione di Centro Commerciale oggi non consentita. Tale soluzione è stata inserita nell'ambito della normativa del vigente P.I.I. che, a seguito della variante approvata dal Comune nel 2008, aveva già introdotto sull'argomento un meccanismo di rinvio automatico alle previsioni dell'Accordo di Programma ed alle sue eventuali successive modificazioni e/o integrazioni.

Non sono comprese nella presente proposta di Variante le aree inserite nel perimetro dell' "Area complessiva di Riqualificazione" previste nella Variante 2003, poiché non comportano alcuna variazione né normativa né funzionale.

La natura della presente Variante, quale atto integrativo all'A.d.P. Fiera, comporterà la variazione degli aspetti urbanistici e degli impegni dei soggetti nel Polo Urbano, relativamente all'aggiornamento degli obblighi assunti dal Comune di Milano e da Fondazione Fiera nel Protocollo d'Intesa 2008 e nel Protocollo d'Intesa 2013, riguardanti il sistema della sosta e i reciproci rapporti patrimoniali.

3.3 - Grande struttura di vendita in ambito CityLife

La nuova struttura commerciale – medie e grandi struttura di vendita anche organizzate in forma unitaria – sarà parte integrante della Piazza Ipogea prevista all'interno del nuovo Quartiere CityLife, cuore dell'intervento, in stretta relazione con la nuova stazione metropolitana della linea M5 e con le aree del Parco. Saranno raccordate le diverse quote delle superfici a verde o pavimentate nel contesto urbanistico di riferimento.

L'obiettivo di tale riorganizzazione urbanistica risponde alla necessità di creare un punto vitale per la città di connessione con la stazione M5 "Tre Torri" e garantire una piena fruibilità del Parco e della Piazza inserite nel progetto di riqualificazione.

Il progetto vedrà la realizzazione di una superficie di vendita inferiore ai 15.000 mq., non soggetta a verifica di assoggettabilità a V.I.A. ai sensi della normativa regionale vigente.

4. OBIETTIVI E STRATEGIE DELLA VARIANTE

4.1 - Contesto metropolitano e scala locale

La proposta di Variante, come si è detto, riguarda aree appartenenti a un quadrante urbano strategico che può essere analizzato a diverse scale nel quale sono presenti tematiche specifiche in via di sviluppo che vanno dal sistema dell'accessibilità e mobilità della rete infrastrutturale, alla qualità urbana e ambientale, alla presenza di funzioni e attività di eccellenza.

La qualificazione dell'area urbana e metropolitana, la messa a sistema e la connessione degli elementi che ne costituiscono la sua struttura, sono obiettivi strategici che l'Amministrazione comunale, nei suoi documenti programmatori, dichiara di voler perseguire.

In questo quadro, il nuovo Centro Congressi, per la sua valenza europea, insieme alle nuove "funzioni compatibili", introdotte dalla presente Variante, diventano elementi importanti che rispondono a obiettivi generali e specifici di riqualificazione sia dell'area metropolitana che del contesto urbano, lavorando alle due scale in sinergia con le altre funzioni di eccellenza che si stanno insediando nelle aree di trasformazione e riqualificazione della città.



Il livello di accessibilità di quest'ambito sia dal punto di vista viabilistico che del trasporto pubblico lo rende particolarmente idoneo alla collocazione di funzioni di interesse generale con riferimento sia alla scala metropolitana che al contesto urbano e locale.

L'area interessata dalla Variante è, infatti, facilmente collegabile con il Polo espositivo esterno, con l'area Expo 2015, con il sistema aeroportuale milanese.

4.2 - Coerenze con le strategie del P.G.T.

La collocazione di funzioni di interesse generale lungo l'asse di nord-ovest è, come si è detto, uno degli obiettivi principali dell'Amministrazione che permetterà di dotare la città di un livello adeguato al ruolo internazionale che Milano si appresta a svolgere in occasione dell'evento dell'Esposizione Universale del 2015.

La presenza del Centro Congressi e la definizione delle funzioni compatibili all'interno del quartiere espositivo insieme alla cessione di una consistente area da destinare a verde e servizi consentirà di dare struttura al disegno della città pubblica che il Piano di Governo del Territorio ritiene di strategica importanza.

La possibilità di realizzare uno dei collegamenti ciclo-pedonali previsti, permetterà di mettere in relazione parchi e spazi pubblici in corso di realizzazione e completare la riqualificazione di una vasta area che va da piazza Giulio Cesare al Parco Montestella, rispondendo all'obiettivo di collegare le aree più centrali con quelle più periferiche, il centro urbano con il sistema ambientale dei parchi di cintura.

4.3 - Nuovo azionamento dell'area fieristica del Polo urbano

Come si è più volte affermato nel corso della relazione, le modifiche alle destinazioni di piano regolatore si rendono necessarie per rispondere a diversi obiettivi.

Innanzitutto dare un assetto definitivo al processo di sviluppo del sistema fieristico, quello che rimane in città, a stretto contatto con i quartieri residenziali adiacenti.

L'orientamento è stato quello di ammettere un maggiore mix di funzioni compatibili che permetta un'offerta più articolata di servizi destinati sia all'utenza specifica che ai cittadini, in una quota massima prevista del 30% della s.l.p. totale ammessa.

E' prevista l'introduzione di servizi pubblici generali con l'obiettivo di dare flessibilità e rimodulazione alle funzioni oggi presenti nel Polo Fieristico in coerenza con il contesto urbano di riferimento, considerato che si tratta di una zona di alta accessibilità viabilistica ma, soprattutto, trasportistica.

Si tratta di un'ulteriore flessibilità per rispondere meglio ad eventuali approfondimenti e specificità funzionali che possono derivare dalla presenza nell'immediato contesto di funzioni analoghe,.

5. IL SISTEMA DEI VINCOLI E LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

Si riportano negli elaborati i vincoli urbanistici sovraordinati derivanti da disposizioni legislative statali e regionali vigenti che ricadono nell'ambito oggetto di variante.

E' stata considerata l'area interessata dal provvedimento e il suo immediato intorno e sono stati riportati sia i vincoli sovraordinati che quelli relativi all'edificazione.

6. AREE A VERDE E SERVIZI

All'interno del perimetro dell'area interessata dalla presente proposta di variante, si collocano il Parco CityLife e la c.d. "Area di Cerniera", importanti per la riorganizzazione urbanistica dell'ambito di riferimento nonché tra le funzioni private, i percorsi ciclo-pedonali e le funzioni pubbliche (Centro Congressi e Padiglione 3).

6.1 - Area di Cerniera



L'Area di Cerniera, attualmente di proprietà di Fondazione Fiera, nell'ambito dell'aggiornamento dei rapporti giuridico patrimoniali tra Comune di Milano e la medesima Fondazione, verrà ceduta all'Amministrazione Comunale per un significativo ampliamento del Parco Urbano CityLife, che connette le diverse parti di città esistente e di funzioni urbane quali il Vigorelli e il Nuovo Centro Congressi.

6.2 - Ex-Padiglione 3

All'interno dell'Area di Trasformazione, oggetto di riqualificazione urbanistica da parte del Soggetto attuatore il P.I.I., emergono alcuni fabbricati dell'ex-Fiera di Milano che non sono stati oggetto di demolizione in virtù del loro particolare pregio architettonico: le Palazzine degli Orafi e l'ex-Padiglione 3 (già Palazzo dello Sport), immobili di proprietà di Fiera Milano.

Già nel corso della prima approvazione del P.I.I. (2005), si è stabilito di recuperare l'ex-Padiglione 3 per trasformarlo in un'attrezzatura pubblica al servizio della città e del nuovo quartiere in costruzione.

Nel 2010, per poter avviare i lavori di restauro dell'edificio in tempi brevi, il Comune di Milano ha richiesto a Fiera Milano un'anticipata disponibilità dell'immobile al fine di poter espletare le opportune procedure finalizzate all'affidamento della gestione e della riqualificazione dell'ex-Padiglione fieristico, Fondazione Fiera ha successivamente aderito a tale richiesta.

La vigente convenzione urbanistica del P.I.I., stabilisce che l'edificio sia destinato in gran parte ad attrezzatura d'interesse pubblico di servizio di livello generale e di eccellenza nel contesto milanese.

Questa struttura, a diretto contatto con il nuovo Parco urbano CityLife, potrà anche contenere funzioni commerciali (ivi incluse le attività di vendita di beni e servizi) necessarie ad assicurare l'equilibrio gestionale della struttura.

7. ACCESSIBILITÀ, MOBILITÀ E SOSTA

Il principale effetto indotto dalle mutate esigenze connesse all'attività del Polo Urbano che prevedono una forte riduzione dell'attività espositiva ed una sempre più strutturata attività congressuale, è la riduzione del fabbisogno della sosta.

La domanda di mobilità indotta dalle funzioni espositive è, infatti, diversa da quella indotta dalle attività congressuali. Non solo cambiano i volumi di traffico generati, ma anche le provenienze, gli orari e la propensione all'utilizzo dell'auto. In occasione delle fiere si registrano grandi concentrazioni di traffico distribuite su quasi tutto l'arco della giornata e, soprattutto per le fiere con elevata presenza di visitatori non addetti, una scarsa capacità di governare e controllare tali flussi. Il traffico indotto dalle attività congressuali presenta invece orari stabiliti e, soprattutto per alcune categorie di manifestazioni, può essere previsto e, di conseguenza, controllato.

La domanda di sosta complessiva indotta dalla rifunionalizzazione, così come stimato nello studio "*Sistema della sosta ad uso Fiera*" parte integrante della documentazione della Variante urbanistica, passa da un fabbisogno 4.800 posti auto (di cui 2.800 interni al quartiere fieristico e 2.000 previsti in ambito esterno) a 2.400 circa posti auto, fabbisogno questo interamente assolto nell'ambito del quartiere fieristico del Polo Urbano.

Per quanto riguarda il fabbisogno di sosta generato dalle nuove "funzioni compatibili" introdotte dalla presente Variante il loro dimensionamento è demandato alla fase attuativa in relazione a quantità, qualità e mix delle stesse.

Si dovrà in ogni caso tenere presente che gli studi effettuati in sede di Valutazione Ambientale Strategica sul comparto urbano hanno stabilito che la rete non possa supportare un numero troppo elevato di posti auto sull'area di viale Scarampo (sulla quale prevedere un massimo di 500 p.a.) e che sarà pertanto necessario monitorare, verificare e dimostrare che i flussi di traffico, indotti dall'insediamento delle nuove funzioni compatibili, non costituiscano un ulteriore aggravio sulla rete viabilistica dell'area che presenta già situazioni di congestione e criticità.



Pertanto, la limitazione dell'offerta di sosta – quale fattore determinante di regolazione della ripartizione modale e del traffico indotto – è stabilita nella quota massima di 1.000 posti auto che sono comunque compatibili con il mix funzionale utilizzato per la stima degli impatti del traffico (cfr. Rapporto Ambientale).

Al fine di assicurare un coerente inserimento nel contesto urbano, con particolare riguardo al tema dell'accessibilità, tutti gli interventi comportanti una significativa riorganizzazione dell'assetto urbanistico complessivo sono soggetti all'obbligo di presentazione di uno "Studio di coordinamento progettuale unitario".

Tale studio, dovrà sviluppare tutti i temi necessari a poter valutare gli interventi previsti sia dal punto di vista viabilistico che urbanistico architettonico e dovrà essere redatto coerentemente ai volumi di traffico ed ai parametri utilizzati nello 'Studio di traffico' allegato al Rapporto Ambientale VAS.

7.1 - Nuova linea metropolitana M5

Nell'ambito del nuovo scenario introdotto dalla previsione del prolungamento della linea metropolitana M5, si colloca la realizzazione della seconda tratta Garibaldi-San Siro.

Tale previsione comporta la realizzazione di tre fermate strategiche (Domodossola, Tre Torri, Portello) che consentiranno un incremento dell'accessibilità con il trasporto pubblico e diminuiranno il traffico veicolare su strada, con conseguente ridimensionamento delle aree di sosta.

8. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

La procedura di VAS ed in particolare il Rapporto Ambientale, che accompagna il presente procedimento di variante urbanistica, sviluppa le verifiche sul traffico e sui trasporti pubblici e l'accessibilità.

Lo studio di VAS inquadra la proposta di variante nel più ampio contesto delle trasformazioni urbane di riferimento, in coerenza con le previsioni del P.G.T., in uno scenario urbanistico sovracomunale e locale.

