



**COPIA SETTORE**

ALLEGATO ALLA PROPOSTA DI  
DELIBERAZIONE IN ATTI P.G.  
416348/08

*[Handwritten Signature]*  
DIRETTORE

**APR. 2008**

CODICE	DATA	
	aprile 2008	
OGGETTO	NTA	
SCALA	TAVOLA N°	<b>ALLEGATO 0</b>

*[Handwritten Signature]*

**COMUNE DI MILANO**  
DC SVILUPPO DEL TERR  
PG 349680/2008  
Del 24/04/2008  
CITYLIFE SRL A. DUR  
(S) PROJ. PROG. STRATEGICI  
24/04/2008

## **INDICE**

### ***CAPO 1°: PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE***

- Art. 1.1 Finalità e durata
- Art. 1.2 Contenuto
- Art. 1.3 Definizioni
- Art. 1.4 Perimetri
- Art. 1.5 Articolazione in classi di aree
- Art. 1.6 Attuazione del PII

### ***CAPO 2°: PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE CESSIONI ED ASSERVIMENTI DI AREE, ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE ED AI SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE***

- Art. 2.1 Potenzialità edificatoria totale massima (SLP massima ammissibile)
- Art. 2.2 Determinazione dei calcoli urbanistici e della domanda di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale
- Art. 2.3 Determinazione degli "standard" e confronto tra domanda ed offerta di servizi
- Art. 2.4 Aree cedute
- Art. 2.5 Aree private asservite all'uso pubblico
- Art. 2.6 Edifici ceduti e/o asserviti
- Art. 2.7 Parcheggi pubblici

### ***CAPO 3°: PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE UNITA' DI CONCENTRAZIONE FONDIARIA ED ALLE FUNZIONI DEGLI EDIFICI***

- Art. 3.1 Unità di concentrazione fondiaria
- Art. 3.2 Articolazione della potenzialità edificatoria tra UCF
- Art. 3.3 Categorie generali di destinazioni, loro articolazione in funzioni, fluttuazioni
- Art. 3.4 Funzioni residenziali
- Art. 3.5 Funzioni terziarie
- Art. 3.6 Funzioni terziarie complesse
- Art. 3.7 Funzioni commerciali
- Art. 3.8 Funzioni di servizio alle persone ed alle imprese
- Art. 3.9 Funzioni complesse per servizi
- Art. 3.10 Compresenza di funzioni
- Art. 3.11 Quadro riepilogativo delle unità, delle destinazioni e delle funzioni (tabella)

### ***CAPO 4°: PRESCRIZIONE INERENTI ALLA QUALITA' URBANISTICA***

- Art. 4.1 Unitarietà progettuale
- Art. 4.2 Elementi invarianti a scala urbanistica
- Art. 4.3 Caratteristiche tipologiche di impostazione del PII
- Art. 4.4 Allineamenti, distanze minime tra edifici e visuali da preservare
- Art. 4.5 Elementi di possibile variante e margini di oscillazione (tabella)
- Art. 4.6 Rapporti con il Regolamento Edilizio

### ***CAPO 5°: PRESCRIZIONI INERENTI ALLA QUALITA' EDILIZIA***

- Art. 5.1 Qualità edilizia
- Art. 5.2 Posizionamento degli edifici

***CAPO 6°: VARIANTI***

Art. 6.1 Attuazione del PII

Art. 6.2 Modifiche e varianti

***CAPO 7°: METROPOLITANA***

Art. 7.1 Regole per la progettazione / realizzazione

**ALLEGATO 1:** elenco elaborati

## **CAPO 1° : PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE**

### **Art. 1.1 Finalità e durata**

Le presenti norme regolano gli interventi infrastrutturali ed edilizi da eseguirsi nell'ambito del Programma Integrato di Intervento (di seguito: PII) denominato "Quartiere Storico di Fiera Milano", costituendone parte integrante.

Il PII ha la durata di anni 10 dalla data della firma della relativa Convenzione, del 12 dicembre 2006.

### **Art. 1.2 Contenuto**

Il PII si compone degli elaborati di cui all' allegato 1 delle presenti norme.

### **Art. 1.3 Definizioni**

Per "Convenzione" si intende la Convenzione sottoscritta il 12.12.2006 tra il Comune di Milano ed il Soggetto Attuatore per l'attuazione del PII ed il successivo Atto integrativo e modificativo, ai sensi della Legge Regionale n° 12 in data 11.03.2005.

Per "Variante al PRG" si intende la variante al PRG di Milano, relativa alla riqualificazione del polo urbano della Fiera di Milano, approvata con DPGR n° 405 in data 19.01.2004.

### **Art. 1.4 Perimetri**

Il tratteggio rosso spesso nella Tav. D/U01 indica il perimetro del PII, che comprende l'area di trasformazione del Quartiere Storico della Fiera di Milano (QSF) e le aree di natura pubblica, oggetto di interventi di riqualificazione.

Il tratteggio rosso a tratto-punto nella Tav. D/U.01 indica il perimetro dell'area di trasformazione, così come risultante dalla Tav. 01 della Variante al PRG.

### **Art. 1.5 Articolazione in classi di aree**

La Tav. D/U.01 riporta l'articolazione delle classi di aree, in cui si articola il PII; tali classi di aree sono:

- Fondiarie
- Asservite all'uso pubblico
- Cedute al Comune di Milano
- Aree di proprietà comunale
- Aree cedute al Comune con sottostanti aree di proprietà privata

La stessa articolazione è illustrata, alle diverse quote, nella Tav. D/U. 5.

### **Art. 1.6 Attuazione del PII**

L'attuazione del PII si svolge in coerenza con il cronoprogramma, che costituisce parte integrante degli elaborati progettuali (vedere Elaborato H), secondo le modalità previste dall'art. 6.1 delle N.T.A.

## CAPO 2°: PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE CESSIONI ED ASSERVIMENTI DI AREE, ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE ED AI SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

### Art. 2.1 Potenzialità edificatoria totale massima (SLP massima ammissibile)

La potenzialità edificatoria totale massima del PII è definita dalla Variante al PRG, relativa alla riqualificazione del Polo Urbano della Fiera di Milano; ai sensi dell'art. 1.2.1 delle NTA di tale variante, essa è data dall'applicazione dell'indice territoriale  $U_t = 1,15 \text{ mq/mq}$  alla superficie della "Area di trasformazione ex-Fiera".

In formula, la potenzialità edificatoria totale massima del PII è pertanto così esemplificata:

$$254.704 \text{ mq} \times 1,15 \text{ mq/mq} = 292.909 \text{ mq SLP max}$$

La superficie degli edifici con destinazione a servizi, di cui al successivo art. 3.9, non è computata ai fini del calcolo della predetta potenzialità edificatoria.

### Art. 2.2 Determinazione dei carichi urbanistici e della domanda di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

I carichi urbanistici e la conseguente domanda di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale (cosiddetti "standard") risultano dalle tavole allegate al presente Programma Integrato di Intervento; i relativi conteggi, sono riepilogati dalla seguente tabella:

1. Determinazione dei carichi urbanistici	
<i>Residenza</i>	<i>Terziario</i>
148.407 mq SLP	140.472 mq SLP
445.221 mc	421.416 mc
4.452 abitanti virtuali	Palazzine Fiera: 4.030 mq SLP
2. Domanda di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (cd. "standard")	
Parametro: 44 mq /ab. virtuale	Parametro: 80% SLP
Domanda: 195.897 mq	Domanda: 115.602 mq
Domanda complessiva di "standard": 311.499 mq	

### **Art. 2.3 Determinazione degli “standard” e confronto tra domanda ed offerta di servizi**

Le Tav. D/U.02 – D/U 05 riportano l’articolazione, alle diverse quote, delle superfici destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie, evidenziando le superfici che rientrano nell’offerta di “standard”.

Il confronto tra domanda ed offerta di servizi può essere così riepilogato:

<b>3. Offerta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale (nel perimetro dell’area di trasformazione)</b>	
Parco urbano	92.744 mq
Piazze aree a verde e percorsi pedonali	37.766 mq
Sedime Padiglione 3	8.400 mq
Parcheggi pubblici	27.000 mq
<b>TOTALE</b>	<b>165.910 mq</b>
<b>4. Confronto tra domanda ed offerta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale</b>	
Domanda complessiva di “standard”	311.499 mq
Offerta di “standard” (nel perimetro dell’area di trasformazione)	165.910 mq
Quantità lorda mancante, da monetizzare a cura del soggetto attuatore	145.589 mq

### **Art. 2.4 Aree cedute**

La Convenzione regola la cessione delle aree a favore del Comune di Milano. La stessa Convenzione regola i casi in cui il soggetto attuatore si riserva il diritto di eseguire opere nel sottosuolo delle aree cedute. Nella tavola DU/05 è altresì individuata l’area in sottosuolo di proprietà di Fondazione Fiera (non oggetto di cessione al Comune di Milano).

Le aree da cedere, previa realizzazione delle opere previste dal PII, sono indicate con retino pieno di colore giallo nella tavola D/U 01

### **Art. 2.5 Aree private asservite all’uso pubblico**

La Tav. D/U.01, tramite il retino pieno di colore arancio, riporta le aree che, ai sensi della Convenzione, sono permanentemente asservite all’uso pubblico, previa realizzazione delle opere e degli interventi previsti dal PII.

La Tav. D/U. 01 tramite il retino pieno di colore ocra unitamente alla Convenzione chiariscono i casi in cui la superficie fondiaria, compresa tra il limite esterno degli edifici ed il limite interno dell’area fondiaria, é aperta all’uso pubblico; é anche vincolata all’uso pubblico la superficie al piano terreno dell’edificio TCc, sottostante la curvatura del medesimo, con l’obbligo di disegno unitario con gli spazi circostanti e fermo il diritto di utilizzare tale area, senza necessità di autorizzazioni comunali, per la manutenzione dell’edificio medesimo.

### **Art. 2.6 Padiglione 3**

La Tav. D/U.02, tramite il retino pieno di colore azzurro riporta il sedime dell'edificio A7, la cui realizzazione e gestione sono disciplinate dall'art. 11 del'Atto integrativo e modificativo; lo stesso Atto ne prevede la cessione al Comune di Milano quale "standard" urbanistico.

### **2.7 Parcheggi pubblici**

Le quantità relative ai parcheggi pubblici di cui alla tabella dell'art. 2.3 sono determinate sulla base delle risultanze svolte dall'Amministrazione Comunale.

La realizzazione di tali parcheggi, con riferimento alla tavola D/U05 e D3 C è prevista come segue:

- P1 – circa mq 12.000 – a servizio essenzialmente delle funzioni pubbliche collocate a nord ed in particolare della realizzanda struttura museale nell'area sottostante a quella ceduta e asservita per verde pubblico ed individuata con la lettera B2\_a;
- P2 – circa mq 15.000 – a servizio prevalentemente del realizzando Parco nell'area compresa tra il Pad. 3 e la UCF Rc2.

## **CAPO 3°: DEFINIZIONI E PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE UNITA' DI CONCENTRAZIONE FONDIARIA ED ALLE DESTINAZIONI DEGLI EDIFICI**

### **Art. 3.1. Unità di concentrazione fondiaria**

La Tav. D/U.01, tramite il retino pieno di colore grigio, riporta le Unità di Concentrazione Fondiaria (UCF), all'interno delle quali deve essere obbligatoriamente contenuta l'edificazione a scopi privati.

### **Art. 3.2 Articolazione della potenzialità edificatoria tra UCF**

La tabella, di cui al successivo art. 4.5 ripresa nella Tav. D/U.02 riporta e specifica l'articolazione della potenzialità edificatoria globale tra le unità di concentrazione fondiaria.

### **Art. 3.3 Categorie generali di destinazioni, loro articolazione in funzioni, fluttuazioni**

Nel rispetto del mix funzionale di cui all'art. 1.2.2. delle NTA della Variante di PRG, il presente PII prevede per le funzioni private (UCF) due categorie generali di destinazioni, così articolate:

- Residenza: circa il 51% del totale (148.407 mq SLP)
- Terziario: circa il 49% del totale (144.502 mq SLP)

I valori di cui sopra corrispondono alla proposta progettuale del PII.

Gli articoli che seguono puntualizzano tali categorie generali di destinazioni, definendo le funzioni previste.

La categoria generale del Terziario è articolata nelle seguenti funzioni:

- Uffici e sedi aziendali (art. 3.6) 72.915 mq SLP
- Funzioni commerciali (art. 3.7) max 20.000 mq SLP
- Servizi alle persone ed alle imprese (art. 3.8) 51.587 mq SLP

Le fluttuazioni ammesse nell'ambito delle funzioni del Terziario sono fissate, per ogni UCF, dalla tabella dell'art. 3.11.

Le fluttuazioni non consentono l'incremento del limite massimo per le funzioni commerciali, che risultano quindi ammissibili, in tutto il PII, nella quantità massima ed inderogabile di 17.000 mq di superficie di vendita (SV), da contenersi in 20.000 mq di superficie lorda di pavimento (SLP).

Tra le due categorie generali di destinazioni è ammessa una fluttuazione del 10%, espressa dalla formula seguente (formula da applicarsi alla SLP al netto della SLP delle Palazzine Fiera, quindi a 288.879 mq SLP):

- Residenza: min. 45%; max. 55%
- Terziario: min. 45%; max. 55%

Detta fluttuazione è ottenibile sia tramite il ricorso alle oscillazioni di cui al successivo art. 4.5, sia tramite la traslazione di SLP tra le UCF, ferma restando la ripartizione funzionale totale.



### **Art. 3.4 Funzioni residenziali**

La categoria generale della Residenza, di cui all'art. 3.3, comprende la residenza propriamente detta.

L'eventuale inserimento nelle UCF destinate alla residenza di funzioni terziarie, commerciali e di servizio, come sotto definite (artt. 3.6, 3.7 e 3.8), è regolato dalla tabella dell'art. 3.11 ed avviene tramite il ricorso alla fluttuazione tra categorie generali di destinazioni.

### **Art. 3.5 Funzioni terziarie**

La categoria generale del Terziario, di cui all'art. 3.3, comprende le funzioni di cui ai successivi articoli 3.6, 3.7 e 3.8.

### **Art. 3.6 Funzioni terziarie complesse**

Tali funzioni comprendono:

- gli uffici
- le sedi aziendali (operative e di rappresentanza)
- i locali di esposizione (show rooms): con totale esclusione delle funzioni di vendita e di raccolta ordini.

### **Art. 3.7 Funzioni commerciali**

Tali funzioni comprendono gli esercizi commerciali, definiti e computati ai sensi delle vigenti disposizioni in materia. In tutto il perimetro dell'area di trasformazione sono escluse le grandi strutture di vendita, come definite dalla vigente normativa.

Al riguardo, resta in ogni caso salva l'applicazione di quanto previsto da eventuali e successive varianti dell'accordo di programma che dovessero intervenire durante il periodo di validità del PII; vale altresì il limite generale, di cui all'art. 3.3, per la superficie di vendita totale e la relativa superficie lorda di pavimento.

La tabella, di cui al successivo art. 3.11, stabilisce le UCF in cui è possibile insediare le funzioni commerciali, fissandone i limiti per la SV.

### **Art. 3.8 Funzioni di servizio alle persone ed alle imprese**

Con tale termine si intendono le funzioni coerenti al mix funzionale che caratterizza questo PII; in via esemplificativa e non esaustiva ne è fornito il seguente elenco:

- Ristoranti.
- Bar.
- Ricettivo.
- Teatri.
- Cinematografi.
- Locali di divertimento.
- Sedi di associazioni, di partiti e di attività culturali, scuole, palestre, etc.
- Agenzie bancarie.

- Artigianato di produzione e di servizio (con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose e comunque ritenute incompatibili con le funzioni del PII).
- Produzione di beni e servizi rivolti in maniera prevalente alla soddisfazione delle esigenze tecniche e logistiche delle imprese.

### **Art. 3.9 Funzioni complesse per servizi**

La categoria generale dei Servizi, pubblici e di uso pubblico, comprende l'edificio A7 di cui al precedente art. 2.6., destinato prevalentemente a sede di attività rivolte alle fasce giovanili ed al servizio delle persone, con funzioni connesse.

### **Art. 3.10 Compresenza di funzioni**

La tabella, di cui al successivo art. 3.11, riporta i casi in cui, nell'ambito di un'unica UCF, sono ammesse più funzioni, come sopra definite, fissandone i relativi valori ammessi.

Per l'edificio che insiste sulla UCF denominata TCb e per la piazza ipogea, stante la loro particolare complessità morfologica, valgono le precisazioni che seguono, riferite alle attività commerciali, nei limiti della tabella di cui all'art. 3.11:

- E' ammessa la presenza di superfici di vendita, affacciantisi sullo spazio aperto al pubblico, fino al limite di 2.500 mq;
- Eventuali altre superfici di vendita di tipo medio avranno accessi autonomi, a sé stanti.

Nelle fattispecie in cui è consentita la non realizzazione della UCF Piazza Ipogea ai sensi dell'articolo 2, par. 2.2.2 della Convenzione Attuativa, la slp prevista per detta UCF (pari a 8.000 mq.) potrà essere collocata:

- (i) in tutto o in parte, nella UCF TCb, anche mediante modifica dei margini di oscillazione previsti per detta UCF ai sensi dell'articolo 4.5. La destinazione funzionale della s.l.p. trasferita è regolamentata secondo le percentuali fissate per la Piazza ipogea nella tabella 3.11 ;  
e/o
- (ii) nelle altre UCF, nel rispetto dei margini di oscillazioni di cui al richiamato articolo 4.5. Le percentuali di cui alla Tabella 3.3 relative alle diverse funzioni si applicheranno con riferimento alla nuova slp complessiva di ciascuna UCF.

In una sola delle UCF TCa, TCb o TCc è consentito, fermo restando il rispetto dei limiti di fluttuazione di cui all'art. 3.3 e dei margini di oscillazione della slp di cui all'articolo 4.5, incrementare la percentuale massima ivi ammessa per la funzione

*Servizi alle persone ed alle aziende* destinando detta percentuale a “ricettivo” nel rispetto delle seguenti regole:

1) L’incremento della percentuale:

- dovrà derivare esclusivamente dalla contestuale riduzione della percentuale massima ammessa per *Servizi alle persone ed alle aziende* nelle UCF TCa e/o TCb e/o TCc ;
- sarà proporzionale alla quota di slp non utilizzabile su dette UCF per *Servizi alle persone ed alle aziende* in forza della riduzione di cui sopra;
- In ogni caso, non potrà comportare nella UCF prescelta la destinazione a ricettivo di una slp maggiore rispetto quella complessivamente ammessa per *Servizi alle persone ed alle aziende* nelle UCF TCa , TCb e TCc [30% slp di TCa + 30% di slp TCb + 30% slp di TCc]

2) La nuova percentuale massima per *Servizi alle persone ed alle aziende* nelle UCF in cui verrà ridotta la percentuale massima ammessa, sarà pari all’originario 30% diminuito della percentuale “trasferita”. Ove la percentuale “trasferita” superi il 27% dovrà essere comunque garantita una percentuale minima del 3% per *Servizi alle persone ed alle aziende*, al fine di assicurare una adeguata compresenza di funzioni.

3) Nella UCF di cui verrà incrementata la percentuale non troverà applicazione il massimo del 30% per la funzione *Servizi alle persone ed alle aziende* e la percentuale minima del 55% per la funzione *Terziarie complesse*. Restano invariate nella UCF le percentuali riferite alle altre funzioni.

### **Art. 3.11 Quadro riepilogativo delle unità, delle destinazioni e delle funzioni**

La Tav. D/U. 02 riporta sinteticamente l’articolazione delle funzioni, sopra definite, al livello di UCF. Tale articolazione è specificata, nel rispetto della fluttuazione di cui all’art. 3.3, nella tabella seguente:

Art. 3.11 QUADRO RIEPILOGATIVO DELLE UNITA', DELLE DESTINAZIONI E DELLE FUNZIONI

UCF	CATEGORIE GENERALI DI DESTIN.	SLP (proposta progettuale del PII)	FUNZIONI PREVALENTI	ALTRE FUNZIONI (con i loro limiti dimensionali)			
		mq (Art.3.3)		Residenziali (Art. 3.4)	Terziarie Complesse (Art.3.6)	Commerciali (in mq SV) (Art.3.7)	Servizi alle persone ed alle aziende (Art. 3.8)
Ra	Residenza	13.000	Residenziali		max 25%	max 5%	max 5%
Rb1	Residenza	35.492	Residenziali		max 5%	max 5%	max 5%
Rb 2	Residenza	12.508	Residenziali		max 5%	max 5%	max 5%
Rc 1	Residenza	10.000	Residenziali		max 5%	max 5%	max 5%
Rc 2	Residenza	25.080	Residenziali		max 5%	max 5%	max 5%
Re	Residenza	28.500	Residenziali		max 10%	max 5%	max 5%
Rd	Residenza	25.327	Residenziali	min 55%	max 25%	max 30%	max 5%
TCa	Terziario	48.223	Terziarie compl.	max 25% min. 0%	min 55%	max 19% min. 0%	max 30% min. 3%
TCb	Terziario	50.749	Terziarie compl.	max 25% min. 0%	min 55%	max 25% min 10%	max 30% min 3%
TCc**	Terziario	32.000	Terziarie compl	max 25% min. 0%	min 55%	max 19% min 0%	max 30% min 3%
TCF1	Terziario		Terziarie compl.		min 100%		
TCF2	Terziario	4.030	Terziarie compl		min 100%		
Piazza* ipogea	Terziario	8.000	Commerciale			min 40%	min 10%
Per verifica: SLP tot. nel PII		292.909					

\* e \*\* (vedi art. 3.10)

\*\*\*all' interno dell' UCF Rd sono previsti 1.500 mq. di s.l.p. a destinazione commerciale (la restante parte pari a 23.827 mq è a destinazione residenziale)

Ripartizione nella proposta progettuale di riferimento del PII delle categorie generali di destinazione d'uso:

- Residenziale=148.407 mq (pari alla somma delle UCF Ra,Rb,Rc,Re,Rd (149.907 mq) con la sottrazione dei 1.500 mq presenti nella UCF Rd a destinazione commerciale)
- Terziario=144.502 mq. di cui 4.030 mq di TCF1 e TCF2 (pari alla somma di TCa,TCb,TCc,TCF1 e TCF2 (pari alla somma di TCa,TCb,TCc,TCF1 e TCF2) a cui vengono sommati i 1.500 mq a destinazione commerciale previsti in Rd

## CAPO 4°: PRESCRIZIONE INERENTI ALLA QUALITA' URBANISTICA

### Art. 4.1 Unitarietà progettuale

Il PII è concepito in maniera unitaria, quale progetto urbanistico ed edilizio tendente ad alti livelli di qualità: ogni successivo sviluppo progettuale deve uniformarsi a tale livello qualitativo, preservando l'unitarietà tra progetto urbanistico e progetto edilizio, secondo le disposizioni degli articoli successivi.

### Art. 4.2 Elementi invariati a scala urbanistica

Richiamato quanto previsto al successivo art. 6.2, i seguenti elementi costituiscono le invarianti a scala urbanistica, non modificabili se non tramite procedura di variante al PII:

- a) L'individuazione dell'ambito di intervento;
- b) La determinazione della capacità edificatoria massima ammissibile;
- c) La definizione delle funzioni ammissibili e la ripartizione tra di esse della predetta capacità edificatoria, fatti salvi i margini ammessi di fluttuazione;
- d) La dotazione minima prevista di aree a "standard";
- e) Le principali caratteristiche degli spazi pubblici e di uso pubblico, come meglio specificato nella relazione tecnica;
- f) Le funzioni pubbliche e di interesse pubblico previste all'interno dell'area di trasformazione.

Possono invece essere definite in sede di progettazione esecutiva, anche sotto il profilo planimetrico e dimensionale, in accordo con il Comune di Milano, senza che ciò comporti procedura di variante al PII, le seguenti funzioni:

- sedi per le Forze dell'Ordine, la cui presenza e posizionamento potrà essere stabilito in accordo con le medesime e con Fondazione Fiera Milano;
  - la localizzazione del museo dell'Arte Contemporanea individuato nell'ambito dell'area di riqualificazione dalla variante al Prg;
  - funzioni previste su aree che sono già pubbliche, all'atto dell'approvazione del PII;
  - caratteristiche relative alle aree fondiarie, aperte all'uso pubblico, di cui all'art.2.5.
- g) Le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo (PII), di cui al successivo art. 4.3, nel rispetto di quanto previsto alla lettera f).

Non costituisce invariante urbanistica il parcheggio Fiera la cui rilocalizzazione, ridimensionamento, o non attuazione potranno avvenire in accordo tra il Comune di Milano e Fondazione Fiera Milano e senza comportare variante al PII.

Inoltre, su richiesta dell'Amministrazione Comunale la realizzazione del parcheggio P1 potrà essere spostata su area messa a disposizione del Comune, all'interno dell'area di riqualificazione senza che ciò costituisca variante urbanistica.

## Art. 4.3 Caratteristiche tipologiche di impostazione del PII

4.3.1 Si intendono per caratteristiche tipologiche di impostazione del PII i punti seguenti:

- a) La suddivisione tra aree pubbliche (cedute ed asservite) e le UCF, come da Tav. D/U 01 e D/U 02, fatte salve le oscillazioni derivanti da successivi approfondimenti progettuali e/o costruttivi;
- b) Gli allineamenti, le distanze e le visuali da preservare, di cui al successivo art. 4.4 e quali risultanti dalla Tav. D/U. 03;
- c) Le sagome, il posizionamento e le altezze dei singoli edifici, come risultano dagli elaborati della serie "DU 03 Q" e "D", fatti salvi i criteri di flessibilità del PII;
- d) La qualità edilizia di cui al successivo art. 5.1 e tavole ivi individuate, riferita agli edifici ed agli spazi aperti;
- e) Il numero massimo dei piani degli edifici residenziali prospettanti sulle vie Spinola e Senofonte relative alle UCF Rb1, Rb2, Rc1, Rc2, come individuati nelle tavole DU 03 QP\_R
- f) La fascia di arretramento degli edifici delle UCF Rb1, Rb2, Rc1, Rc2, Re, rispetto al sedime stradale delle vie Spinola, Senofonte, Cassiodoro come individuata nella Tavola DU 03;
- g) La distanza minima di rispetto degli edifici della UCF Re dalla UCF TCF 2 così come individuata nella tavola D/U. 03;
- h) Gli ambiti di relazione diretta parco/intorno: distanze minime da preservare come individuati nella tavola D/U. 03;
- i) L'uniformità dei materiali utilizzabili per le recinzioni delle UCF prospettanti sulle aree pubbliche;
- j) Le principali caratteristiche degli spazi pubblici e di uso pubblico così come individuati nelle tavole D3a, D3b
- k) Le distanze dal tracciato delle linea MM rispetto al perimetro delle aree fondiarie.
- l) La distanza minima (indicata nella tavola DU/03) della UCF Rd dalla UCF TCF1 nonché l'inedificabilità dell'area (individuata nella tavola DU/03 QP\_R2) localizzata all'interno della UCF Rd.

4.3.2 In relazione alla stretta adiacenza delle ucf Ra, Rd, e TCb a parti pubbliche di grande valenza per l'intero comparto cittadino e per le quali la definizione progettuale è ancora in divenire, i contenuti delle tavole facenti capo alla serie "D" e DU3Q relativi esclusivamente alle prescrizioni morfologiche dell'edificato privato, riferiti alle ucf Ra, Rd e TCb con esclusione della torre ivi presente, non hanno carattere prescrittivo.

Fermo restando le invarianti di cui agli articoli 4.2 e 4.3.1, posizionamento, sagome ed altezze dei singoli edifici riferiti alle suddette ucf, con esclusione della torre in TCb, possono essere modificate in relazione alla definizione progettuale degli spazi pubblici e della stazione della linea 5 di MM, senza che questo comporti variante al PII.

Inoltre la progettazione attuativa della piazza dovrà essere finalizzata alla massima integrazione del disegno urbano sotto il profilo morfologico e di distribuzione delle funzioni a partire dal livello superficiale sino al livello progettuale di collegamento del trasporto pubblico sotterraneo.

#### Art. 4.4 Allineamenti, distanze minime tra edifici e visuali da preservare

La Tav. D/U. 03 definisce gli allineamenti e le conseguenti visuali, da preservare in sede di progettazione edilizia.

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

Fermo restando il rispetto vincolante della potenzialità edificatoria totale massima, di cui all'art. 3.2, e delle fluttuazioni tra categorie generali di destinazioni, di cui all'art. 3.3, è consentito traslare funzioni e quantità di SLP da una UCF all'altra, nel rispetto dei margini di oscillazione di cui alla tabella che segue e di ogni altra prescrizione di Piano, senza che ciò costituisca variante al presente PII:

UCF	SF	SLP (calcolata ai sensi dell'art. 10 del R.E.)		Altezza (H max) (1) (espressa in numero di piani, compreso il piano terreno)	
		In progetto	Oscillazione	In progetto	Oscillazione
Ra	3.569	13.000	+/- 1.300		-
Rb 1	21.508	35.492	+/- 3.549	17	+2/-4
Rb2	9.744	12.508	+/- 1.251	11	+2/-4
Rc 1	10.177	10.000	+/- 1.000	12	+2/-4
Rc 2	10.714	25.080	+/- 2.508	16	+2/-4
Rd	12.168	25.327	+/- 2.533		-
Re	16.358	28.500	+/- 2.850	21	+2/-4
TCa	4.966	48.223	+/- 4.822	54	+/-3
TCb	15.401	50.749	+/- 5.075	46	+/-3
TCc (*)	2.706(2)	32.000	+/- 3.200	35	+/-5
TCF1	7309	4.030	0	esistente	esistente
TCF2					
Piazza ipogea(**)		8.000	+/-30%	/	/
<b>TOTALE</b>	<b>114.620</b>	<b>292.909</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>

(\*) nel caso in cui in sede attuativa vengano localizzate le funzioni ricettive nella UCF TCc il limite di oscillazione verrà innalzato al 25% (cfr. art. 3.10)

(\*\*) cfr. art. 3.10

1. La tabella riporta, per ogni UCF, solo l'oscillazione riferita all'altezza del più alto degli edifici o corpi di fabbrica, presenti nell'unità: per i restanti edifici o corpi di fabbrica si applica la formula sotto riportata.
2. La superficie fondiaria é calcolata al netto della proiezione dell'edificio al suolo; l'area della proiezione é asservita all'uso pubblico (tavola D/U.03 D/U 03QP\_T)
3. Per le altezze degli edifici prospettanti via Spinola e Senofonte non sono

ammissibili i margini di oscillazione in aumento

Formule per la determinazione delle oscillazioni ammesse :

SLP:

+/- 10%;

+/- 25% per attività ricettive in TCc (vedi art. 3.10)

H max:

+2/-4 per le residenze

+/-3 torri TCa e TCb

+/- 5 per torre TCc

Tale formula non si applica agli edifici compresi nelle UCF Ra e Rd le cui altezze sagome e posizionamenti nell'ambito dei sedimi fondiari possono essere modificati senza costituzione di variante al PII ai sensi dell'articolo 4.3.2.

Tale formula, parimenti, non si applica anche all'edificio alla base della torre dell'ucf TCb ai sensi del medesimo articolo 4.3.2

***Art.4.6 Rapporti con il Regolamento Edilizio***

I contenuti sia tecnici che normativi del PII prevalgono rispetto alle norme morfologiche contenute nel Regolamento Edilizio ai sensi dell' art. 4 dello stesso R.E. Le norme inerenti le verifiche di distanze e altezze previste dal Regolamento Edilizio ai sensi degli artt. 27 e 28 dello stesso R.E. sono valide esclusivamente nei confronti degli edifici preesistenti collocati all'esterno dell'area di trasformazione.



## **CAPO 5°: PRESCRIZIONI INERENTI ALLA QUALITA' EDILIZIA**

### **Art. 5.1 Qualità edilizia**

Le tavole della serie individuata dal codice "DU 3 Q".. definiscono la qualità edilizia degli interventi e dell'ambiente.

Il soggetto attuatore si impegna ad utilizzare tecnologie, materiali e soluzioni progettuali almeno equivalenti a quelle riportate nei suddetti elaborati, al fine di preservare l'aspetto del progetto nelle sue componenti principali (colori, materiali, opacità, brillantezza, etc).

Con particolare riferimento ai sistemi di protezione delle UCF a destinazione residenziale, le soluzioni progettuali riportate nel PII hanno esclusivamente valore dimostrativo e non vincolante: in sede esecutiva dovrà esserne assicurata l'unarietà di progettazione, privilegiando il mantenimento delle aperture visuali ed il ricorso ad elementi di verde naturale.

### **Art. 5.2 Posizionamento degli edifici**

Il posizionamento degli edifici, nell'ambito della superficie fondiaria di ogni UCF, è definito in sede di progetto edilizio, nel rispetto degli elementi definiti dall'art. 4.3. Le Tavole DU 3 Q. dettagliano ulteriormente le prescrizioni della tavola D/U. 03, relativamente al posizionamento degli edifici nell'ambito delle Unità.

---

## **CAPO 6°: ATTUAZIONE DEL PII E VARIANTI**

### **Art. 6.1 Attuazione del PII**

Ai sensi della vigente normativa, poiché il presente PII reca precise disposizioni planovolumetriche, gli interventi da esso previsti possono essere attuati, in alternativa al permesso di costruire, mediante denuncia di inizio attività.

Per gli edifici Rd e TCb e per la piazza ipogea - stante la particolare rilevanza delle funzioni commerciali in essi presenti - è necessario il rilascio di un esplicito permesso di costruzione.

Preliminarmente alla presentazione della prima istanza di permesso di costruire o DIA relativi ad ogni UCF, deve essere presentato uno schema planivolumetrico complessivo riguardante l'assetto dell'intera UCF, nonché un documento di coordinamento comprensivo delle opere di urbanizzazione primaria connesse e funzionali agli interventi previsti. Detto documento di coordinamento sarà assoggettato a parere della Conferenza dei servizi, che verrà convocata entro 30 giorni dalla presentazione del documento. L'esito verrà comunicato entro i successivi 60 giorni.

Nel caso in cui vengano previste modifiche all'assetto planivolumetrico o funzionale di ogni singola UCF, nei termini fissati dagli articoli precedenti, ogni singolo permesso di costruire, o titolo equivalente, dovrà contenere un quadro riassuntivo aggiornato dello sviluppo del PII.

Ogni singolo permesso di costruire, o atto equivalente, dovrà inoltre contenere la dimostrazione della dotazione di parcheggi pubblici e pertinenziali (anche in altro complesso edilizio del PII, purché già autorizzato), riferita all'effettiva presenza di funzioni nel complesso edilizio progettato.

### **Art. 6.2 Modifiche e varianti**

Ai sensi della vigente normativa, in fase di attuazione del PII è consentito introdurre modifiche alle soluzioni progettuali previste dagli elaborati grafici, sempre che esse siano comprese nei margini di flessibilità del PII.

Per quanto riguarda le aree pubbliche, in cessione e/o in asservimento, in fase esecutiva - fermo restando quanto previsto dall'art. 4.2 in merito agli elementi invarianti - sarà possibile introdurre modifiche, susseguenti ad implicazioni tecnologiche oppure a specifiche esigenze progettuali, purché d'intesa con il Comune di Milano.

---

## CAPO 7°: METROPOLITANA

### *Art. 7.1 Regole per la progettazione / realizzazione*

Al fine di assicurare un corretto rapporto tra gli interventi privati interessanti l'area di trasformazione e la realizzazione della nuova linea MM5 si rinvia a quanto disciplinato nell'Atto integrativo e modificativo della Convenzione ed in particolare all'art. 15 ed alla tavola E4.

---

ALLEGATO 1: elenco elaborati

A	Planimetria Generale
B1	Stralcio del P.R.G. vigente
B2	Individuazione dei vincoli preesistenti
C1	Sistema del verde, funzioni e spazi pubblici nel contesto
C2	Sistema del trasporto pubblico esistente e programmato
C3	Mappa catastale con perimetrazione dell'area di proprietà
C4	Rilievo e calcolo dell'area di proprietà

D/U 00	Proposta iniziale, progetto definitivo e variante
D/U 01	Planivolumetrico prescrittivo: regime delle aree
D/U 02	Azzonamento funzionale
D/U 03	Planivolumetrico prescrittivo: principi di qualità
D/U 03Q P R1	Parametri urbanistici, allineamenti e ambiti di oscillazione
D/U 03Q P R2	Parametri urbanistici, allineamenti e ambiti di oscillazione
D/U 03Q P T	Parametri urbanistici, allineamenti e ambiti di oscillazione
D/U 03Q L Rb	Linee guida per la progettazione residenziale B
D/U 03Q L Rc	Linee guida per la progettazione residenziale C
D/U 03Q L Ta	Linee guida per la progettazione Torre A
D/U 03Q L Tb	Linee guida per la progettazione Torre B
D/U 03Q L Tc	Linee guida per la progettazione Torre C
D/U 04	Planimetria aree oggetto di cessione e aree asservite con sottostanti aree private/ asservite uso pubblico
D/U 05	Regime dei suoli (superficie e sottosuolo)
D/U 06	Indicazioni di massima superfici commerciali

D0	Scenari futuri: area nord ovest Milano
D1	Planivolumetrico in Contesto urbano
D2	Profili altimetrici e sezioni inseriti nel contesto
D2 bis	Rapporto con il contesto: sezioni su via Spinola- Senofonte
D2 ter	Rapporto con il contesto: profili
D2 quater	Render di progetto
D3	Planivolumetrico indicativo esteso ad aree Fiera
D3a	Parco: planimetria
D3b	Viabilità: planimetria
D3b1	Opere di Urbanizzazione Secondaria: sistemazione piazze esterne all'area di Trasformazione
D3c	Sistema parcheggi interrati
D4	Progetto in contesto urbano: sistema percorsi ciclabili

**sottoservizi e reti: progetto preliminare**

E1 A1	Planimetria Generale Coordinamento reti sottoservizi
E1 B1	Rete Acquedotto:Progetto
E1 B2	Rete Acquedotto:Dismissioni/Spostamenti
E1 C1	Rete Elettrica:Progetto
E1 C2	Rete Cavi:Dismissioni/spostamenti
E1 D1	Rete Pubblica illuminazione:Dismissioni
E1 D2	Rete Pubblica illuminazione:Progetto
E1 E2	Rete fognaria:Progetto
E1 E3	Rete fognaria:Dismissioni/Spostamenti

E1 E4	Progetto Acque cogenerazione
E1 F1	Rete Gas (AEM):Progetto
E1 F2	Rete Gas (AEM):Dismissioni/Spostamenti
E1 G1	Sezioni:Stato di Fatto/Progetto
E1 G2	Sezioni:Stato di Fatto/Progetto
E1 G3	Sezioni:Stato di Fatto/Progetto
E1 G4	Sezioni:Stato di Fatto/Progetto

<b>Computi metrici</b>	
E2 A	ripilogo generale costi
E2 B	CM acquedotto
E2 C	CM irrigazione
E2 D	CM gas
E2 E	CM elettrico
E2 F	CM fognatura
E2 G	CM illuminazione parco
E2 H	CM illuminazione strade
E2 I	CM scarico acqua di falda in olona e ripristini
E2 L	CM videosorveglianza
E2 M	CM reti viarie
E2 N	CM MM
E2 O	CM Asilo
E2 P	CM Padiglione 3
E2 Q	CM parco
E2 R	CM drenaggi stradali
E2 S	CM CASERMA CARABINIERI

E3	Parco: relazione
----	------------------

E4	MM5. Inserimento Metropolitana Milanese: "stazione tre torri" in ambito Citylife.
----	---

e5 a	Rete acqua calda e fredda: planimetria generale
e5 b	Rete antincendio: planimetria generale
e5 c	Rete sistema raccolta pneumatica rifiuti

F	Relazione Tecnica di variante
G	Relazione economica di fattibilità
H	Cronoprogramma
I	NTA
L	ANALISI DECRETO DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE
M	RELAZIONE GEOLOGICA

