

ALLEGATO "R/I"

Allegato alla proposta di deliberazione di Giunta Comunale
n. 833/2019 del 6/03/2019

Il Direttore di Area
PIANIFICAZIONE TEMATICA
E VALORIZZAZIONE AREE
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 DI VARIANTE FUNZIONALE

IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE

RELAZIONE ISTRUTTORIA

**IL DIRETTORE DELL'AREA
PIANIFICAZIONE TEMATICA
E VALORIZZAZIONE AREE**
Arch. Giancarlo Tancredi
Firmato digitalmente

MISURE DI SALVAGUARDIA

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 05/03/2019 avente ad oggetto " Adozione del nuovo Documento di Piano, della Variante del Piano dei Servizi, comprensivo del Piano delle Attrezzature Religiose, della variante del Piano delle Regole, costituenti il Piano di Governo del Territorio, ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 della L.R. 11/03/2005 e s.m.i."intervengono, fino all'approvazione dello stesso strumento, le misure di salvaguardia.

L'art. 12 comma 3 del D.P.R. 380/2011 e l'art. 13 comma 12 della L.R. 12/05 e s.m.i. stabiliscono l'applicazione delle misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione degli strumenti di pianificazione generale (introdotte dall'art. unico della legge 1902 del 3/11/1952, successivamente abrogato dall'art. 24 del Decreto legge n. 112 del 2008, convertito dalla L. 133/2008) in relazione a quegli interventi che risultano in contrasto con le previsioni dello strumento *in itinere*.

Seguendo l'orientamento prevalente della giurisprudenza amministrativa (C. Stato, Ad. Plenaria, sent. 2 del 2008) le stesse misure di salvaguardia sono ritenute applicabili, oltre che agli interventi edilizi, anche agli strumenti urbanistici, in quanto la relativa disciplina viene considerata suscettibile di applicazione in via analogica, poiché finalizzata "alla salvaguardia degli aspetti urbanistici *in itinere e medio tempore*, dell'ordinato assetto urbanistico." (Corte Costituzionale Sent. 102 del 2003; C. Stato Sent. N. 3243 del 2000)

I CONTENUTI DELLA VARIANTE

La DGR n. 39539 in data 7 febbraio 1989 aveva introdotto - in *Variante* al previgente PRG - la Zona Speciale "Z4" relativa alle aree industriali di "Bicocca".

La strumentazione urbanistica relativa all'ambito qui preso in considerazione era stata poi modificata dapprima in forza di ACCORDO DI PROGRAMMA sottoscritto in data 6 luglio 2003 e successivamente in forza di ATTO MODIFICATIVO dell'Accordo stesso del 22 ottobre 2008. Tale ATTO MODIFICATIVO prevedeva in particolare:

- la ridefinizione, da un punto di vista funzionale del comparto "Besta-Bicocca"
- l'estensione del perimetro dell'originaria Z4 all'area "Ansaldo"
- un PIANO ESECUTIVO relativo alla *sub-unità 1b* dell'originario ambito Z4.

Detto PIANO ESECUTIVO suddivideva l'ambito urbanistico in Unità di Coordinamento Progettuale (UCP) e individuava in particolare un'area riservata alla funzione residenziale e alla formazione di un parco urbano (UCP 2), prevedendone l'edificazione per una s.l.p. pari a mq. 54.500, di cui mq. 49.500 a destinazione residenziale libera e mq. 5.000 a commercio.

L'UCP 2 - interessata dalla presente Variante Funzionale - confina a tutt'oggi con gli impianti industriali dei quali era previsto il mantenimento, tra cui, a nord, l'edificio denominato "R&D".

Il PGT 2012 - vigente alla data (21 dicembre 2018) di adozione della Variante Funzionale di che trattasi - riconduce il PIANO ESECUTIVO BICOCCA 2008 alla disciplina dell'art. 31 comma 1 delle Norme di Attuazione - Titolo V Capo I - 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 prevedeva inoltre che per gli interventi di cui al comma 1 fosse "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".

La Variante di PGT adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 05/03/2019 avente ad oggetto "Adozione del nuovo Documento di Piano, della Variante del Piano dei Servizi, comprensivo del Piano delle Attrezzature Religiose, della variante del Piano delle Regole, costituenti il Piano di Governo del Territorio, ai sensi

e per gli effetti dell'art. 13 della L.R. 11/03/2005 e s.m.i." riconduce il PE alla disciplina dell'art. 39, comma 1 delle NTA del Piano delle Regole - TITOLO V Capo I "Norme Transitorie" - "Disciplina degli ambiti interessati da provvedimenti adottati ed approvati" disponendo che le previsioni urbanistiche generali e le prescrizioni contenute nei piani attuativi - approvati alla data di adozione della variante di PGT - restano valide fino alle scadenze per loro previste (Rif. Tav. R.02/2). Il comma 6 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".

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 di interesse pubblico o generale - vengano approvate secondo le procedure seguite per la conclusione dell'Atto modificativo.

Nella fattispecie in questione la variante adottata 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 1 a) e 1b) demanda al PE funzioni e quantità afferenti alla sub-unità 1a), il quale non contempla tali funzioni.

La Variante funzionale adottata, 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 delle NTA del PGT vigente 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;
- Il comma 6 dell'art. 39 delle NTA della Variante di PGT adottata, confermando la precedente previsione, prevede a sua volta che per gli interventi in "Ambito interessato da provvedimenti approvati" 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.

La variante funzionale, conforme alla strumentazione urbanistica generale vigente e previgente, risulta essere aderente anche alla strumentazione generale in itinere, adottata con deliberazione di Consiglio comunale n. 2 del 5 marzo 2019, che conferma integralmente la disciplina della normativa transitoria per gli ambiti interessati da provvedimenti adottati ed approvati e pertanto, nel presente caso, continuano ad applicarsi le disposizioni degli strumenti attuativi ad essa riferite.

La Variante, che come precedentemente esplicitato, prevede l'introduzione nella sola UCP2 di un differente mix funzionale, propone, a fronte di una slp massima ammessa di **54.500 mq**, di destinare una quota di residenza libera già prevista, pari a **4.950 mq**, a funzioni ricettive/terziarie, come meglio indicato nella documentazione tecnica allegata alla D.G.C. n. 2296 del 21/12/2018, nonché depositata e conservata agli atti dell'Area proponente.

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 inoltre, 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.

Con atti PG 141741/2018 del 26 marzo 2018 Edilizia Commerciale ha presentato, con riferimento al realizzando Edificio A1, istanza di Variante di destinazione urbanistica, con previsione della funzione ricettiva-alberghiera.

In data 29 marzo 2018, il Comune di Milano ha pubblicato sul proprio sito l'avviso di Avvio del procedimento concernente la proposta di Variante riguardante l'UCP2 del P.E. Bicocca 2008, dandone formale comunicazione alle società del Gruppo Pirelli, in data 13 aprile 2018.

La Variante funzionale relativa all'UCP2 del Piano Esecutivo 2008 - Zona Speciale di PRG Z4 Bicocca - è stata adottata, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 31, comma 5, delle NdA del PdR del vigente PGT e dell'articolo 14.1 della Legge Regionale 11.03.2005, n. 12 e s.m.i., con deliberazione di Giunta Comunale n. 2296 in data 21/12/2018, ove sono illustrati i motivi di interesse pubblico a sostegno della Variante stessa; contestualmente, la Giunta ha approvato con la stessa deliberazione le Linee di indirizzo per la sottoscrizione di un accordo transattivo con Edilizia Commerciale S.p.A. e con Pirelli & C. S.p.A. per la rinuncia ai ricorsi meglio illustrati nella deliberazione medesima.

In sede di formazione della Variante - come emerge dalla citata Deliberazione di adozione della Giunta Comunale n. 2296 del 21/12/2018 - era stato acquisito il parere favorevole del Municipio 9, territorialmente competente.

La Variante al Piano Esecutivo adottata riguarda l'introduzione nell'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 si prevede una rimodulazione delle funzioni previste, a fronte di una slp massima ammessa di 54.500 mq, con previsione di una quota pari a 4.950 mq per funzioni ricettive/terziarie, a riduzione della quota di residenza libera prevista, che viene limitata a 44.550 mq mentre la quota a destinazione commerciale pari a 5.000 mq rimane invariata.

A fronte 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, calcolati sulla base dei criteri della Variante 2008, come si evince dalla Relazione Tecnica allegata alla suddetta deliberazione di Giunta comunale n. 2296/2018.

Rimane invariato il quantitativo di aree a standard reperito dal PE che complessivamente - sommando quindi le aree cedute, quelle assoggettate all'uso pubblico, le superfici di quelle monetizzate (Parcheggio P1) e lo standard qualitativo - raggiunge un quantitativo di aree pari a 171.323 mq che soddisfa la misura richiesta dalla Variante.

In osservanza di quanto disposto dall'art.14, comma 2, della legge regionale n.12/05 e s.m.i., la delibera di adozione con i relativi allegati è stata depositata presso l'Area Pianificazione Tematica e Valorizzazione Aree e pubblicata sul sito informatico dell'Amministrazione Comunale per 15 giorni consecutivi; del suddetto deposito e della pubblicazione sul sito è stata data notizia mediante avviso all'Albo Pretorio.

Entro il termine fissato per la presentazione, scaduto nei quindici giorni successivi al termine del suddetto deposito e pubblicazione, non sono pervenute osservazioni e neppure ne risultano pervenute oltre il termine stesso.

