
Proponente
EUROMILANO S.p.A.
Via Eritrea 48/8
20157 - Milano

Comune di Milano

Proposta Definitiva di Variante al Programma
Integrato di Intervento ai sensi della L. R. 12/2005

Variante al Programma Integrato di Intervento Riqualificazione dell'area di Cascina Merlata - Milano

Approvato con D.P. Regione Lombardia n. 4299 del 13/05/2011
Pubblicato su B.U.R.L. - serie ordinaria - n. 20 del 20/05/2011

Project Management

EuroMilano

Via Eritrea, 48/8 - 20157 Milano
tel. 02.880001250 - fax 02.880001270
e.mail: info@euromilano.it

Progettazione urbana

Antonio Citterio Patricia Viel and Partners

Via Cerva, 4 - 20122 Milano
tel. 02.7638801 - fax 02.76388080
e.mail: info@antoniocitterioandpartners.it

Viabilità e infrastrutture

PRO ITER

Via Sammartini, 5 - 20125 Milano
tel. 02.6787911 - fax 02.67391146
e.mail: mail@proiter.it

Valutazione ambientale (VAS, VIA)

SINESIS

Via Achille Papa, 30 - 20149 Milano
tel 02. 45472620 - fax 02.45472619
e.mail: info@sinesis-spa.com

Simulazioni di traffico

TRM

Via della Birona, 30 - 20052 Monza
tel. 039. 3900237 - fax 039.2314017
e.mail: ufficio.tecnico@trmengineering.it

RELAZIONE TECNICA

Scala	Data	Aggiornamenti	Tavola
	12/2013	06/2016	8.1

INDICE

1	FINALITÀ DELLA VARIANTE AL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO	2
1.1	Premessa	2
1.2	Obiettivi della variante	3
2	AREA DI INTERVENTO	4
2.1	Strumentazione urbanistica vigente	4
2.2	Viabilità	5
2.3	Procedure di Valutazione Ambientale Strategica e Valutazione di Impatto ambientale	5
3	PROGETTO	6
3.1	Funzioni previste	6
3.2	L'assetto tipomorfologico	7
3.3	Il sistema Centro Commerciale – Terziario Complesso (Tc)	7
3.4	Il Villaggio Expo	8
4	DATI URBANISTICI	10
4.1	Dati generali della variante	10
4.2	Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, contributi e contributi aggiuntivi	11

1 FINALITÀ DELLA VARIANTE AL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

1.1 Premessa.

In data 31/3/2011 con Deliberazione n. 17/2011 il Consiglio Comunale ha ratificato l'adesione del Sindaco all'accordo di Programma avente ad oggetto la variante urbanistica relativa alla complessiva area di riqualificazione e l'attuazione del Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) relativo alle aree site in Milano complessivamente denominate "Cascina Merlata", comprese tra via Gallarate, via Daimler, l'Autostrada A4 MI – TO, via Triboniano, nell'ambito di interesse territoriale degli interventi previsti per la realizzazione dell'Esposizione Universale 2015.

A seguito delle pertinenti procedure di legge, l'Accordo di Programma è stato approvato con Decreto del Presidente della Regione Lombardia n. 4299 del 13 maggio 2011- pubblicato sul BURL – Serie Ordinaria - n. 20 del 20 maggio 2011.

In data 3/11/2011 è stata sottoscritta tra il Comune di Milano e la società Cascina Merlata S.p.A. (oggi EuroMilano S.p.A. in seguito ad atto di pubblico di fusione per incorporazione in data 4/2/2014) la Convenzione Attuativa del P.I.I., che contempla alcune modifiche temporali rispetto a quanto individuato nella proposta definitiva di P.I.I., in conseguenza dell'anticipazione di alcune opere di urbanizzazione connesse a EXPO 2015.

Successivamente alla stipula della Convenzione Attuativa, in aderenza a quanto contemplato dall'Accordo di Programma, la società EXPO 2015 S.p.A. ha avanzato richiesta di poter disporre di alloggi ai fini dell'insediamento del cosiddetto "Villaggio EXPO" e, a tal riguardo, la società Cascina Merlata S.p.A. (oggi EuroMilano S.p.A.) ha definito secondo l'art. 7.2 dell'AdP, in accordo con la società EXPO 2015 S.p.A. le modalità, i tempi e le condizioni per la messa a disposizione temporanea degli alloggi.

A questo proposito, anche sulla base di accordi precedentemente raggiunti con l'Amministrazione Comunale, la società Cascina Merlata S.p.A. (oggi EuroMilano S.p.A.) ha individuato per la temporanea localizzazione del cd. "Villaggio EXPO", alcuni edifici destinati a residenza convenzionata agevolata da realizzarsi nell'Unità di Intervento Opere Private R9.3, ricompresa nell'Unità di Coordinamento Progettuale 5.

In data 29/10/2013 è stato sottoscritto il contratto di sub locazione temporanea tra le società Euromilano S.p.A. e EXPO 2015 S.p.A., volto a definire le complessive tematiche connesse all'insediamento del cosiddetto "Villaggio EXPO".

Tale contratto è stato preceduto, in data 27/09/2013, dall'apporto dell'area interessata dal Villaggio Expo al Fondo Comune di Investimento Immobiliare denominato "Housing Sociale Cascina Merlata", con affidamento a Euromilano S.p.A. del ruolo di general contractor inerente la realizzazione delle unità abitative; oltre a ciò, in data 29/10/2013, è stato sottoscritto il contratto di locazione tra il Fondo ed Euromilano S.p.A., riguardante gli alloggi destinati al Villaggio Expo.

La società EXPO 2015 S.p.A. ha altresì richiesto di disporre di aree della superficie di circa 130.000 mq. a servizio del Sito espositivo, da destinarsi per la gran parte a parcheggi operativi durante lo svolgimento dell'Esposizione Universale del 2015, in parte ricadenti nel perimetro del P.I.I. e, in parte, insistenti su aree limitrofe esterne al P.I.I., comprese nell'AdP.

A seguito di tale richiesta sono state puntualmente individuate le aree necessarie alla realizzazione dei parcheggi necessari per EXPO, ricadenti sia su aree destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione, di proprietà del Comune di Milano, sia su aree fondiarie private.

La localizzazione dei Parcheggi Expo nell'ambito del PII determina una alterazione dell'equilibrio economico-finanziario del PII stesso, causata dalla necessità di posticipare alcuni interventi di carattere privato.

La presente proposta ha lo scopo di ripristinare tale equilibrio attraverso la redistribuzione della S.I.p. generata dal Programma tra le funzioni previste dal programma originario

1.2 Obiettivi della variante

La presente proposta di variante è finalizzata alla declinazione delle modifiche necessarie all'attuazione di quanto indicato nella parte conclusiva delle premesse che precedono.

La modifica, come detto, nasce dall'esigenza manifestata dalla società Expo 2015 S.p.A. di poter disporre, nell'area di Cascina Merlata, di parcheggi funzionali all'Esposizione Universale del 2015, essenzialmente destinati alla sosta dei pullman.

Tale scelta è dettata, principalmente, dalla vicinanza dell'ambito di Cascina Merlata al Sito Espositivo, con conseguente possibilità di consentire l'agevole indirizzamento dei visitatori diretti al Sito, oltre che dal fatto che la riqualificazione delle quasi totalità delle aree pubbliche è già in fase di attuazione, proprio in previsione dell'Esposizione Universale.

Al fine di consentire l'introduzione e la realizzazione dei parcheggi di cui sopra, si rende necessario procedere alla rimodulazione delle fasi di attuazione del P.I.I., nonché alla

ridefinizione delle complessive opere funzionali a Expo 2015 oggetto di anticipazione, così come definite dalla Convenzione Attuativa e relativi allegati.

Nell'ambito delle nuove previsioni contenute nell'Atto Integrativo dell'A.d.P., la presente proposta di Variante al P.I.I. prevede la modifica della quantità massima ammissibile della destinazione terziario complesso (incremento di 5.000 mq/s.l.p.), includendo in tale definizione le funzioni definite nell'art. 7.5 delle N.T.A., nonché la modifica dei valori min/max ammissibili di funzioni commerciali (incremento min/max di 10.000 mq/s.l.p.) a discapito della funzione ricettiva non più prevista (15.000 mq/s.l.p.).

Nel rispetto delle N.T.A. vigenti e della capacità edificatoria dell'intero piano (max 393.507 mq/s.l.p.), lo scenario base dell'ipotesi di variante al P.I.I. prevede la realizzazione di 65.000 mq/s.l.p. di funzioni non residenziali (a fronte di un massimo consentito di 70.000 mq/s.l.p.) e di 328.507 mq/s.l.p. di funzioni residenziali (a fronte di un massimo consentito di 353.507 mq/s.l.p.).

La S.l.p. a destinazione residenziale di cui sopra viene traslata dalla Unità di Intervento Privato C1 alle unità a destinazione residenziale poste più a sud.

Viene inoltre prevista la possibilità di destinare la quota di S.l.p. destinata a Terziario a Terziario Complesso (Tc), ossia ricomprendente in modo più ampio le funzioni di tipo direzionale, ricettivo, culturale, ricreativo e di servizio alla persona o alle imprese.

Si individuano, inoltre, lievi aggiustamenti della perimetrazione delle aree asservite all'uso pubblico, nonché delle aree fondiarie e delle adiacenti aree pubbliche, emersi in sede di attuazione del Piano.

2 AREA DI INTERVENTO

2.1 Strumentazione urbanistica vigente

Il Comune di Milano è dotato di P.G.T. approvato con Delibera n. 16 nella Seduta Consiliare del 22/05/2012.

Il P.G.T. inquadra la complessiva area di riqualificazione denominata "Cascina Merlata" tra gli ambiti governati dalla "norma transitoria", in quanto interessata da Accordo di Programma approvato.

Ai sensi dell'art. 31.3 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole di cui al P.G.T. vigente, negli ambiti assoggettati agli Accordi di Programma per i quali vale la "norma transitoria", si applicano le previsioni pianificatorie contenute negli Accordi di Programma medesimi, sino al loro completamento.

La proposta di variante non altera la rispondenza ai contenuti dell'AdP già garantita dal P.I.I., mantenendo la sostanziale rispondenza agli obiettivi generali posti dall'Accordo, riguardo la riqualificazione di un esteso ambito territoriale, la creazione di un nuovo insediamento con presenza di funzioni residenziali e funzioni con esse compatibili, la dotazione e realizzazione di opere infrastrutturali e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, la realizzazione di un ampio parco urbano, l'inserimento di significative quote di edilizia residenziale convenzionata e agevolata, nonché la realizzazione del villaggio Expo 2015 e di altre strutture connesse all'Esposizione Universale.

Non si prevede alcun incremento della S.I.p. complessiva prevista dal Programma Integrato.

2.2 Viabilità

L'assetto viabilistico contemplato dalla presente proposta di variante riprende e conferma, nei suoi elementi sostanziali, quanto originariamente previsto dal P.I.I., con l'introduzione di alcune modifiche dipendenti sia dagli approfondimenti progettuali esecutivi, che dal recepimento delle richieste avanzate dalla Pubblica Amministrazione nelle fasi di valutazione degli specifici provvedimenti edilizi, già rilasciati e/o in fase di rilascio.

In particolare è prevista la realizzazione, nella parte nordorientale del PII, di un nuovo collegamento tra rotatoria a nord del Cimitero Ebraico e l'anello viabilistico a servizio del comparto commerciale, oltre a limitate modifiche alle rotatorie.

2.3 Procedure di Valutazione Ambientale Strategica e Valutazione di Impatto ambientale

Il P.I.I. è stato sottoposto a Valutazione Ambientale Strategica, conclusasi con parere motivato reso dall'Autorità Competente in data 11 novembre 2010.

Il complessivo intervento di riqualificazione delle aree di Cascina Merlata è stato altresì assoggettato a procedura di Valutazione di Impatto Ambientale; tale procedura si è conclusa con Decreto di compatibilità ambientale del Dirigente della competente Unità Organizzativa regionale in data 31/01/2011, pubblicato sul B.U.R.L. n. 5, serie ordinaria, in data 02/02/2011, che ha

prodotto esito positivo con una serie di misure previste all'interno del Decreto di compatibilità ambientale.

Per la variante in oggetto, a seguito della formale presentazione e protocollazione della proposta al Comune di Milano, si provvederà alla Verifica di assoggettabilità alla procedura di VAS e agli approfondimenti connessi alla procedura di VIA, con tutti gli Enti preposti nel rispetto delle vigenti norme in materia.

3 PROGETTO

3.1 Funzioni previste

Fermo restando i parametri urbanistici che connotano il P.I.I.

a)	Superficie Territoriale	(ST)	549.148 mq;
b)	Indice di Utilizzazione Territoriale	(UT)	1,00 mq/mq – 0,30 mq/mq;
c)	Superficie lorda di pavimento	(S.I.p.)	393.507 mq;

In relazione alla localizzazione della precitata S.I.p. oggetto di modifica di destinazione d'uso, sarà operata una traslazione della quota destinata a Residenza libera, che sarà collocata nelle U.C.P. destinate a residenza libera, in aggiunta a quanto già previsto, mentre rimarrà invariata la localizzazione, nella U.C.P. n° 1, della quota destinata a Commercio e Terziario Complesso (Tc).

Si è proceduto inoltre ad un lieve riequilibrio (7% circa) della S.I.p. di residenza libera tra le diverse U.C.P. di residenza libera a seguito di approfondimenti progettuali.

Il totale della S.I.p. prevista dalla variante al P.I.I. è così suddivisa:

Residenza libera	mq. 141.005
Residenza convenzionata ordinaria	mq. 127.543
Residenza convenzionata agevolata	mq. 59.959
Commercio	mq. 55.000 max.
Terziario Complesso (Tc)	mq. 10.000

Il computo delle aree o attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale richieste è il seguente:

Residenza libera	mq. 141.005	100% S.l.p.
Residenza convenzionata ordinaria	mq. 127.543	100% S.l.p.
Residenza convenzionata agevolata	mq. 59.959	100% S.l.p.
Commercio	mq. 110.000	200% S.l.p.
Terziario Complesso (Tc)	mq. 10.000	100% S.l.p.
Area ex VC usata ai fini volumetrici (cfr. P.R.G. vigente alla data di approvazione dell'AdP)	mq. 23.103	100% S.l.p.
Totale	mq. 471.610	

Per la determinazione delle aree o attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale sono state applicate le medesime modalità e gli stessi criteri utilizzati in sede di P.I.I.

3.2 L'assetto tipomorfologico

I fondamentali principi insediativi del Piano non cambiano. Si confermano in fatti le tipologie e i vincoli morfologici stabiliti nel Piano, rafforzando allineamenti e coni ottici. Lo spostamento di 5.000 mq di SIp nei comparti residenziali consente di fatto un completamento del disegno urbano. Si propone infatti la realizzazione di tre nuovi edifici alti a Ovest del Parco, due nel comparto R10 e uno nel comparto R8.

Queste tre torri raggiungeranno la massima altezza di 23 Piani prevista dal piano e avranno il ruolo, riverberando lo skyline in fregio alla via Daimler, di completare il disegno della "città alta" verso Nord, chiudendo la prospettiva del viale e sul Parco completando il disegno della Piazza nei suoi quattro angoli.

Lo stesso principio di definizione ha portato ad alzare tre corpi a Est del Parco, nel Comparto R1, i tre edifici in linea alti 18 piani concludono il disegno dell'edificato residenziale proteggendo il quartiere verso il nodo viabilistico in ingresso dallo svincolo autostradale e facendo da contrappunto al massing del Villaggio Expo nel Comparto R9.

3.3 Il sistema Centro Commerciale – Terziario Complesso (Tc).

Il complesso commerciale si conferma come organismo omogeneo e l'integrazione di una destinazione d'uso Terziario Complesso (Tc) come precedentemente definito, rende l'offerta completa e fortemente attrattiva.

Il profilo volumetrico si apre con la Piazza Est che acquista il nuovo fondamentale ruolo di piattaforma di transito per il traffico ciclo-pedonale verso e da Expo. La riconfigurazione del

comparto Est, grazie alla eliminazione delle funzioni ricettive, consente il disegno di una “piazza alta” che riceve la passerella ciclopedonale di EXPO, la piazza alta si raccorda mediante un ampio percorso in pendenza con i ponti già previsti dal piano, verso il Parco.

Si genera così un perfetto dispositivo di scambio intermodale di trasporto lento che crea una effettiva continuità Nord Sud dai Parchi, le vie d'acqua, l'area Expo.

Al di sotto degli edifici a funzione commerciale e Terziario Complesso (Tc) si configurano le autorimesse, su più livelli, accessibili mediante un sistema di viabilità dedicato

Il mix tra funzioni commerciali rafforzate, spazio pubblico e mobilità legata al tempo libero risolve la forte relazione già potenzialmente stabilita fra parco e centro commerciale come elementi di condensazione della vita sociale del quartiere, la nuova accessibilità del sistema e la relazione forte con l'area oltre l'asta infrastrutturale, salda definitivamente questa nuova porzione di città.

3.4 Il Villaggio Expo

La società Expo 2015 S.p.A. ha confermato l'interesse, già manifestato alle Amministrazioni sottoscrittrici dell'Accordo di Programma, al fine di acquisire temporaneamente la disponibilità nell'area del P.I.I. di alloggi destinati all'utilizzo da parte del personale espositivo di EXPO.

A questo proposito, anche sulla base di accordi precedentemente raggiunti con l'Amministrazione Comunale, la società Cascina Merlata S.p.A. (oggi EuroMilano S.p.A.) ha individuato per la temporanea localizzazione del cd. “Villaggio EXPO”, alcuni edifici destinati a residenza convenzionata agevolata da realizzarsi nell'Unità di Intervento Opere Private R9.3, ricompresa nell'Unità di Coordinamento Progettuale 5.

La società Cascina Merlata S.p.A. ha richiesto ed ottenuto i titoli edilizi necessari per l'edificazione degli immobili ed ha provveduto a sottoscrivere, in data 15/05/2013, apposita convenzione ai sensi degli artt. 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, con il competente Settore comunale.

In data 13/06/2013 sono stati avviati i lavori del villaggio EXPO, che conterà di sette edifici a torre.

A supporto del villaggio residenziale EXPO sono in fase di attivazione altri interventi, interessanti aree private e, in particolare, la riqualificazione della Cascina Merlata, al fine di predisporre spazi polifunzionali ove, durante il periodo dell'Esposizione Universale, potranno essere provvisoriamente allestite attività di base a servizio dei residenti temporanei, quali attività

commerciali, terziarie, di accoglienza, ecc. Al termine dell'Esposizione, in rispondenza a quanto previsto dalla Convenzione Attuativa e nelle forme dettate dalla stessa, nella Cascina Merlata saranno localizzate funzioni di interesse generale.

Considerato quanto sopra descritto e alla luce della richiesta avanzata dalla società EXPO 2015 S.p.A. di disporre di aree da destinarsi a parcheggi operativi durante lo svolgimento dell'Esposizione Universale del 2015, ne consegue che l'area di Cascina Merlata, ancor più delle originarie previsioni, diviene un'importante complemento del Sito espositivo ed elemento imprescindibile ai fini della complessiva funzionalità dell'intero sistema EXPO.

4 DATI URBANISTICI

4.1 Dati generali della variante

A Competenza EUROMILANO S.p.A. e/o suoi aventi causa			
St	mq	549.148	
Totale slp Cascina Merlata e/o suoi aventi causa	mq	393.507	
RIPARTIZIONE SLP			
Residenza libera	mq	141.005	
Residenza convenzionata ordinaria	mq	127.543	
Residenza convenzionata agevolata	mq	59.959	
Terziario Complesso (Tc)	mq	10.000	
Commercio	mq	55.000	Max
SLP totale	mq	393.507	
AREE O ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO RICHIESTE			
Residenza libera e convenzionata ordinaria	mq	268.548	100% Slp
Residenza convenzionata agevolata	mq	59.959	100% Slp
Terziario Complesso (Tc)	mq	10.000	100% Slp
Commerciale	mq	110.000	200% Slp
Area VC usata ai fini volumetrici	mq	23.103	100% St
Totale	mq	471.610	
AREE O ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO DI PROGETTO			
Parcheggi pubblici in superficie	mq	12.926	
Parcheggi di uso pubblico interrari e/o in struttura	mq	45.000	
Aree a verde e piazze cedute	mq	163.638	
Aree asservite all'uso pubblico	mq	33.584	
Aree per attrezzature pubbliche (Plesso scolastico)	mq	13.760	
Aree per attrezz. di interesse generale (pertinenza Cascina Merlata)	mq	5.932	
Totale	mq	274.840	< 471.610
Non reperite	mq	196.770	

B Standard qualitativi diritti edificatori ALTRE PROPRIETA'			
ST	mq	4.572	
RIPARTIZIONE SLP			
Residenza libera	mq	1.715	
Residenza convenzionata	mq	1.715	
SLP totale	mq	3.429	
AREE O ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO RICHIESTE			
Totale	mq	3.429	100% slp
AREE O ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO ASSOLTE TRAMITE STANDARD QUALITATIVO			
Totale	mq	3.223	
C RIEPILOGO			
Totale standard qualitativi (196.770 + 3.223)	mq	199.993	
Aree o attrezzature. pubbliche o di interesse generale non reperite	mq	206	

Nel P.I.I. è previsto che il soggetto proponente assolva una quota parte del fabbisogno di aree o attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (mq. 3.223) afferenti i diritti edificatori delle altre proprietà; le aree o attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale non reperite rimanenti (mq. 206) dovranno essere assolte dalle singole proprietà al momento in cui decideranno di procedere all'attuazione dell'intervento.

4.2 Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, contributi e contributi aggiuntivi

Per quanto concerne la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, il cui valore – in metri quadri equivalenti – soddisfa e incrementa la dotazione di aree o attrezzature pubbliche o generale non reperite all'interno del P.I.I., a seguito di richiesta della Pubblica Amministrazione si potrà procedere anche alla realizzazione di altre opere, sostitutive di quanto originariamente previsto, nel rispetto del complessivo equilibrio economico-finanziario del P.I.I.