

DIREZIONE URBANISTICA  
AREA PIANIFICAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA E STRATEGICA

Comune di Milano  
A PIANIF URB ATT STRAT  
PG 0285338 / 2018  
Del 27/06/2018 11:51:25  
Rep. DD2L2 0000014 / 2018  
ORIGINALE  
A: A PIANIF URB ATT STRAT

DETERMINA DIRIGENZIALE N. 14/2018 (cod. 2L2) PG 285338/2018

- OGGETTO -

APPROVAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 14, COMMA 12, DELLA LEGGE REGIONALE N. 12/2005, DELLE MODIFICAZIONI AGLI ELABORATI DEL "PIANO PARTICOLAREGGIATO IN ATTUAZIONE DEL P.R.G. VIGENTE RELATIVO ALLE AREE E AGLI EDIFICI COMPRESI TRA LE VIE DE AMICIS, DEI FABBRI, CORSO DI PORTA TICINESE, PIO IV, PIOPPETTE, MOLINO DELLE ARMI, E PIAZZA VETRA", APPROVATO CON DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 1820 DEL 14 LUGLIO 2006, NONCHÉ DELL'ATTO INTEGRATIVO DELLA CONVENZIONE URBANISTICA ATTUATIVA, STIPULATA IN DATA 12 DICEMBRE 2007 (N. 91881 DI REPERTORIO - N. 17351 DI RACCOLTA, A ROGITO NOTAIO FRANCESCO MARAGLIANO), CON RIFERIMENTO ALL'UNITA' DI INTERVENTO A.

NON COMPORTE SPESA

IL DIRETTORE DELL'AREA  
PIANIFICAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA E STRATEGICA

Premesso che:

- con deliberazione della giunta comunale n. 1820, il 14 luglio 2006 è stato approvato il "Piano particolareggiato in attuazione del P.R.G. vigente relativo alle aree e agli edifici compresi tra le vie De Amicis, Dei Fabbri, Corso di Porta Ticinese, Pio IV, Pioppette, Molino delle Armi, e piazza Vetra" (di seguito "**Piano**") per il completamento edilizio dei vuoti bellici e la sistemazione degli spazi pubblici intorno alla Basilica di San Lorenzo, con parere favorevole della Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio di Milano (di seguito "**Soprintendenza**");
- in data 12 dicembre 2007 è stata stipulata, con i soggetti privati attuatori delle diverse unità di intervento previste (A, B, C, D, E, F), la convenzione attuativa delle previsioni del Piano (di seguito "**Convenzione**");
- in data 19 maggio 2008, l'ambito territoriale del Piano è stato dichiarato di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'art. 136, lett. c e d, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 «Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137», con deliberazione della giunta regionale n. 8/7309;
- successivamente, in data 14 luglio 2010, il soggetto privato attuatore dell'unità di intervento A ha presentato il progetto edilizio in attuazione del Piano;
- in data 3 maggio 2011, la Soprintendenza -a tutela del vincolo sopravvenuto- ha rilasciato parere negativo relativo al progetto presentato;
- in data 23 giugno 2011, il Comune di Milano -ad esito del parere negativo della Soprintendenza- ha emesso provvedimento di diniego dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del decreto legislativo n. 42/2004;
- successivamente, ad esito della impugnazione del provvedimento di diniego da parte del privato attuatore, il Consiglio di Stato, con sentenza n. 2666/2013, ha ritenuto legittimo il provvedimento in questione affermando che l'istruttoria del progetto doveva essere svolta in considerazione del vincolo sopravvenuto all'approvazione del Piano;
- pertanto, al fine di tenere adeguatamente conto del vincolo, il soggetto attuatore ha predisposto un nuovo progetto edilizio, delineando un nuovo assetto planivolumetrico per l'unità di intervento A e, conseguentemente, ha presentato cautelativamente, in data 14 aprile 2016, istanza di variante al Piano, riferita alla predetta unità, ai sensi del quinto comma dell'art. 31 del piano delle regole del vigente piano di governo del territorio, allegando le tavole progettuali relative al nuovo edificio e gli elaborati urbanistici recanti la nuova configurazione planivolumetrica di Piano;
- a seguito di un confronto diretto con la Soprintendenza e la Commissione per il paesaggio del Comune di Milano, la proposta progettuale suddetta è stata ulteriormente perfezionata al fine di salvaguardare le visuali monumentali presenti nell'area e, quindi, di assicurare l'aderenza del Piano, previa adozione delle opportune modificazioni, alle ulteriori attenzioni poste dal vincolo sopravvenuto;

- il nuovo progetto -che ha ottenuto i pareri preliminari favorevoli della Commissione per il paesaggio (PG n. 200845/2016) e della Soprintendenza (PG n. 270569/2017 del 12.6.2017)- prevede l'ampliamento degli spazi aperti destinati ad uso pubblico, e conseguentemente la riduzione della sagoma del nuovo edificio, con un minore sviluppo in pianta, in altezza e in sottosuolo, lo spostamento di una quota di superficie lorda di pavimento (di seguito "SLP") in sotterraneo, nonché la rinuncia alla realizzazione di un piano interrato a parcheggi privati;
- più in dettaglio, il progetto prevede:
  - l'incremento complessivo degli spazi pubblici, ceduti o asserviti, attraverso l'ampliamento della piazza cosiddetta laica - e, di conseguenza, la riduzione dello sviluppo della nuova cortina edilizia sul Corso di Porta Ticinese, al fine di assicurare la maggiore visuale sul monumento delle Colonne richiesta dalla Soprintendenza - nonché l'ampliamento della piazza interna, che viene ad assumere una forma più affusolata e a svolgere la funzione di percorso pubblico di collegamento tra il Corso di Porta Ticinese e la Via Dei Fabbri;
  - la modifica della sagoma del nuovo fabbricato (che completa la cortina) attraverso la riduzione dell'altezza e della lunghezza complessive, così come dell'ingombro in sottosuolo dei piani interrati, anch'essi ridimensionati secondo le indicazioni della Soprintendenza per salvaguardare l'apparato fondante delle Colonne;
  - la flessibilità tra le destinazioni funzionali ammesse, ferma restando la quantità massima di SLP prevista e la destinazione residenziale degli ultimi piani, in considerazione della riduzione dell'area disponibile all'edificazione nel lotto, anche al fine di salvaguardare, per quanto possibile, l'equilibrio economico del Piano;
  - l'eliminazione della previsione di una SLP di 90 mq, destinata ad asilo per l'infanzia da cedere al Comune, pur non conteggiata in quota standard dal Piano, che viene considerata previsione non più funzionale ai nuovi criteri di gestione di tali strutture, come emerge da specifico parere del Settore servizi all'infanzia (PG n. 388135/2013 del 7.6.2013), prevedendo un congruo conguaglio economico, come da relazione di stima dell'Area pianificazione tematica e valorizzazione aree dell'8 giugno 2017 (PG n. 269915/2017);
- in data 21 luglio 2017, l'Amministrazione ha comunicato al soggetto attuatore la conclusione, con esito favorevole, del procedimento relativo alla proposta preliminare di variante al Piano (PG n. 339413/2017) recante la sintesi dei pareri acquisiti nel corso dell'istruttoria e l'indicazione degli elementi necessari al completamento della proposta;

Premesso altresì che:

- il soggetto attuatore ha richiesto di accertare, in alternativa al procedimento di variante al Piano, la possibilità di ricondurre le modificazioni introdotte all'ambito di applicazione del dodicesimo comma dell'art. 14 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 «Legge per il governo del territorio» che così recita: "Non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale";
- ad esito degli approfondimenti effettuati, l'Amministrazione ha verificato, anche attraverso vari incontri con il soggetto attuatore, la sussistenza delle condizioni previste dalla norma di legge e, cioè, che le modifiche e gli adeguamenti introdotti:
  - a) non incidono sul dimensionamento globale dell'insediamento, né complessivamente, né con riferimento alla specifica unità di intervento A;

- b) non diminuiscono la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale comportando, invece, un incremento complessivo degli spazi pubblici originariamente previsti;
- c) non alterano le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo in quanto -interessando parzialmente alcuni elementi progettuali di dettaglio, quali la lunghezza della cortina edilizia e l'altezza di gronda- consentono allo strumento attuativo di continuare ad assicurare il completamento della cortina edilizia storica ed il raccordo con gli edifici esistenti, con una configurazione ad "L";

Rilevato che, in considerazione del positivo esito delle verifiche effettuate, il soggetto attuatore, con nota del 16 marzo 2018, pur prendendo atto della conclusione istruttoria favorevole dell'istanza di valutazione della proposta preliminare di variante al Piano, ha rinunciato a presentare la proposta definitiva di variante, invitando l'Amministrazione a procedere, in esecuzione delle verifiche effettuate, all'aggiornamento del Piano ai sensi dell'art. 14, comma 12, della legge regionale n. 12/2005;

Valutato che:

- le modifiche progettuali proposte dal soggetto attuatore dipendono dalle prescrizioni impartite dalla Soprintendenza al fine di tutelare il vincolo paesaggistico sopravvenuto;
- l'Amministrazione, come richiamato dal Consiglio di Stato nella sentenza n. 2666/2013, deve attenersi alle suddette prescrizioni al fine di tutelare il preminente ed irrimediabile interesse pubblico a recuperare un'area dismessa - in quanto vuoto bellico a seguito dei bombardamenti della seconda guerra mondiale - in un luogo centrale e strategico della città e di preminente interesse storico (attualmente l'area è inutilizzata e delimitata da cesata di cantiere);
- le proposte di modifica sono suscettibili nell'ipotesi disciplinata dall'art. 14, comma 12, della legge regionale n. 12/2005, sostanziosamente, nel rispetto delle condizioni prescritte dalla norma di legge, in una rivisitazione e conseguente aggiornamento dell'assetto planivolumetrico utile a consentire l'attuazione dell'intervento in ottemperanza al vincolo paesaggistico sopravvenuto ed alle prescrizioni impartite dalla Soprintendenza a tutela del vincolo stesso;
- le proposte di modifica sono inoltre ammissibili ai sensi dell'art. 52 comma 1 della legge regionale n. 12/2005 e dell'art. 31 delle norme di attuazione del Piano delle Regole del PGT vigente;

Ritenuto pertanto di approvare:

- le modificazioni planivolumetriche riguardanti i seguenti elaborati del Piano, come di seguito sinteticamente indicate, e riportate nella tavola "Modificazioni, ai sensi dell'art. 14, comma 12, L.R. 12/2005 agli elaborati del "Piano Particolareggiato in attuazione del P.R.G. vigente relativo alle aree e agli edifici compresi tra le via De Amicis, Dei Fabbri, Corso di Porta Ticinese, Pio IV, Pioppette, molino delle Armi e Piazza Vetra", con riferimento alla unità di intervento A", allegata al presente provvedimento, quale parte integrante e sostanziale (**Allegato n. 1**):
  - tav. n. 2 "Documentazione generale: estratto catastale ed elenco delle proprietà" della quale vengono aggiornati i riferimenti catastali;
  - tav. n. 22 "Progetto: Criteri ed unità di intervento", della quale vengono modificati:
    - le indicazioni grafiche relative all'attacco di fronti ciechi e alla ricostruzione della cortina edilizia, alla luce delle modifiche al Planivolumetrico di cui alla tav. 24;
    - le indicazioni grafiche relative alle nuove connessioni dello spazio pubblico che registrano un modesto spostamento dell'ingresso alla piazza interna dal corso;

- il perimetro dell'Unità di Intervento A, estromettendo da questo una modesta porzione dell'area, in quanto di proprietà di terzi;
- tav. n. 23 "Progetto: Azzonamento funzionale del piano attuativo: individuazione e quantificazione delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria" della quale vengono modificati:
  - la forma e l'estensione delle aree destinate all'uso pubblico, asservite o cedute, per la formazione di piazze;
  - l'area di concentrazione fondiaria e l'area privata scoperta a giardino, sulla base della nuova proposta planivolumetrica;
  - l'indicazione grafica della servitù di passaggio pubblico, che viene posizionata lungo il corso in adiacenza al civico 30;
  - la tabella "Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di piano attuativo" relativamente alla Unità di intervento A, che riporta i dati indicativi per funzioni, a totale di 1692 mq invariato, facendo salva la flessibilità fra le funzioni previste;
  - vengono inoltre eliminate le indicazioni della "Area con concessione di uso in sottosuolo per parcheggi privati" nella piazza e quella per "Servizi di nuova edificazione localizzati al piano terreno di edifici plurifunzionali";
- tav. n. 24 "Progetto: planivolumetrico con tabella dati quantitativi":
  - viene eliminato l'allineamento obbligatorio alle Colonne della cortina edilizia, che pertanto si riduce di lunghezza;
  - viene diminuita la quota massima di altezza dell'edificio e il numero massimo dei piani fuori terra, e a parcheggio interrato;
  - viene modificata l'indicazione grafica relativa all'"Adeguamento alle linee di gronda dell'edificio adiacente o limitrofo" che viene ora riferito al civico 26, alla sagoma del nuovo edificio, nonché al limite di massimo ingombro dell'edificazione in sottosuolo;
- le modifiche alla Convenzione vigente recante la disciplina dei rapporti fra il Comune di Milano e il soggetto attuatore nonché della realizzazione degli interventi relativi alla unità di intervento A di nuova edificazione attraverso apposito schema di atto integrativo, allegato al presente provvedimento, quale parte integrante e sostanziale (**Allegato n. 2**);

Valutato altresì necessario precisare che le modificazioni planivolumetriche predette superano, in concreto, alcune previsioni contenute nella normativa tecnica di attuazione del piano come qui di seguito meglio precisato:

- art. 7 (Indici urbanistici e destinazioni funzionali):

le previsioni quantitative, ivi riferite alla unità di intervento A, vengono meno alla luce della modifica di cui alla tavola n. 24, che evidenzia le quantità indicative relative alle singole destinazioni funzionali, facendo salva, nell'ambito del mix funzionale previsto e ferma restando la quantità complessiva di SLP, la flessibilità tra le destinazioni ammesse ai sensi dell'art.52 della legge regionale n.12/2005;
- art. 9 (Aree destinate a urbanizzazione primaria e secondaria):

ad esito della modifica di cui alla tavola n. 23 la quantità di mq 270 della piazza interna all'unità di intervento A è incrementata di ulteriori mq 63; l'area già ceduta di circa mq 53 da destinare a piazza lungo Corso di Porta Ticinese è incrementata da nuove aree cedute o asservite per ulteriori mq 49;

- artt. 10 (Convenzione) e 13 (Contestualità degli interventi):  
la previsione convenzionale concernente la realizzazione e cessione dello spazio di mq 90 di SLP viene meno in ragione delle valutazioni effettuate dall'Amministrazione;

Dato atto che l'ambito interessato dal Piano è ricompreso tra gli ambiti in norma transitoria ai sensi dell'art. 31 (Disciplina degli ambiti interessati da provvedimenti approvati e adottati) del piano delle regole del vigente piano di governo del territorio;

Ritenuto altresì utile che venga predisposto, a cura del notaio rogante, un testo della Convenzione coordinato con le modificazioni ed integrazioni approvate con il presente provvedimento;

Considerato opportuno, al fine di assicurare la massima pubblicità al presente provvedimento, che lo stesso sia pubblicato anche nella sezione "Pubblicazioni urbanistiche" del sito internet del Comune di Milano

([https://www.comune.milano.it/wps/portal/ist/it/servizi/territorio/Pubblicazioni\\_Urbanistiche](https://www.comune.milano.it/wps/portal/ist/it/servizi/territorio/Pubblicazioni_Urbanistiche)) e che venga pubblicizzato anche mediante affissione di apposito avviso nella sede del Municipio 1;

Visti:

- gli artt. 14, comma 12, e 52 della legge regionale n. 12/2005;
- l'art. 107 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 «Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali»;
- l'art. 31 del piano delle regole del piano di governo del territorio, approvato con deliberazione del consiglio comunale n. 16 del 22 maggio 2012;
- l'articolo 71 dello Statuto comunale;

#### DETERMINA

- 1) di approvare, per le motivazioni indicate nelle premesse del presente provvedimento, ai sensi del dodicesimo comma dell'art. 14 della legge regionale n. 12/2005:
  - a) le modificazioni planivolumetriche al "Piano particolareggiato in attuazione del P.R.G. vigente relativo alle aree e agli edifici compresi tra le vie De Amicis, Dei Fabbri, Corso di Porta Ticinese, Pio IV, Pioppette, Molino delle Armi, e piazza Vetra", approvato con deliberazione della giunta comunale n. 1820 del 14 luglio 2006, puntualmente indicate nelle premesse del presente provvedimento e riportate nella tavola allegata quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento (**Allegato n. 1**);
  - b) lo schema di atto integrativo fra il Comune di Milano e il soggetto attuatore per l'unità di intervento A del Piano, recante le modifiche e le integrazioni alla Convenzione vigente, allegato quale parte integrante e sostanziale al presente provvedimento (**Allegato n. 2**);
- 2) di disporre la pubblicazione del presente provvedimento anche nella sezione "Pubblicazioni urbanistiche" del sito internet del Comune di Milano e l'affissione di apposito avviso presso il Municipio 1.

IL DIRETTORE DI AREA  
*Arch. Marco Porta*