



DIREZIONE SERVIZI CIVICI E MUNICIPI
AREA MUNICIPI
AMBITO 2
MUNICIPIO 7

AREA MUNICIPIO 7
DELIBERAZIONE N. 19 DEL 29 NOVEMBRE 2022

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI MUNICIPIO 7

OGGETTO: Piano attuativo obbligatorio 7 Trotto - Proposta definitiva
Parere ai sensi degli artt. 22 e 24 del Regolamento dei Municipi. Immediatamente
eseguibile

Seduta pubblica del 29 NOVEMBRE 2022 – Prima Convocazione

CONSIGLIERI IN CARICA

NOMINATIVO	CARICA	PRESENZA	NOMINATIVO	CARICA	PRESENZA
FOSSATI Silvia	Presidente di Municipio	Presente	IANNACONE Norma	Consigliere	Presente
BOER Daniele	Presidente del Consiglio	Assente	IANNICELLI Mario	Consigliere	Assente
BONETTI Andrea	Consigliere	Presente	LAMBERTO Roberta	Consigliere	Presente
CAPITANIO Daniela	Consigliere	Presente	MAIANDI Emilio	Consigliere	Presente
CARACENI Daniela	Consigliere	Presente	MOSCHEO Mario	Consigliere	Presente
CAROZZI-DARIO Camilla	Consigliere	Assente	ORLANDI Simone	Consigliere	Assente
CAVALERI Edoardo	Consigliere	Presente	REBECCHI Emanuela	Consigliere	Presente
CORTI Alessandro	Consigliere	Presente	SALINARI Antonio	Consigliere	Presente
DELFINO Carmine	Consigliere	Assente	SCIURBA Manuel	Consigliere	Presente
DI ROSA Alfonso	Consigliere	Presente	SFORZA Simona	Consigliere	Presente
FABBRI Laura	Consigliere	Presente	SOANA Erica	Consigliere	Presente
FERRERO Lucrezia	Consigliere	Presente	VARRA' Davide	Consigliere	Presente
FRIGERIO Francesca	Consigliere	Presente	VELTRI Ida	Consigliere	Presente
GANI PENNATI Francesco	Consigliere	Presente	VICECONTE Francesco	Consigliere	Presente
GIORCELLI Andrea	Consigliere	Assente	VILLA Ilaria	Consigliere	Presente
GORGOLIONE Stefano	Consigliere	Presente			

Fatto eseguire l'appello nominale, la Vice Presidente Emanuela Rebecchi, accerta che risultano assenti n. 6 Consiglieri.

Partecipa all'adunanza il Funzionario P.O. Fonte Antonella Scilla Amore.

La Vice Presidente del Consiglio, accertato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta alle ore 19:29.



**DIREZIONE SERVIZI CIVICI E MUNICIPI
AREA MUNICIPI
AMBITO 2
MUNICIPIO 7**

Seduta pubblica del 29 novembre 2022 – proposta n.21/2022.

Omissis

La Vice Presidente del Consiglio, Emanuela Rebecchi, invita il Consiglio a procedere alla trattazione dell'argomento in oggetto, di cui all'allegata proposta di deliberazione (sono stati presentati 9 emendamenti di cui 8 approvati e 1 respinto) .

Omissis

La Vice Presidente del Consiglio Emanuela Rebecchi pone in votazione la proposta di deliberazione in oggetto così come emendata:

Risultano presenti il Presidente del Municipio Silvia FOSSATI e i seguenti n. 25 Consiglieri:

BONETTI Andrea, CAPITANIO Daniela, CARACENI Daniela, CAROZZI-DARIO Camilla, CAVALERI Edoardo, CORTI Alessandro, DI ROSA Alfonso, FABBRI Laura, FERRERO Lucrezia, FRIGERIO Francesca, GIANI PENNATI Francesco, GORGOGNONE Stefano, IANNAONE Norma, LAMBERTO Roberta, MAIANDI Emilio, MOSCHEO Mario, REBECCHI Emanuela, SALINARI Antonio, SCIURBA Manuel, SFORZA Simona, SOANA Erica, VARRA' Davide, VELTRI Ida, VICECONTE Francesco, VILLA Ilaria.

Risultano assenti n.5 Consiglieri: BOER Daniele, DELFINO Carmine, GIORCELLI Andrea, IANNICELLI Mario, ORLANDI Simone.

Al riscontro dei voti (scrutatori i Consiglieri Caraceni, Gorgoglione, Veltri) la votazione dà il seguente esito:

Presenti:	26	
Astenuti:	08	(Carozzi-Dario, Di Rosa, Frigerio, Giani Pennati, Gorgoglione, Maiandi, Moscheo, Salinari)
Votanti:	17	
Favorevoli:	15	
Contrari:	02	(Ferrero, Iannacone)
Non partecipa al voto	01	(Soana)

La Vice Presidente del Consiglio Emanuela Rebecchi ne fa la proclamazione.

La Vice Presidente del Consiglio invita il Consiglio a dichiarare immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.33, comma 6 del Regolamento dei Municipi la deliberazione testé adottata.

Risultano presenti il Presidente del Municipio Silvia FOSSATI e i seguenti n. 25 Consiglieri:

BONETTI Andrea, CAPITANIO Daniela, CARACENI Daniela, CAROZZI-DARIO Camilla, CAVALERI Edoardo, CORTI Alessandro, DI ROSA Alfonso, FABBRI Laura, FERRERO Lucrezia, FRIGERIO Francesca, GIANI PENNATI Francesco, GORGOGNONE Stefano, IANNAONE Norma, LAMBERTO Roberta, MAIANDI Emilio, MOSCHEO Mario, REBECCHI Emanuela, SALINARI Antonio, SCIURBA Manuel, SFORZA Simona, SOANA Erica, VARRA' Davide, VELTRI Ida, VICECONTE Francesco, VILLA Ilaria.

Risultano assenti n.5 Consiglieri: BOER Daniele, DELFINO Carmine, GIORCELLI Andrea, IANNICELLI Mario, ORLANDI Simone.

Al riscontro dei voti (scrutatori i Consiglieri Caraceni, Gorgoglione, Veltri) la votazione dà il seguente esito:

Presenti:	26	
Astenuti:	//	
Votanti:	24	
Favorevoli:	24	
Contrari:	//	
Non partecipa al voto	02	(Ferrero, Iannacone)

La Vice Presidente del Consiglio, accertato l'esito della votazione, dichiara la deliberazione N.19/2022 immediatamente eseguibile



DIREZIONE MUNICIPI
AREA MUNICIPIO 7



Proposta n.21/2022

TESTO EMENDATO

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
DA SOTTOPORRE ALL'ESAME
DEL CONSIGLIO MUNICIPALE

- OGGETTO -

Piano attuativo obbligatorio 7 Trotto - Proposta definitiva
Parere ai sensi degli artt. 22 e 24 del Regolamento dei Municipi. Immediatamente eseguibile
Il provvedimento non comporta spesa.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Daniele Boer*
(firmato digitalmente)

*Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.



DIREZIONE MUNICIPI
AREA MUNICIPIO 7



IL CONSIGLIO DI MUNICIPIO 7

Premesso che:

- Il "PA7 (Trotto)" comprende le aree e le strutture dismesse dell'Ippodromo del Trotto, ubicato tra il Piazzale dello Sport, Via dei Piccolomini, via degli Aldobrandini e via dei Rospigliosi, localizzate nel settore ovest di Milano, nell'ambito di zona del Municipio 7;
- La proposta iniziale di Piano Attuativo, conforme al PGT vigente, protocollata con istanza in data 14 settembre 2020 (atti P.G. 0343047.E) e successivamente integrata con atti P.G. 0519447.E. del 16 dicembre 2020, in attuazione del PGT vigente (PA 7 ex art. 26 comma 9 del Piano delle Regole), è già stata sottoposta al Municipio 7 per l'acquisizione di un parere di indirizzo;
- Il Municipio 7 si è già espresso in merito alla proposta iniziale di Piano Attuativo, con D.C.C. n° 3/2021 del 15/02/2021 atti PG 0083162.I/2021, avanzando alcune osservazioni sulla proposta di Piano principalmente in merito a:
 - indicazione di alcuni elementi prioritari dell'assetto planivolumetrico per lo sviluppo della proposta definitiva;
 - precisazioni circa articolazione e canoni della quota di ERS;
 - approfondimenti circa le categorie e i contenuti convenzionali dei servizi di interesse pubblico o generale;
- A seguito dell'istruttoria sulla proposta preliminare di Piano, l'Amministrazione comunale, viste le caratteristiche dimensionali dell'area (superficie maggiore di 10 ettari) e di progetto (presenza di posti auto in numero maggiore di 500) ha determinato, ai sensi dell'art. 6.2 del D.lgs. 152/2006, di espletare la procedura di Valutazione Ambientale Strategica, allo scopo di evidenziare la congruità delle scelte pianificatorie rispetto agli obiettivi di sostenibilità del PA e le possibili sinergie con altri strumenti di pianificazione sovra ordinati e di settore, individuando gli impatti potenziali, nonché le misure di mitigazione e compensazione;
- Con DD 8117 del 30/09/2021, avente ad oggetto la Proposta di Piano Attuativo Obbligatorio denominato "PA7 (TROTTO)", riguardante l'area di via dei Piccolomini nn° 2-4, è stato avviato il procedimento di V.A.S. ai sensi dell'art. 4 della legge regionale 11.3.2005, n. 12;
- La proposta definitiva è stata protocollata con istanza Prot. 29/6/2021.0357184.E. e successivamente integrata con istanze Prot. 09/05/2022.0259128.E., Prot. 18/8/2022.0437684.E., Prot. 19/09/2022.0485292.E. e, da ultimo, Prot. 16/11/2022.0610985.E.;
- nell'ambito del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del Piano attuativo, il Municipio 7 è stato coinvolto con atto di convocazione alla prima fase della Conferenza di Valutazione (Prot. 29/10/2021.0581955.U.), previa messa disposizione del Documento di Scoping, nonché alla seconda fase della Conferenza di Valutazione con atto di convocazione Prot. 13/05/2022.0270153.U., previa messa a disposizione del Rapporto Ambientale, della Sintesi non tecnica e della proposta definitiva di Piano;
- con Deliberazione n° 15 del 23/11/2021 atti PG 0638677/2021 il Municipio 7 ha rilasciato un parere nell'ambito della Conferenza di Valutazione convocata, (nell'ambito della prima seduta della Conferenza di Valutazione), esprimendo alcune osservazioni sulla proposta di Piano principalmente in merito a:
 - valutazione degli impatti, una volta disponibili, del vicino progetto sullo Stadio;
 - valutazioni circa l'istituzione di una CER (Comunità Energetiche Rinnovabili) ovvero di una Comunità di autoconsumo e circa la certificazione degli edifici in base allo SRI (Smart Readlines Indicator) e con applicazione dei criteri ESG (Environmental, Social, Governance);
 - indicazioni circa le altezze degli edifici che prospettano il Parco centrale e le torri;
 - precisazioni circa articolazione e canoni della quota di ERS;



**DIREZIONE MUNICIPI
AREA MUNICIPIO 7**

- approfondimenti circa le categorie di servizi da prevedere in conseguenza dell'insediamento dei nuovi abitanti;
- in data 11.8.2022 l'Autorità Competente per la VAS, d'intesa con l'Autorità Procedente, ha emanato decreto recante parere motivato positivo circa la compatibilità ambientale del Piano Attuativo in oggetto;
- con il termine del 24.10.2022 per rendere le determinazioni dei Soggetti convocati, si è svolta la Conferenza di Servizi decisoria in forma semplificata e in modalità asincrona, ai sensi dell'art.14, comma 2, e 14 bis della legge 241/1990 e s.m.i. diretta all'esame e alla verifica della documentazione progettuale ed in particolare dei progetti definitivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e del progetto di fattibilità della scuola per l'infanzia; al fine di recepire le richieste formulate nei pareri pervenuti gli elaborati relativi al progetto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono in fase di aggiornamento;
- con riferimento alla proposta di localizzazione dei servizi di interesse pubblico e generale, si sta procedendo, con separata attività di coordinamento, all'acquisizione da parte delle Direzioni competenti, di pareri e valutazioni sui principali termini di convenzionamento e sulla rispondenza ai criteri definiti dall'art. 4.2 del vigente Piano dei Servizi;
- il parere della Commissione del Passaggio sulla proposta definitiva, dopo l'esame della proposta iniziale e dopo i pareri acquisiti nella fase precedente alla presentazione della proposta definitiva, è in corso di acquisizione;
- con Protocollo 16/11/2022.0611733.I. la Direzione Rigenerazione Urbana - AREA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA 1, Unità Ambiti di Pianificazione Urbanistica 2, ha richiesto al Municipio 7 la formulazione del parere finale di competenza ai sensi degli artt. 22 e 24 del Regolamento dei Municipi in merito al progetto definitivo proposto;

Considerato che:

- Il complesso dell'Ippodromo del Trotto, su cui ricade l'intervento, è tutelato dal 2017 ai sensi del D. Lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" con un provvedimento che ne dispone un vincolo di tutela diretta per i fabbricati già adibiti a scuderie e indiretta per l'area indicativamente circoscritta dal perimetro esterno dell'anello della pista *"finalizzato a salvaguardare, in termini di prospettiva o luce e di condizioni di ambiente e di decoro i due gruppi di scuderie [...], posti su aree interne al complesso dell'Ippodromo del Trotto"*.
- Il Piano di Governo del Territorio individua il PA sia nel Documento di Piano (tav. PGT D.01) che nel Piano delle Regole (Tav PGT. R.02) come Piano Attuativo Obbligatorio PA7 (Trotto) interno al Tessuto Urbano Consolidato e al Tessuto Urbano di Recente Formazione, in ambito di elevata accessibilità al Trasporto Pubblico Locale, da attuare secondo i parametri definiti dall'art. 26 comma 9 delle NTA del Piano delle Regole:
 - Superficie Territoriale (ST) pari a circa 131.000 mq;
 - SL massima per funzioni urbane pari a UT unico 0,35 mq/mq;
 - Cessione gratuita minimo 40% della ST;
 - Indice di permeabilità minimo 30%.
- La proposta di Piano Attuativo si inserisce negli scenari che la città di Milano ha stabilito per il 2030, vigente dal 5 febbraio 2020, come una "mappa del paesaggio futuro", rispettandone obiettivi e strategie di:
 - adattamento al cambiamento climatico attraverso la riduzione del consumo di suolo e la riforestazione, nonché l'applicazione di nuovi criteri e soglie di sostenibilità edilizia, sia rispetto alle prestazioni energetiche, sia rispetto alla riduzione dell'impatto climatico locale e all'invarianza idraulica del costruito;
 - rigenerazione dei quartieri e delle periferie con una particolare attenzione allo spazio pubblico e al riuso degli immobili abbandonati;



**DIREZIONE MUNICIPI
AREA MUNICIPIO 7**

- un nuovo diritto alla casa non solo attraverso la riqualificazione dei quartieri pubblici, ma mediante forme innovative di housing sociale specificamente mirate all'affitto calmierato nelle sue "diverse" definizioni.
- Il PGT individua inoltre, nelle NTA del Piano dei Servizi, art. 10 comma 5 lettera A, nell'ambito di PA obbligatorio PA7 uno dei 20 nuovi Parchi urbani, coerente con la localizzazione dell'ambito di Piano Attuativo rispetto alla rete ecologica esistente. Pertanto, il progetto assume un ruolo di connessione coerente con la posizione di soglia dell'ambito dell'Ex Trotto tra la rete ecologica minuta dei viali urbani alberati e dei piccoli giardini di quartiere che innervano il settore urbano residenziale a sud-est, e le grandi aree verdi degli ippodromi, del parco di Trenno e del Bosco in città.
- Parte dell'area di intervento lungo il confine Nord-Est rientra nella fascia di rispetto pozzi, Tav. R.05 del Piano delle Regole, per la quale è stata presentata dall'Operatore istanza di ridelimitazione con criterio temporale. L'iter di ridefinizione delle fasce di rispetto dei pozzi della centrale San Siro si è concluso ed è stato recepito nel PGT mediante Determina Dirigenziale n. 6984 predisposta dal Direttore dell'Area Pianificazione Urbanistica Generale in data 30.8.2022.
- La trasformazione dell'area Ex Trotto sarà finalizzata alla ricucitura del tessuto urbano residenziale esistente sul fronte a est - lungo via Aldobrandini, costituito da un quartiere giardino di ville e palazzine - e quello di nuova edificazione sul fronte sud - lungo via Rospigliosi, caratterizzata da un Tessuto di Recente Formazione con Disegno Urbano Riconoscibile -.

Valutato che:

- La proposta di PA vuole porsi in continuità con il sistema di valori che fanno di memoria storica, innovazione e adattabilità gli elementi cardine per l'evoluzione del quartiere di San Siro, sviluppando i principi ispiratori di:
 - Definizione dello spazio urbano intorno ad un modello innovativo, basato sul concetto di adattabilità ai cambiamenti repentini del mondo contemporaneo che si attua attraverso la realizzazione di un polo di servizi per il quartiere, in un sito caratterizzato da memoria e tradizione sportiva.
 - Ricucitura dei percorsi e del verde, nella realizzazione di un nuovo "quartiere giardino", che si sviluppa attraverso un'infrastruttura verde abitata che organizza un sistema flessibile di residenze e servizi e definisce un unico parco pubblico che si articola una sequenza di spazi verdi che si aprono verso la città, una porta d'accesso funzionale e visiva.
 - Realizzazione del nuovo quartiere fortemente impostato su principi di uso misto, pedonalità e flessibilità, in cui il sistema della viabilità carrabile e pedonale rappresenta una continuazione fisica tra le zone limitrofe ed il cuore del sito, innescando nuovi rapporti prospettici con gli elementi salienti del sito.
 - Realizzazione di blocchi residenziali e tipologie abitative dimensionati per facilitare la circolazione pedonale e fornire spazi a misura d'uomo. I volumi del progetto si articolano per esaltare gli assi visivi principali attraverso l'uso di tipologie residenziali diversificate.
- Il progetto proposto, in risposta alle esigenze dell'area, si articola attraverso:
 - Un'impostazione planimetrica, di uso del suolo e di organizzazione delle funzioni che coniuga le esigenze di tutela degli immobili vincolati - destinati a servizi di interesse pubblico, assumono un ruolo identitario -, dell'area già occupata dalla pista, e quelle di riconnessione e arricchimento degli spazi pubblici di quartiere e dei servizi di prossimità. Il progetto paesaggistico trae la sua genesi dalla volontà di assecondare l'assetto geometrico dell'impianto del masterplan, al fine di

4



**DIREZIONE MUNICIPI
AREA MUNICIPIO 7**

valorizzare il tracciato della pista storica e mettere a sistema le direttrici e assialità principali dell'area di progetto in rapporto con il contesto.

- L'applicazione di una visione di "zona residenziale" a velocità e traffico calmo, in coerenza con la strategia cittadina "strade aperte" che, prevedendo una circolazione interna ad uso esclusivo dei residenti e autorizzati, è caratterizzata da ampi spazi pedonali e verde di arredo e strade locali a doppio senso di marcia, regolate da dissuasori mobili, che garantiranno l'accesso agli interrati.
- La dotazione di sosta pertinenziale per le varie funzioni previste, sulla base di quanto stabilito dal PGT Milano 2030 e del Regolamento Edilizio vigenti, viene soddisfatta all'interno del masterplan. L'edilizia residenziale libera e i servizi abitativi hanno una dotazione di sosta che soddisfa ampiamente quanto stabilito dalla L. 122/1989. Il 10% della superficie sarà destinata a parcheggi bici. Per gli esercizi di vicinato non è previsto il reperimento di parcheggi pertinenziali, ai sensi dell'art. 31 comma 1 delle NA del Piano delle Regole del PGT Milano 2030. Il progetto non prevede la realizzazione di sosta pubblica su strada o interrata all'interno del comparto anche al fine di valorizzarne le specificità di contesto a traffico lento e moderato, compatibilmente con gli ampi spazi verdi previsti.
- L'applicazione di modelli di housing sociale innovativo (a canone concordato o moderato) in risposta ai bisogni abitativi per la città futura, attraverso la realizzazione di 46.041 mq di servizi abitativi a canone concordato e servizi non abitativi convenzionati, con caratteristiche, requisiti e condizioni di accesso che saranno definiti in sede di convenzionamento con il Comune di Milano. Nello specifico il piano prevede:
 - Edilizia in locazione a canone concordato, per una superficie pari a circa 43.300 mq, caratterizzata da un mix di canoni definito a seguito di una condivisione con la Pubblica amministrazione
 - Esercizi di vicinato convenzionati a supporto dell'edilizia in locazione, per una superficie pari a circa 2.700 mq, prevedendo l'insediamento di categorie di negozi di vicinato e servizi di prossimità tra le tipologie commerciali che possono essere considerate di interesse pubblico e generale alle condizioni indicate dal Piano dei Servizi.
- Il riuso degli edifici storici e l'insediamento delle funzioni di servizio che derivi dal confronto avviato con l'Amministrazione Comunale e il Municipio, anche con i potenziali gestori, che dovranno condividere una visione comune sulla costituzione di spazi di socialità aperti al quartiere e alla città, con l'obiettivo di attrarre servizi per la cultura, con spazi socioculturali, creativi ed espositivi, laboratori e spazi per l'innovazione, studi medici ed attività professionali per la salute e il benessere.
- Il progetto di rigenerazione prevedere la realizzazione di edifici che rispettando la normativa vigente energetica saranno classificabili come NZEB (Near Zero Energy Building), con l'obiettivo di rappresentare uno standard energetico di riferimento per la rigenerazione urbana, attuato attraverso l'adozione di soluzioni impiantistiche altamente efficienti.
- L'articolazione del progetto si è basata su uno Studio preliminare sull'invarianza idraulica finalizzato alla stima dei volumi da laminare, prevedendo la realizzazione di sistemi disperdenti all'interno delle aree verdi.
- L'articolazione degli spazi aperti del masterplan ha lo scopo di generare continuità e organicità nell'area di progetto, obiettivo che viene raggiunto attraverso la definizione di ambiti differenti integrati e in dialogo fra loro, nonché attraverso la scelta delle essenze secondo i principi di biodiversità, adattabilità, manutenibilità e resa estetica.



**DIREZIONE MUNICIPI
AREA MUNICIPIO 7**

- I dati urbanistici e di progetto possono essere riepilogati come segue:
 - ST = 131.354 mq
 - UT mq/mq = 0,35mq/mq
 - Superficie Lorda (SL) massima = 45.974 mq
 - Funzioni urbane = residenza libera 90% min., altre funzioni escluso medie strutture di vendita 10% max.
 - Aree in cessione gratuita = 63.685 mq, pari al 48,48% ST (> 40%)
 - di cui: per opere a verde e aree pedonali = 48.870 mq
 - per viabilità e verde di arredo = 14.815 mq
 - Aree asservite ad uso pubblico = 4.453 mq
 - Superficie di concentrazione fondiaria per funzioni urbane = 36.539 mq
 - Aree fondiarie destinate a servizi privati di interesse pubblico e generale = 26.677 mq
 - Area già pubblica per scuola d'infanzia = 3.771 mq
 - Aree esterne al PA oggetto di riqualificazione = 25.244 mq circa.
- Il Piano Attuativo prevede una distribuzione planivolumetrica e delle destinazioni funzionali che possono essere riepilogati come segue:
 - L'assetto complessivo è caratterizzato da un sistema a doppio anello di forma ellittica con giardino pubblico centrale, isolati urbani affacciati su di esso e anello verde esterno all'edificazione che ricalca il sedime originale della pista del trotto.
 - Esternamente all'anello verde e localizzati in ambito nord sono presenti ulteriori edifici di altezza maggiore, sino a ventiquattro piani.
 - Gli edifici, interni ed esterni all'anello verde, sono destinati verso est a residenza libera e verso ovest a servizi abitativi a canone concordato.
 - I piani terra degli edifici destinati a servizi abitativi più a sud ospiteranno esercizi di vicinato, mentre gli edifici esistenti da recuperare sono destinati a servizi non abitativi per la comunità e i quartieri vicini.
- La proposta di Piano Attuativo contempla la realizzazione di 55.563 mq di SL "convenzionale", destinati a servizi convenzionati ai sensi degli artt. 4 e 6 comma 1 del Piano dei Servizi, da qualificarsi come dotazioni urbanistiche. Nello specifico, le tipologie di servizi proposti sono le seguenti:
 - Servizi Abitativi: Edilizia in locazione a canone concordato, per circa 43.311 mq, caratterizzata da un mix di canoni definito a seguito di una condivisione con la Pubblica amministrazione.
 - Esercizi di vicinato convenzionati a supporto dell'edilizia in locazione, per circa 2.663 mq, che si articolano in esercizi di vicinato e servizi di prossimità tra le tipologie commerciali che possono essere considerate di interesse pubblico e generale alle condizioni indicate dal Piano dei Servizi.
 - Servizi sportivi (palazzetto/palestra polisportiva e padel) di nuova edificazione, per una superficie di circa 3.615 mq. In sostituzione della tribuna si prevede la realizzazione di uno spazio per attività sportive miste scoperte e coperte, con tipologie flessibili e in parte stagionali per la pratica di vari sports quali, a titolo esemplificativo, pallacanestro, pallavolo e padel.
 - Commercio e attività produttive (esercizi di vicinato convenzionati ed attività sociali e no profit) in edifici vincolati, per una superficie pari a circa 3.614 mq, ove saranno previsti servizi di quartiere convenzionati, prevalentemente alimentari, caratterizzati da una forte integrazione tra spazi interni e spazi aperti, promuovendo il concetto di "mercato" declinato in chiave contemporanea, integrando servizi di prossimità con attività aggregative aperte al quartiere. Un luogo non solo per comprare prodotti legati al territorio ma anche e soprattutto per incontrarsi e avvicinarsi alla cultura di valorizzazione del territorio locale.



**DIREZIONE MUNICIPI
AREA MUNICIPIO 7**

- Il riuso degli edifici vincolati degli ex fienili prevede la necessità di renderli maggiormente accessibili e di aumentarne la dimensione delle aperture per garantire una adeguata aerazione e illuminazione. La loro posizione e condizione li rende utili a ospitare spazi aggregativi, educativi e culturali, in particolare si prevede che vengano destinati a:
 - o Energy Center: Infrastrutture tecnologiche (), per una superficie pari a 888 mq, per la gestione dell'energia da fonti rinnovabili che servirà tutto il quartiere;
 - o Istruzione: Asilo nido da 60 posti, per una superficie pari a 597 mq;
 - o Formazione: CAM - Doposcuola, per una superficie pari a 875 mq, atto a fornire sia servizi di natura formativa/educativa sia attività di natura aggregativa, prevalentemente rivolti alla popolazione adolescente.
- Sono previste opere di urbanizzazione a scomputo per un importo complessivo di € 12.797.669, come da stima parametrica elaborata per la scuola d'infanzia e computi metrici estimativi per le altre opere di urbanizzazione, articolate in:
 - o opere urbanizzazione primaria, per un importo pari a € 4.229.845, consistenti nello specifico in:
 - nuova viabilità carrabile, pedonale e di servizio e riqualificazione di via Palatino;
 - riqualificazione del Piazzale dello Sport, attraverso la depavimentazione e reinverdimento di un'area pari a circa 743 mq;
 - nuova rete acquedotto;
 - rifacimento e nuova rete fognatura;
 - nuova rete smaltimento acque meteoriche;
 - scavo, posa e reinterro polifore reti sottoservizi;
 - nuovo impianto di illuminazione pubblica.
 - o opere di urbanizzazione secondaria, per un importo pari a € 8.567.824, consistenti nello specifico in:
 - PARCO ANELLO. L'antico sedime della pista del Trotto possiede grande valore testimoniale ed è soggetto a tutela con vincolo indiretto della Soprintendenza (2004): la memoria storica trova una sua espressione nella reinterpretazione della traccia dell'anello. Il parco sarà caratterizzato da un triplo filare alberato e sarà attrezzato con attrezzature tematiche a creare delle aree sport, playground, di sosta e socializzazione varie;
 - PARCO CENTRALE. Il cuore del masterplan è un parco costituito da grandi aree verdi alternate a piazze, che vengono attraversate o circondate da percorsi sinuosi in pavimentazione naturale. Alberature, arbusti, prati generano uno spazio verde intimo; allo stesso tempo, grazie alla loro presenza il parco diviene connessione ecologica tra i tasselli verdi della città. Infine, l'area si configura come importante dispositivo di miglioramento della qualità ambientale assicurando, grazie alla presenza di grandi alberature su movimenti di terra, mitigazione delle isole di calore, protezione acustica e assorbimento degli inquinanti;
 - PARCO RADIALE/RADURA. La zona a sud del parco si apre a ventaglio verso l'anello e la città: tale ambito è la radura del masterplan, un'ampia superficie piana e erbosa a servizio della collettività. Questo spazio risulta in continuità formale e pedonale con il cuore naturale, e diventa un nodo pulsante e flessibile dell'intero masterplan. Grazie alla sua conformazione, si adatterà facilmente alla possibilità di ospitare eventi;
 - SCUOLA D'INFANZIA. Nell'area a est di piazzale dello Sport è previsto l'inserimento di una scuola dell'infanzia, occasione per riqualificare l'ambito di transizione fra le aree, del piazzale con quella di via Palatino attraverso

47



**DIREZIONE MUNICIPI
AREA MUNICIPIO 7**



aree pedonali di connessione. Anche la relazione con l'infrastruttura di trasporto pubblico è un elemento importante per il progetto: il collegamento con l'uscita della metropolitana viene valorizzato proponendo una continuità materica con la zona della Gate Square; questo sistema ha come obiettivo quello di indirizzare i flussi.

- la Commissione n. 5 Urbanistica - Arredo Urbano - Politiche ambientali - Agricoltura del Municipio 7, nella seduta del 22/11/2022, ha espresso il proprio parere di competenza;

Valutato inoltre che:

- **nell'area di San Siro stanno insistendo tre cantieri per trasformazioni urbanistiche di rilevanti dimensioni con tempistiche di realizzazione diverse, il Municipio 7 sottolinea la necessità di un coordinamento tra i diversi progetti per prevenire e gestire le criticità viabilistiche della zona anche in considerazione della chiusura del tunnel Patroclo**
- **l'area di San Siro, con i progetti previsti, vedrà aumentare la pressione antropica ed il consumo di suolo. Si invita il Comune di Milano a valutare in primis la rigenerazione dell'esistente con conseguente riduzione del consumo di suolo**

Visti:

- l'art. 49 del D. Lgs. n. 267 del 18.8.2000;
- gli artt. 22, 24 e 33 del Regolamento dei Municipi del Comune di Milano;
- Il Regolamento Edilizio del Comune di Milano;
- Il PGT del Comune di Milano;

Atteso che:

- si ravvisano i termini per dichiarare la presente proposta di deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 33 del comma 6 Regolamento dei Municipi del Comune di Milano al fine di consentire l'espressione del parere nei termini previsti;

Tutto ciò premesso e preso altresì atto del parere di regolarità tecnica e di legittimità della proposta di deliberazione in oggetto reso dal Direttore dell'Area Municipio 7

DELIBERA

- ~~di esprimere il parere finale di competenza in merito alla proposta di Piano Attuativo 7~~
~~Tutto avanzando le seguenti osservazioni con l'obiettivo di~~ **di esprimere parere finale favorevole con le seguenti osservazioni:**

- ~~• installare ulteriori attrezzature sportive per la creazione di "palestre all'aperto" nelle aree oggetto di intervento di depavimentazione e reinverdimento in Piazzale dello Sport e di riqualificazione di via Palatino;~~
- ~~• definire gli importi dei canoni concordati di locazione già comprensivi di spese condominiali;~~
- ~~• prevedere, all'interno degli edifici vincolati degli ex fienili, in affiancamento alla funzione di formazione/educazione anche degli spazi da destinare all'attività di coworking;~~



**DIREZIONE MUNICIPI
AREA MUNICIPIO 7**

- valutare la realizzazione di un'area con attrezzature sportive che portino alla creazione di una "palestre all'aperto" con lo scopo di incentivare l'uso sano nonché la riappropriazione dello spazio pubblico e creare servizi gratuiti per la cittadinanza;
- valutare, in fase di progettazione definitiva, di destinare ad un uso ambivalente sia come scuola d'infanzia che come nido l'immobile attualmente progettato come una scuola d'infanzia, con una preferenza sulla funzione nido in caso di incompatibilità;
- valutare in fase di progettazione definitiva ed in funzione delle future necessità del territorio una doppia funzione, laddove possibile, negli spazi di edifici vincolati quali, ad esempio puramente indicativo l'S10;
- Ripensare i parchi previsti affinché escano dalla logica del giardino cittadino ma possano diventare dei veri parchi come previsto dai piani comunali chiedendo che la progettazione avvenga con la collaborazione dei soggetti (associazioni ed università) che da anni sono impegnate su tale versante;
- Valutare un prolungamento dell'attuale convenzioni di gestione e manutenzione del verde fino a 15 anni dalla consegna dei lavori;
- definire degli importi dei canoni concordati che siano complessivi di spese accessorie e "finiti"
- Innalzare la percentuale delle unità abitative in locazione a canone convenzionato minimo, per redditi popolari, dal 10 al 20% con conseguente riduzione di 10 punti percentuali della quota di unità abitative per cui è previsto il canone massimo; la varietà dei canoni sia assicurata in tutti i lotti disponibili.
- Prevedere in convenzione per la locazione dei servizi abitativi una specifica sezione per i nuclei famigliari monogenitoriali;
- Valutare la possibilità di dedicare a Edilizia Residenziale Pubblica il 2% delle unità abitative destinate alla locazione a canone convenzionato;
- Prevedere che per gli oneri di urbanizzazione rimanenti sia consultato il Municipio 7 affinché ne indichi la loro destinazione;
- prevedere, all'interno degli edifici vincolati degli ex fienili, in affiancamento alla funzione di formazione/educazione degli spazi da destinare all'attività di coworking; spazi da dedicare ad aule studio per ragazzi. Oltre a spazi da utilizzare come a biblioteche nelle parti comuni dell'housing sociale;
- prevedere nel cronoprogramma che il completamento degli edifici di servizi o le opere collaterali, siano terminate tassativamente entro il trimestre successivo alla realizzazione degli immobili in edilizia libera;
- invita a intervenire con l'operatore al fine di procedere a un diverso sviluppo architettonico degli immobili sul fronte parco interno con una conformazione che vada ad evitare un effetto muro verticale. Si chiede di valutare un prospetto architettonico più armonioso, con l'alternanza di varie altezze e prospetti al fine di scongiurare un effetto di chiusura e separazione degli spazi, favorendo una architettura integrata;



**DIREZIONE MUNICIPI
AREA MUNICIPIO 7**

- invita gli uffici a valutare la possibilità di inserire uscite lato parco per i lotti che vi insistono, al fine di favorire l'uso dello stesso anche in ore serali, andando così ad aumentare la sicurezza serale e notturna;
 - qualora il Meazza non venga abbattuto, si rivaluti la posizione delle volumetrie saldate allo stadio, sovrapponendole sul lato opposto (in altezza) agli edifici di edilizia libera, e lasciare a verde l'area direttamente accanto allo stadio
 - di destinare parte degli oneri di urbanizzazione alla riqualificazione di alloggi di edilizia popolare di proprietà del Comune, da concordare con il Municipio 7;
 - prevedere di realizzare, con gli oneri di urbanizzazione generati, castellane (restringimento carreggiate) lungo la Via Caprilli.
- di dichiarare con separata e distinta votazione la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 33 comma 6 del Regolamento dei Municipi del Comune di Milano.



**AREA MUNICIPI
AMBITO 2
MUNICIPIO 7**



Milano, 21 novembre 2022

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA E DI LEGITTIMITA'

**RELATIVO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE N.21/2022 AVENTE IL SEGUENTE
OGGETTO: Piano attuativo obbligatorio 7 Trotto - Proposta definitiva
Parere ai sensi degli artt. 22 e 24 del Regolamento dei Municipi. Immediatamente eseguibile**

Visti: l'art. 49 del D. Lgs. n. 267 del 18.8.2000

l'art. 33, comma 1 del Regolamento dei Municipi

l'art. 2 comma 1 del Regolamento del Sistema sui controlli interni

la Determinazione del Direttore Generale del Comune di Milano n.676 del 03/02/2022
contenente la definizione degli organigrammi e le competenze della Direzione Servizi
Civici e Municipi.

SI ESPRIME PARERE FAVOREVOLE

in ordine alla regolarità tecnica e di legittimità della proposta di deliberazione in oggetto.

IL DIRETTORE OPERATIVO AMBITO 2

**MUNICIPIO 7
Gabriella Della Valle ***

*Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.



**DIREZIONE SERVIZI CIVICI E MUNICIPI
AREA MUNICIPI
AMBITO 2
MUNICIPIO 7**

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI MUNICIPIO 7 N.19/2022

Letto, approvato e sottoscritto.

LA VICE PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
DI MUNICIPIO 7
Emanuela Rebecchi

IL COORDINATORE DEL
MUNICIPIO 7
F.A. Scilla Amore

Copia della presente deliberazione, verrà affissa in pubblicazione all'Albo Pretorio ai sensi dell'art. 124 comma 1 del D.lgs. 267/2000 e vi resterà per 15 giorni consecutivi.

IL COORDINATORE DEL
MUNICIPIO 7
F.A. Scilla Amore