

Milano



Comune
di Milano

COMUNE DI MILANO
ATTUAZIONE POLITICHE

G 633889/2011

DIRETTORE DI SETTORE
del 01/09/2011

3) DIRETTORE DI SETTORE

Milano, 1/09/2011

**PROPOSTA DI PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO
RELATIVO ALLE AREE DI VIA CERESIO 7/9, VIA BRAMANTE 49,
VIA PROCACCINI 1/3 IN VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE**

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

PARERE MOTIVATO FINALE

IL DIRETTORE DEL SETTORE
ATTUAZIONE POLITICHE AMBIENTALI
“AUTORITÀ COMPETENTE”

D'INTESA CON

IL DIRETTORE DEL SETTORE
PIANI E PROGRAMMI ESECUTIVI PER L'EDILIZIA
“AUTORITÀ PROCEDENTE”

Richiamati:

- la Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo del Consiglio del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente;
- il D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152, così come modificato dal D.Lgs. del 16 gennaio 2008 n. 4, ed in particolare il Titolo I “*Principi generali per le procedure di VIA, di VAS e per la valutazione d'incidenza e l'Autorizzazione Integrata Ambientale (AIA)*” ed il Titolo II “*La Valutazione Ambientale Strategica*”;
- la Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, ad oggetto “*Legge per il governo del territorio*”, con la quale la Regione Lombardia già dava attuazione alla Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo del Consiglio del 27 giugno 2001;
- la Deliberazione del Consiglio Regionale del 13 marzo 2007 n. 8/0351, che ha approvato gli indirizzi generali per la valutazione ambientale di Piani e Programmi in attuazione del comma 1 dell'art. 4 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12;
- la Deliberazione della Giunta Regionale del 27 dicembre 2007 n. 8/6420, che ha approvato la “*Determinazione della procedura di Valutazione Ambientale di piani e programmi*”;
- la Deliberazione della Giunta Regionale del 30 dicembre 2009 n. 8/10971, ad oggetto “*Recepimento delle disposizioni di cui al D.Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4, modifica, integrazione ed inclusione di nuovi modelli*”;
- l'Allegato 1 m bis alla succitata D.G.R. del 30 dicembre 2009 n. 8/10971;
- l'art. 107 del D.Lgs. del 18 agosto 2000 n. 267;

Milano



Comune
di Milano

- l'art. 71 del vigente Statuto del Comune di Milano;

Dato atto:

- del processo di informazione e comunicazione, nonché di consultazione e partecipazione, che ha accompagnato le varie fasi di predisposizione del programma e della Valutazione Ambientale Strategica (VAS);
- del percorso di VAS del Programma Integrato d'Intervento (PII) relativo alle aree di via Ceresio 7/9, via Bramante 49, via Procaccini 1/3 in variante al P.R.G. vigente;

Visti:

- il Decreto Dirigenziale di espressione del parere motivato n. 971106/2010 del 15 dicembre 2010;
- la Deliberazione del Consiglio Comunale di adozione del PII n. 8/2011 del 03 marzo 2011;
- l'Avviso di Deposito e Messa a Disposizione al pubblico del PII - comprensivo di deliberazione di adozione, proposta di PII, progetto di variante urbanistica e Rapporto Ambientale - esposto all'Albo Pretorio dal 6 luglio 2011 al 21 luglio 2011;

Dato e preso atto che sono pervenute le seguenti osservazioni e valutazioni da parte degli enti, soggetti interessati e del pubblico (All. 1):

- nota dell'**A.S.L. Milano** con protocollo n. 13981/U del 20 luglio 2011;
- copia della **Deliberazione della Giunta Provinciale** n. 267/2011 – Atti n. 122311\7.4\2011\255 del 26 luglio 2011;
- nota dell'**Immobiliare Porta Volta S.p.A.** del 28 luglio 2011;
- nota dell'**A.R.P.A.** – dipartimento di Milano – UO Monitoraggi Ambientali con protocollo n. 107731/ Tit. 3.3.6 del 05 agosto 2011;

Considerati:

- il contributo dell'A.S.L. Milano, in cui si evidenzia che:
 - non vi sono osservazioni igienico-sanitarie all'intervento progettuale proposto;
 - in fase di elaborazione dei permessi di costruire relativi ai singoli lotti, vista la complessità delle opere previste determinata dalla pluralità di destinazioni d'uso di progetto, numero di nuovi abitanti ed utenza degli edifici ricettivi/terziari/espositivi, è auspicabile che siano previste dotazioni strutturali e strategie per un idoneo conferimento dei rifiuti solidi urbani al fine di una maggiore ottimizzazione dello stesso;
- la Deliberazione della Giunta Provinciale, in cui, in tema di Valutazione di compatibilità con il PTCP, viene sottolineato che:
 - visti i carichi di traffico generati dall'intervento, risulta opportuno che se ne valuti l'impatto sul sistema della mobilità in modo cumulativo ed integrato in relazione al

Milano



Comune
di Milano

- quadro viabilistico complessivo. La capacità di carico del sistema urbano dovrà essere stimata anche verificando che le trasformazioni non comportino peggioramenti della qualità ambientale e della sostenibilità degli stessi interventi insediativi. In particolare, si propone di approfondire e risolvere il complesso nodo di traffico viabilistico e trasportistico “Ceresio – Procaccini – Monumentale”;
- nel rilevare che l’indicatore di sostenibilità, relativo alla permeabilità dei suoli risulta molto al di sotto del valore raccomandato dal PTCP, pur essendo migliorativo della situazione esistente e comprendendo la necessità di localizzare nel sottosuolo i necessari posti auto, si propone di valutare la possibilità di rivedere le sagome dei parcheggi interrati, al fine di un auspicabile incremento del valore dell’indicatore stesso;
 - in merito alle previste opere a verde, condividendo la scelta di inserire alberi a basso fusto o arbusti al di sopra dei parcheggi sotterranei, si evidenzia la necessità di un franco di terra di coltivo di almeno 80 cm, per un’adeguata radicazione degli stessi;
 - con riferimento all’area di bonifica certificata, che in gran parte interessa l’isolato 1 del PII, si chiede, coerentemente ai contenuti dell’art. 48 delle NdA del PTCP, di specificare le determinazioni assunte a seguito delle bonifiche avvenute, verificando la compatibilità ambientale tra esse e gli interventi previsti;
 - in merito alla tavola 6 “Carta dei Vincoli” dello Studio Geologico, si richiede di verificare la diversa individuazione dei pozzi pubblici rispetto alla tav. 2/g del PTCP;
 - vi è la mancanza di alcune dichiarazioni/asseverazioni nell’allegato 15 dello studio geologico, che vanno superate in sede di approvazione della variante urbanistica;
- la nota dell’Immobiliare Porta Volta S.p.A., in cui si chiede che:
 - per prevenire possibili problemi in sede di attuazione del PII e quindi per fornire maggiore flessibilità e chiarezza alle previsioni dello stesso, venga chiarito - in tutta la documentazione costituente il Programma - che i 1.400 mq. di s.l.p. da destinare a funzioni commerciali ed esattamente ad esercizi di vicinato previsti nell’isolato 3 del PII stesso, debbano essere destinati a *“funzioni compatibili con la residenza come attrezzature per il commercio (esercizi di vicinato), ristoranti, bar teatri, cinematografici, locali di divertimento, sedi di associazioni, di partiti e di attività culturali, palestre, agenzie bancarie, uffici ecc.”*, e che negli elaborati grafici, ove potrebbe non esservi spazio per la suddetta dicitura, potrà essere utilizzata l’espressione *“esercizi di vicinato e altre funzioni compatibili con la residenza”*;
 - la porzione triangolare di area ineditata prevista all’angolo tra le vie Niccolini e Procaccini, in corrispondenza dell’ingresso principale dell’edificio di edilizia residenziale convenzionata, possa essere mantenuta in proprietà, compatibilmente con l’eventuale allargamento della via Procaccini, sistemata a verde ornamentale e con mantenimento del verde stesso a carico dell’osservante o suoi aventi causa;

Milano



Comune
di Milano

- il termine di durata del diritto di superficie sul parcheggio asservito all'uso pubblico nell'Isolato 2, venga elevato di 6 anni al fine di rientrare nei maggiori costi di bonifica stimati per la realizzazione di detta struttura;
- il contributo dell'**A.R.P.A.** – dipartimento di Milano – UO Monitoraggi Ambientali che, per la parte inerente la valutazione di clima acustico, ha rilevato che l'Agenzia si era espressa con parere del 30 novembre 2010 prot. 167147 ed evidenziato come nel Parere Motivato del 15 dicembre 2010, emesso dal Settore Attuazione Politiche Ambientali del Comune di Milano sia stato prescritto, come richiesto da ARPA, nella fase di predisposizione degli elaborati necessari per il rilascio dei provvedimenti abilitativi del PII, di:
 - produrre agli atti del Comune - in fase di progettazione esecutiva, a completamento della documentazione disponibile - la progettazione dei requisiti acustici passivi;
 - garantire, in base al DPR 142/2004, in caso di intervento diretto sul recettore, come nel caso in esame, il livello acustico di 40 dB(A) di leq notturno a centro stanza per recettori abitativi generici (cfr. art. 6).

Preso e dato atto, viste le osservazioni presentate, che:

- per quanto riguarda la viabilità ed il traffico:
 - la compatibilità della proposta di PII rispetto al quadro viabilistico complessivo ed alla capacità di carico del sistema urbano è stata trattata nel corso del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica con l'avvenuta messa a disposizione di un apposito Studio Viabilistico e di Traffico a supporto degli elaborati del PII e del Rapporto Ambientale, i cui esiti rilevano un modesto incremento dei carichi di traffico veicolare a seguito delle realizzazioni previste dal PII (+ 1,4%) rispetto allo scenario dell'anno 2015 preso come riferimento;
 - si ritiene comunque che la risoluzione del nodo di traffico viabilistico e trasportistico "Ceresio – Procaccini – Monumentale" sia compito precipuo di strumenti sovraordinati e generali, rispetto al PII in oggetto, quali il Piano Urbano della Mobilità (PUM), che peraltro è in fase redazione e che ha già visto l'avvio del procedimento dell'iter di VAS;
- per quanto riguarda la manutenzione dell'area triangolare privata inedificata posta all'incrocio tra via Procaccini e via Niccolini e il termine di durata del diritto di superficie del parcheggio di uso pubblico nell'Isolato 2, i due aspetti attengono strettamente alla tematica urbanistica e non sortiscono effetti significativi sulla sostenibilità ambientale del programma;
- per quanto riguarda il clima acustico, le indicazioni erano già state accolte in sede di Parere Motivato dell'Autorità Competente, e qui si richiamano integralmente;

Milano



Comune
di Milano

- per quanto riguarda le opere a verde, l'art. 10.4 della Normativa di Attuazione del PII già prescrive di *“prevedere un franco di terreno libero di 2 metri per la piantumazione di alberi d'alto fusto”*;
- per quanto riguarda la verifica della tavola 6 “Carta dei Vincoli” dello Studio Geologico, rispetto alla tav. 2/g del PTCP, la medesima è stata coerenzata rispetto alle informazioni contenute nel PTCP;
- per quanto riguarda la mancanza di alcune dichiarazioni/asseverazioni nell'allegato 15 dello studio geologico, lo stesso è stato opportunamente integrato in coerenza con l'impostazione dello studio geologico stesso;
- per quanto riguarda il conferimento dei rifiuti, la Normativa di Attuazione del P.I.I. (art. 11) è stata integrata (comma 4) con la prescrizione di prevedere, in fase attuativa, dotazioni strutturali e strategie per un idoneo conferimento dei rifiuti solidi urbani;
- per quanto riguarda la permeabilità dei suoli, compatibilmente con le previsioni planivolumetriche del P.I.I. e i limitati margini di flessibilità nella progettazione delle strutture in sottosuolo, è stato previsto, all'art. 7.2 della Normativa di Attuazione, un innalzamento della quota di superficie filtrante da prevedere nel Programma;
- in tema di bonifiche:
 - o è stato verificato che “le determinazioni assunte a seguito delle bonifiche avvenute” consistevano in un'attestazione di conformità degli interventi di bonifica (relativi ad uno sversamento puntuale di un serbatoio) eseguiti in attuazione di un progetto di bonifica e ripristino ambientale approvato dal Comune di Milano in data 12 gennaio 1999 avente come obiettivi quelli “per i terreni ad uso industriale e l'indice di alto rischio per le acque di falda” ex DGR 6/17252 del 1 agosto 1996; a tal proposito si può concludere che la verifica di compatibilità di dette “determinazioni” con le previsioni del PII possa ritenersi superata con la presentazione, sull'area dell'Isolato 1 (tra la fine del 2006 e l'inizio del 2007, con risultati pervenuti nel febbraio 2009), di un'indagine ambientale ex novo ai sensi della normativa vigente nel frattempo intervenuta;
 - o detta indagine – eseguita peraltro solo nella parte centrale dell'isolato e avendo come riferimento i limiti di qualità del commerciale/industriale in quanto non ancora completamente definite le previsioni di utilizzo a spazio espositivo dell'edificio c.d. ex tram a cavalli e le modalità di sistemazione della piazza asservita – necessita ancora di alcuni approfondimenti;

ritenuti non significativi gli effetti sull'ambiente prodotti dalle stesse modificazioni/integrazioni,

per tutto quanto esposto

Milano



Comune
di Milano

DECRETA

1. di esprimere, ai sensi dell'art. 15 comma 1 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., nonché secondo quanto previsto dalla D.C.R. del 13 marzo 2007 n. VIII/351 e dalla D.G.R. del 27 dicembre 2007 n. VIII/6420, così come modificata dalla D.G.R. del 30 dicembre 2009 n. 8/10971 in attuazione dell'art. 4 comma 1 della L.R. 12/2005, parere favorevole finale circa la compatibilità ambientale del Programma Integrato d'Intervento relativo alle aree di via Ceresio 7/9, via Bramante 49, via Procaccini 1/3 in variante al P.R.G. vigente, fatta salva la verifica della compatibilità delle funzioni previste dal PII per l'isolato 1, rispetto alla qualità dei suoli ancora in fase di definizione.

DISPONE

1. di provvedere alla trasmissione del presente decreto ai soggetti competenti in materia ambientale e agli enti territorialmente interessati, individuati con Determinazione Dirigenziale n. 43/2010, datata 05 luglio 2010;
2. di provvedere alla divulgazione del presente provvedimento per mezzo di pubblicazione sul sito del Comune di Milano e della Regione Lombardia.

Sono fatte salve le osservazioni e prescrizioni contenute nel precedente Parere Motivato n. 971106/2010 del 15 dicembre 2010.

IL DIRETTORE DEL SETTORE
ATTUAZIONE POLITICHE AMBIENTALI
AUTORITÀ COMPETENTE VAS
ING. SALVATORE BARBARA

VISTO D'INTESA

IL DIRETTORE DEL SETTORE
PIANI E PROGRAMMI ESECUTIVI PER L'EDILIZIA
AUTORITÀ PROCEDENTE VAS
ARCH. ACHILLE ROSSI

**PROPOSTA DI PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO
RELATIVO ALLE AREE DI VIA CERESIO 7/9, VIA BRAMANTE 49,
VIA PROCACCINI 1/3 IN VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE**

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

PARERE MOTIVATO FINALE

ALLEGATO 1



Regione
Lombardia

ASL Milano

COMUNE DI MILANO
DC SVILUPPO DEL TERR
PG 553071/2011
Del 22/07/2011
ASL MILANO
(S) PROTOC.PIANI Progr.E
22/07/2011

Milano,

Prot. N

20/7/2011
13281/0

Spett.le

Comune di Milano
Direzione Centrale Sviluppo del Territorio
Settore Piani e Programmi Esecutivi per
l'Edilizia
Servizio Strumenti per lo Sviluppo Urbano
Via Pirelli, 39
20121 MILANO

p.c.

ARPA
Dipartimento Sub Provinciale
Città di Milano - Melegnano
U.O. Territorio e Attività Integrate
Via Juvara, 22
20129 Milano

OGGETTO: parere per tematiche di interesse ASL relativo a Programma Integrato di Intervento, ai sensi e per gli effetti della L.R. 11.03.2005, n. 12 e successive modificazioni e integrazioni, relativo alle aree di via Ceresio n. 7/9, via Bramante 49, via Procaccini 1/3, in variante al P.R.G. vigente

Esaminata la documentazione pervenuta in data 04.07.2011 prot. 12814 in merito a richiesta di parere relativa al Programma Integrato di Intervento di cui all'oggetto, non si evidenziano osservazioni igienico-sanitarie all'intervento progettuale proposto.

In fase di elaborazione dei Permessi di Costruire relativi ai singoli lotti, vista la complessità delle opere previste determinata dalla pluralità di destinazioni d'uso di progetto, numero di nuovi abitanti ed utenza degli edifici ricettivi/terziari/espositivi, è auspicabile che siano previste dotazioni strutturali e strategie per un idoneo conferimento dei rifiuti solidi urbani al fine di una maggior ottimizzazione dello stesso.

Restando a disposizione per eventuali chiarimenti si inviano distinti saluti.

Il Responsabile SSD Salute e Ambiente
Dott. ssa Simonetta Chierici

Responsabile del procedimento: Arch. Michele Bartetta

Tel. 02/85789584

AZIENDA SANITARIA LOCALE DI MILANO

Struttura Semplice Dipartimentale Salute e Ambiente
Via Statuto n. 5 20121 MILANO - Tel. 02/85783809-9557 - fax 02/85783877
e mail: saluteambiente@asl.milano.it

**ARPA**
Agenzia Regionale
per la Protezione dell'Ambiente
della Lombardia
Dipartimento di Milano

Via Filippo Juvara, 22 - 20129 MILANO
Tel: 02/74872.1
Fax: 02/70124857

UO Monitoraggi Ambientali

Milano, 05.08.2011

Prot. 10273/1 Tit. 3.3.6

Fascicolo 1070/2011

COMUNE DI MILANO
DC SVILUPPO DEL TERR
PG 592184/2011

Del 05/08/2011

ARPA

(S) PROTOC.PIANI PROGR.E

05/08/2011

Spett.le COMUNE DI MILANO
Settore Piani e Programmi Esecutivi per l'Edilizia

c.a. Arch. Achille Rossi

via Pirelli 39

20124 - Milano

fax 0288466986

p.c. COMUNE DI MILANO

Settore Attuazione Politiche Ambientali

p.zza Duomo, 21

20121 - Milano

fax 0288454309

Oggetto: pubblicazione del progetto di programma integrato di intervento, ai sensi e per gli effetti della L.R. 11.3.2005 n. 12 e s.m.i., relativo alle aree di via Ceresio 7/9, via Bramante 49, via Procaccini 1/3, in variante al P.R.G. vigente.
Osservazioni al progetto (cfr. D.G.R. n. VII/4146 del 06/04/01).

Con riferimento alla richiesta di parere di cui all'oggetto, è stata esaminata la documentazione trasmessa, con specifico riferimento alla valutazione di clima acustico allegata (Relazione P015-R042-10 Rev. 1 01.09.2010).

La documentazione di valutazione previsionale di clima acustico risulta la medesima già esaminata nell'ambito del procedimento VAS relativo al PII in oggetto, conclusosi con parere motivato dell'autorità competente del 15/12/2010 PG 971106/2010 del Comune di Milano Settore Attuazione Politiche Ambientali.

In tale ambito, la scrivente Agenzia si era espressa con parere del 30/11/2010 prot. 167147, le cui considerazioni in tema di clima acustico sono riportate integralmente qui di seguito:

Sede Dipartimento Provinciale di Milano: Via Filippo Juvara, 22 - 20129 Milano - tel. 74872.1
Sede centrale: Viale Francesco Rostelli, 3/1 - 20124 Milano - tel. 02 69666.1



UNI EN ISO 9001:2008
Certificato n. 9175 ARPL



Agenzia Regionale
per la Protezione dell'Ambiente
della Lombardia

Dipartimento di Milano

Il documento esaminato è stato predisposto tenendo conto della presenza delle seguenti criticità: "Fabbrica del Vapore", "Caserma Vigili del Fuoco", "Traffico", "Centrale ENEL".

"Fabbrica del Vapore". Si prende atto di quanto riportato nella documentazione esaminata circa questa rilevante sorgente di rumore, la cui area è stata inserita dal Comune di Milano tra quelle adibite a manifestazioni temporanee.

Pur non essendo prevedibili a priori i livelli acustici immessi ai recettori (poiché dipendenti dalla specifica manifestazione/evento), è confermata la nostra supposizione per cui è assai probabile che manifestazioni condotte presso tale sito determineranno il superamento dei limiti di legge presso i recettori residenziali dell'Isolato 3 del PII.

- Sarà dunque necessario gestire gli eventi in programma in questo sito in maniera accorta tramite opportune valutazioni di fattibilità e deroghe previste dalle relative Delibere comunali.*

"Caserma Vigili del Fuoco". Non si trova riscontro nella relazione esaminata.

"Centrale ENEL". Si prende atto del piano di bonifica acustica presentato da AEM presso il Comune di Milano, di cui la prima fase risulta espletata. Tale intervento di bonifica determina un abbattimento acustico riportato in relazione, senza considerare le componenti tonali eventualmente penalizzabili presenti nel rumore prodotto dalla sorgente sonora.

- E' essenziale che esse debbano essere invece considerate per valutare l'effettivo abbattimento acustico a norma di legge (cfr. DM 16/03/1998).*

Quanto alla seconda fase di bonifica, non ancora realizzata, si ritiene che essa sia condizione strettamente necessaria per la realizzazione del PII in oggetto, essendo solo questa, come da simulazioni condotte, in grado di garantire il rispetto dei limiti di legge. A questo riguardo, tuttavia, giova precisare che il piano di bonifica è stato imposto dal Comune ad AEM per garantire il rispetto dei limiti di legge presso i siti oggetto delle passate rilevazioni fonometriche di ARPA e non presso i futuri recettori previsti dal PII.

- In fase attuativa, qualora gli interventi di AEM non fossero sufficienti per consentire il rispetto dei limiti presso i nuovi recettori, la garanzia del rispetto dei limiti dovrà ritenersi a carico del proponente del PII.*

"Traffico". Nel nostro precedente parere si richiedeva l'esecuzione di rinnovate misure di rumore, con specifico riferimento al rumore stradale, oltre ai dati già in possesso, datati novembre 2006. Purtroppo le nuove misure 2010 sono state condotte in un periodo dell'anno, luglio, caratterizzato da flussi di traffico inferiori alla media, fornendo così risultati anomali non comparabili con facilità con quelli già a disposizione. Tale difetto delle nuove misurazioni, per altro facilmente preventivabile in fase di programmazione della campagna di misura stessa, è evidenziato dallo stesso relatore della Valutazione di clima acustico. La conclusione è che per modellizzare il clima acustico di progetto, si utilizzano comunque i dati del 2006.

Gli esiti della simulazione appaiono particolarmente critici per gli edifici residenziali dell'Isolato 3 fronte via Procaccini e via Niccolini (edifici A e B), ove si prevede il netto superamento dei limiti in facciata presso tutti i piani. Solo l'edificio C, più arretrato, non mostra superamenti. Inoltre, le simulazioni evidenziano superamenti presso le facciate più esposte del futuro albergo (Isolato 2), presso gli ultimi piani dell'edificio P e lungo la facciata verso via Bramante degli edifici Liberty oggetto di recupero. La considerazione per cui il traffico



Agenzia Regionale
per la Protezione dell'Ambiente
della Lombardia

Dipartimento di Milano

aggiuntivo generato dall'intervento sul clima acustico di previsione è sostanzialmente
ininfluente non aggiunge elementi utili a valutare complessivamente il clima acustico previsto
presso il PII in oggetto, che mostra quindi un generalizzato superamento dei limiti di legge.

In casi come questo la legislazione prevede la possibilità di valutare il rispetto dei limiti
formali tramite interventi diretti al recettore (cfr. DM 29/11/2000, DPR 142/2004 e paragrafo
"Considerazioni di carattere generale in merito alla descrizione dei requisiti acustici degli edifici
nelle valutazioni di clima acustico" del nostro parere inviatovi il 30/09/2010 prot. 135256).

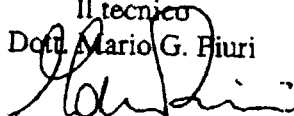
Inoltre, nella relazione esaminata si afferma quanto segue: "Si ritiene utile un'attenta
progettazione acustica degli edifici, sia in termini di disposizione dei locali che in termini di
requisiti acustici passivi, e che le prestazioni acustiche siano oggetto di collaudo in corso d'opera
al fine di verificare la rispondenza di quanto realizzato a quanto progettato e la verifica, in opera,
delle prestazioni acustiche degli edifici".

Tutto ciò premesso, poiché la corretta progettazione dei requisiti acustici passivi degli edifici
è esplicitamente assunta come risposta all'ottenimento di un adeguato clima acustico:

- è fondamentale che essa venga prodotta agli atti del Comune in fase di progettazione
esecutiva, a completamento della documentazione ad oggi disponibile ed esaminata;
- si precisa altresì che in base al DPR 142/2004, in caso di intervento diretto sul
recettore (come nel caso in esame), deve essere garantito il livello acustico di 40 dB(A)
di Leq notturno a centro stanza per recettori abitativi generici. (cfr. art. 6).

Nello specifico, le ultime due indicazioni sono state inserite nel già citato parere motivato del
15/12/2010 (emesso dal Settore Attuazione Politiche Ambientali del Comune di Milano), come
prescrizioni da attuarsi nella fase di predisposizione degli elaborati necessari per il rilascio dei
provvedimenti abilitativi del PII in oggetto.

Restando a disposizione per ulteriori chiarimenti, si porgono distinti saluti.

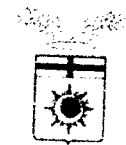
Il tecnico
Dott. Mario G. Piuri


Il responsabile della U.O.
Dott. Adriano CATI



Responsabile del procedimento: dott. Adriano Cati - 0274872261 - a.cati@arpalombardia.it
Responsabile dell'istruttoria: dott. M.G. Piuri - 0274872234 - m.piuri@arpalombardia.it

COPIA



Provincia
di Milano

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA PROVINCIALE

Deliberazione n. 267/2011 Rep. Gen.

Atti n. 12231\7.4\2011\255

Oggetto: *Comune di Milano - Valutazione di compatibilità con il PTCP ex L.R. 12/2005 del Programma Integrato di Intervento denominato "PII ENEL Porta Volta" adottato con delibera C.C. n. 8 del 03/03/2011.*

Addì 26 luglio 2011 alle ore 10.50, previa apposita convocazione, si è riunita la Giunta Provinciale nella consueta sala delle adunanze.
Sono presenti i Sigg.:

Presidente
Vice Presidente
Assessori Provinciali

GUIDO PODESTA' assente
NOVO UMBERTO MAERNA assente

LUCA AGNELLI
FABIO ALTITONANTE
STEFANO BOLOGNINI assente
ROBERTO CASSAGO assente
PAOLO GIOVANNI DEL NERO
GIOVANNI DE NICOLA

SILVIA GARNERO
MARINA LAZZATI
MASSIMO PAGANI
LUCA SQUERI
CRISTINA STANCARI

Presiede l'Assessore Anziano Giovanni De Nicola
Partecipano, assistiti dal personale del Servizio Giunta, il Segretario Generale dott. Alfonso De Stefano ed il Vice Segretario Generale dott. Francesco Puglisi.
E' altresì presente il Direttore Generale dott. Mario Benaglia.

LA GIUNTA PROVINCIALE

VISTA la proposta di deliberazione redatta all'interno;
PRESO ATTO dei riferimenti normativi citati e delle considerazioni formulate;
VISTA la deliberazione di Giunta Provinciale R.G. n. 213 del 28/06/2011 con la quale è stato approvato il Piano esecutivo di gestione (Peg) per l'anno 2011;
RITENUTO, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, statutarie e regolamentari di assumere decisioni al riguardo;
VISTI i pareri di regolarità tecnica e di regolarità contabile espressi dai Dirigenti competenti, ai sensi dell'art. 49 del T.U. 267/2000;
A voti unanimi

DELIBERA

- 1) di approvare la proposta di deliberazione redatta all'interno, dichiarandola parte integrante del presente atto;
- 2) di incaricare i competenti Uffici di provvedere agli atti consequenziali;
- 3) data l'urgenza di dichiarare la presente deliberazione, con gli stessi voti unanimi e con separata votazione, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.

ASSESSORATO PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

DIREZIONE PROPONENTE: AREA PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE

SETTORE PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE

Oggetto: *Comune di Milano - Valutazione di compatibilità con il PTCP ex L.R. 12/2005 del Programma Integrato di Intervento denominato "PII ENEL Porta Volta" adottato con delibera C.C. n. 8 del 03/03/2011 (deliberazione immediatamente eseguibile).*

RELAZIONE TECNICA:

per l'espressione della valutazione di compatibilità degli strumenti urbanistici comunali ai sensi della LR n. 12/05

Comune di Milano

Strumento urbanistico: Programma Integrato di Intervento in variante al PRG vigente
Deliberazione di adozione di C.C. n. 8 del 03/03/2011

Sommario

1 Premessa

2 Principali contenuti dello strumento urbanistico

3 Valutazioni di compatibilità con il PTCP

1. Premessa

Con propria deliberazione di C.C. n. 8 del 03/03/2011 il Comune di Milano ha adottato il Programma Integrato di Intervento denominato "PII ENEL Porta Volta" in variante al PRG vigente

Il PII, unitamente alla richiesta di valutazione di compatibilità con il PTCP, è stato trasmesso ai sensi della LR 12/2005 a questa Amministrazione, con nota comunale del 30/06/2011 prot. 492219 pervenuta in data 01/07/2011 prot. prov. n. 111017.

Con nota comunale del 20/07/2011 prot. n. 547281 pervenuta in data 20/07/2011 prot. prov. n. 122724 l'Amministrazione comunale provvedeva a trasmettere ulteriore documentazione tecnico-amministrativa a seguito di richiesta provinciale prot. n. 114665 del 07/07/2011.

Con deliberazione consiliare n. 55 del 14 ottobre 2003, la Provincia di Milano ha approvato il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, ai sensi della L.R. 1/2000.

Ai sensi della LR 1/2000 come sostituita dalla LR 12/2005, a far data dall'entrata in vigore del PTCP è stata trasferita alla Provincia la valutazione di compatibilità con il PTCP degli strumenti urbanistici comunali e loro varianti.

La sopracitata deliberazione di Consiglio Provinciale n. 55 del 14 ottobre 2003 è stata pubblicata sul BURL - Serie Inserzioni n. 45 del 5 novembre 2003 e da tale data decorre l'efficacia del PTCP.

La valutazione di compatibilità viene svolta con riferimento alla LR 12/2005 e relativi documenti attuativi emanati dalla Regione Lombardia, nonché alla deliberazione di Giunta Provinciale n.332/06 del 24/05/06

avente ad oggetto "Indicazioni per l'attività istruttoria provinciale in ordine alla valutazione di compatibilità degli strumenti urbanistici comunali con il PTCP nel periodo transitorio sino all'adeguamento del PTCP vigente alla LR 12/2005".

In particolare la valutazione dello strumento urbanistico è condotta, sulla base della documentazione trasmessa, ai soli fini dell'espressione della valutazione di compatibilità con il PTCP atteso che l'approvazione degli strumenti urbanistici comunali e la relativa verifica di conformità degli stessi alla vigente legislazione, sia per quanto attiene ai contenuti che agli aspetti procedurali e di legittimità, è posta in capo all'Amministrazione comunale.

In data 19/01/2010 il Consiglio regionale della Lombardia ha approvato il Piano Territoriale Regionale (PTR) che ha acquisito efficacia a decorrere dal 17/02/2010;

2. Principali contenuti dello strumento urbanistico

Il PII interessa un'area ex ENEL avente **superficie complessiva catastale di 31.305 mq**, costituita da tre isolati distinti e funzionalmente autonomi, su cui insistono manufatti edilizi dismessi:

Isolato 1 - mq 15.310 (tra le vie Ceresio, Bramante e P.le del Cimitero Monumentale)

Isolato 2 - mq 5.494 (tra le vie Niccolini, Fioravanti, Bramante e P.le del Cimitero Monumentale)

Isolato 3 - mq 10.501 (tra le vie Procaccini e Niccolini)

L'area di variante di cui al presente Programma Integrato di Intervento ha un'estensione complessiva di **33.911 mq** e comprende le semisedi stradali contermini alle aree di PII.

La SIP esistente è pari a **mq 37.681 mq**, mentre la SIP complessiva prevista dal PII è pari a **31.900,5 mq**. E' prevista la realizzazione di parcheggi interrati pubblici e privati.

Nell'**isolato 1** verranno demoliti i manufatti industriali di maggior impatto e in stato di degrado. Verranno invece conservati e riqualificati con destinazione terziaria alcuni edifici storici ENEL. In particolare l'edificio Liberty esistente verrà destinato a standard qualitativo per la nuova sede ADI - Collezione storica del Compasso d'Oro.

Nell'**isolato 2** verranno demoliti tutti gli edifici esistenti e sarà realizzata una struttura alberghiera oltre a un vasto spazio pubblico attrezzato prospettante su Piazzale Cimitero Monumentale.

Nell'**isolato 3** verranno demoliti i manufatti industriali dismessi e in stato di degrado al centro dell'isolato gli edifici di cortina affacciati sulle vie. Sarà realizzato un nuovo insediamento residenziale costituito da due fabbricati: uno all'interno della corte, per edilizia di libero mercato e uno sulle vie Procaccini e Niccolini, per edilizia residenziale convenzionata con esercizi commerciali di vicinato al piano terra. L'edilizia convenzionata prevista dal PII è pari al 50% dell'edilizia residenziale complessiva.

Isolato	Zone di PRG Vigente	Sup. Catastale mq	PII Funzioni prevalenti	Slp. esistente mq	Slp nuova mq	Slp PII mq	Nuovi abitanti n.
1	Zona Speciale SS b 11/2	15.310	Terziario	12.411,0		12.411,0	
2	Zona Speciale SS b 11/2	5.494	Ricettivo-alberghiera	---	5.203,5	5.203,5	
3	Zona Speciale SS b 11/2	10.501	Residenza in libero mercato	---	6.443,0	6.443,0	387
			Residenza convenzionata	---	6.443,0	6.443,0	
			Esercizi commerciali di vicinato (P. T.)	---	1.400,0	1.400,0	
Totale PII		31.305		12.411,0	19.489,0	31.900,5	387

GIUNTA PROVINCIALE

Atti n. 122311\7.4\2011\255

Negli isolati 1 e 2 del PII sono individuati tutti gli spazi pubblici e di uso pubblico utili a soddisfare il fabbisogno da esso complessivamente indotto.

Calcolo degli standard

Isolato	Funzioni prevalenti	Slp mq	Fabbisogno standard		Standard di progetto	
			Calcolo	mq	Tipologia	mq
1	Terziario	12.411,0	100% x 12.411	12.411,0	Piazza attrezzata uso pubblico	5.950
					Sedime edificio per standard qualitativo	3.540
					Standarda equivalente (monetizzazione) dello Standard qualitativo	15.822
2	Ricettivo-alberghiera	5.203,5	100% x 5.203,5	5.203,5	Parcheggio interrato uso pubblico	8.555
					Piazza attrezzata pubblica	2.940
3	Residenza	12.886,0	80% x 12.886,0	10.309,0		
	Commercio	1.400,0	100 x 1.400,0	1.400,0		
Totale		31.900,5		29.323,5		36.807

3. Valutazione di compatibilità con il PTCP

Ai sensi dell'art. 22 delle NdA del PTCP si propone la seguente valutazione istruttoria

Valutazione di **compatibilità condizionata** con il PTCP del Programma Integrato di Intervento in variante al PRG vigente denominato "*PII ENEL Porta Volta*" adottato dal Comune di Milano con deliberazione di C.C. n. 8 del 03/03/2011.

Visti i carichi di traffico generati dall'intervento, risulta opportuno che se ne valuti l'impatto sul sistema della mobilità in modo cumulativo ed integrato in relazione al quadro viabilistico complessivo. La capacità di carico del sistema urbano dovrà essere stimata anche verificando che le trasformazioni non comportino peggioramenti della qualità ambientale e della sostenibilità degli stessi interventi insediativi. In particolare si propone di approfondire e risolvere il complesso nodo di traffico vaibilitico e trasportistico "Ceresio-Proccacini-Monumentale".

Nel rilevare che l'indicatore di sostenibilità relativo alla permeabilità dei suoli risulta molto al di sotto del valore raccomandato dal PTCP pur essendo migliorativo della situazione esistente e comprendendo la necessità di localizzare nel sottosuolo i necessari posti auto, si propone di valutare la possibilità di rivedere le sagome dei parcheggi interrati al fine di un auspicabile incremento del valore dell'indicatore stesso. In merito alle previste opere a verde, condividendo la scelta di inserire alberi a basso fusto o arbusti al di sopra dei parcheggi sotterranei, si evidenzia la necessità di un franco di terra di coltivo di almeno 80cm per una adeguata radicazione degli stessi.

Con riferimento all'area di bonifica certificata, che in gran parte interessa l'Isolato 1 del PII, si chiede, coerentemente ai contenuti dell'art. 48 delle NdA del PTCP, di specificare le determinazioni assunte a seguito delle bonifiche avvenute, verificando la compatibilità ambientale tra esse e gli interventi previsti.

In merito alla tavola 6 "carta dei Vincoli" dello studio geologico si richiede di verificare la diversa individuazione dei pozzi pubblici rispetto alla tav 2/g del PTCP.

Si rileva infine, a scopo collaborativo, la mancanza di alcune dichiarazioni/asseverazioni nell'allegato 15 dello studio geologico, che vanno superate in sede di approvazione della variante urbanistica.

Il presente provvedimento non comporta per l'Ente nuovi impegni finanziari o variazioni degli impegni esistenti, né variazioni degli stanziamenti in entrata, né variazioni patrimoniali e pertanto non necessita del parere di regolarità contabile. Come da nota del Segretario Generale del 23/10/2007 in merito alle istruttorie tecniche relative alla pianificazione territoriale, non viene richiesto sulla proposta di delibera il visto del Direttore dell'Area Programmazione Risorse Finanziarie.

Data 21/07/2011

IL DIRETTORE del SETTORE
PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE
DELLE INFRASTRUTTURE
f.to (Dott. Emilio De Vita)

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE:

LA GIUNTA PROVINCIALE

Vista la relazione che precede contenente le motivazioni che giustificano l'adozione del presente provvedimento

Visti i riferimenti normativi richiamati nella relazione tecnica del Direttore del Settore Pianificazione e Programmazione delle Infrastrutture;

Visti:

- lo Statuto della Provincia di Milano;
- il Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi;
- il Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali";

DELIBERA

1. di prendere atto dei contenuti della relazione tecnica redatta dal Direttore del Settore Pianificazione e Programmazione delle Infrastrutture inerente la valutazione di compatibilità con il PTCP, resa ai sensi degli articoli 12 e 13 della LR 12/2005, del Programma Integrato di Intervento denominato "PII ENEL Porta Volta "in variante al PRG vigente adottato dal Comune di Milano con propria deliberazione di C.C. n. 8 del 03/03/2011;
2. di esprimere valutazione di compatibilità condizionata con il PTCP dello strumento urbanistico in oggetto, ai sensi dell'art. 22 delle Nda del PTCP;
3. di demandare al Direttore del Settore Pianificazione e Programmazione delle Infrastrutture la trasmissione al Comune di copia della presente deliberazione per gli adempimenti di competenza;
4. di demandare al Direttore del Settore Pianificazione e Programmazione delle Infrastrutture tutti i successivi adempimenti per l'esecuzione della presente deliberazione;
5. di dare atto che la presente deliberazione non comporta per l'Ente nuovi impegni finanziari o variazioni degli impegni esistenti, né variazioni degli stanziamenti in entrata, né variazioni patrimoniali e pertanto non necessita del parere di regolarità contabile. Come da nota del Segretario Generale del 23/10/2007 in merito alle istruttorie tecniche relative alla pianificazione territoriale, non viene richiesto sulla proposta di delibera il visto del Direttore dell'Area Programmazione Risorse Finanziarie.
6. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 - IV comma - del D.lgs. 18/08/200 n. 267

IL RELATORE: nome Ing. Fabio Altitonante

data 21/07/2011

firmato Fabio Altitonante

PARERE FAVOREVOLE DI REGOLARITÀ TECNICA/AMMINISTRATIVA
(inserito nell'atto ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/00)

IL DIRETTORE

IL DIRETTORE

Nome Dott. Emilio De Vita

nome

Data 21/07/2011 firmato Emilio De Vita

data

firma

VISTO DEL DIRETTORE AREA PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE
(inserito nell'atto ai sensi dell'art. 14 del Testo Unificato del regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi)

nome Dott. Emilio De Vita

data 21/07/2011 firmato Emilio De Vita

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE
(inserito nell'atto ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/00)

☐ Favorevole

☒ Non dovuto

**IL DIRETTORE AREA
PROGRAMMAZIONE RISORSE FINANZIARIE**

nome

data

firma

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE

F.to De Nicola

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to De Stefano

PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Generale dà disposizione per la pubblicazione della presente deliberazione, mediante:

- inserimento nel sito informatico della Provincia di Milano ai sensi dell'art.32, co.1, L. 18/06/2009 n. 69;
- affissione all'Albo Pretorio, ai sensi del 1° comma, dell'art.124 del D. Lgs. n.267/2000 e contestuale comunicazione ai Capi Gruppo Consiliari, ai sensi dell'art.125 del D. Lgs. n.267/2000.

Milano li **26 LUG 2011**

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to De Stefano

Si attesta l'avvenuta pubblicazione della presente deliberazione nel sito informatico della Provincia di Milano come disposto dall'art.32 L. n.69/2009.

Milano li _____

Firma _____

Si attesta la pubblicazione mediante affissione all'albo Pretorio della Provincia di Milano come disposto dall'art.124, co.1, D. Lgs. n.267/2000.

Milano li _____

Firma _____

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva:

- in quanto dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi del 4° comma dell'art.134 del D. Lgs. n.267/2000.
- Per decorrenza dei termini di cui al 3° comma dell'art.134 del D. Lgs. n.267/2000.

Milano li _____

Il Segretario Generale

ESECUZIONE

La presente deliberazione viene trasmessa per la sua esecuzione a:

.....

Milano li _____

Il Direttore Generale

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO GENERALE

PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Generale dà disposizione per la pubblicazione della presente deliberazione, mediante:

- inserimento nel sito informatico della Provincia di Milano ai sensi dell'art.32, co.1, L. 18/06/2009 n. 69;
- affissione all'Albo Pretorio, ai sensi del 1° comma, dell'art.124 del D. Lgs. n.267/2000 e contestuale comunicazione ai Capi Gruppo Consiliari, ai sensi dell'art.125 del D. Lgs. n.267/2000.

Milano li _____

IL SEGRETARIO GENERALE

Si attesta l'avvenuta pubblicazione della presente deliberazione nel sito informatico della Provincia di Milano come disposto dall'art.32 L. n.69/2009.

Milano li _____

Firma _____

Si attesta la pubblicazione mediante affissione all'albo Pretorio della Provincia di Milano come disposto dall'art.124, co.1, D. Lgs. n.267/2000.

Milano li _____

Firma _____

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva:

- in quanto dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi del 4° comma dell'art.134 del D. Lgs. n.267/2000.
- Per decorrenza dei termini di cui al 3° comma dell'art.134 del D. Lgs. n.267/2000.

Milano li _____

Il Segretario Generale

ESECUZIONE

La presente deliberazione viene trasmessa per la sua esecuzione a:

Milano li _____

Il Direttore Generale

IPV S.p.A.

Immobiliare Porta Volta S.p.A.

COMUNE DI MILANO
DC SVILUPPO DEL TERR
PG 574621/2011

Del 29/07/2011
IMMOBILIARE PORTA VO
(S) PROTOC. PIANI PROG. E
29/07/2011

SPETTABILE AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI MILANO
DIREZIONE CENTRALE SVILUPPO DEL TERRITORIO

* * *

**Oggetto: PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO, AI SENSI DELLA
LEGGE REGIONALE 12/2005 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED
INTEGRAZIONI, RELATIVO ALLE AREE DI VIA CERESIO 7/9, VIA
BRAMANTE 49 E VIA PROCACCINI 1/3**

La società IMMOBILIARE PORTA VOLTA S.P.A. (di seguito
indicata per brevità anche come I.P.V.) con sede legale in Milano, piazza
Borromeo n. 12, iscrizione al Registro delle Imprese di Milano, codice
fiscale e partita IVA n. 03536950961, in persona del Dr. Fernando Bodini
nato ad Udine 4 giugno 1936 nella sua qualità di Amministratore Delegato e
legale rappresentante

VISTO

il Programma Integrato di Intervento (PII) indicato in oggetto, adottato in
forza della delibera del Consiglio Comunale n. 8 del 3 marzo 2011. ai sensi
dell'articolo 14 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 inoltra le presenti

OSSERVAZIONI

Al fine di fornire a codesta spettabile amministrazione ogni necessario
apporto collaborativo per mettere a punto tutta la documentazione

costituente il PII affinché la stessa rispecchi in tutto e per tutto gli accordi che sono stati raggiunti in sede di negoziazione dello strumento urbanistico, con il presente atto la scrivente intende richiedere alcune piccole variazioni ai contenuti del PII medesimo, variazioni che nella sostanza si risolvono in mere specificazioni di quelli che sono i contenuti già discussi e concordati.

A) In tutti i documenti costituenti il PII (relazione economica finanziaria, relazione tecnico illustrativa, elaborati grafici, schema di convenzione) è stato previsto che nell'Isolato 3 del PII stesso venga realizzato un quantitativo di s.l.p. pari a 1.400 mq. da destinare a funzioni commerciali ed esattamente ad esercizi di vicinato.

Tale previsione era stata così concepita poiché i suddetti 1.400 mq. erano allocati al piano terra dell'edificio di edilizia residenziale convenzionata e quindi erano spazi che naturalmente si sarebbero prestati ad ospitare esercizi commerciali di vicinato, quali funzioni compatibili con la residenza.

Ad un più attento esame ed anche a seguito di una valutazione circa l'effettivo possibile utilizzo di tali spazi, è tuttavia emerso che in tali spazi avrebbero potuto essere insediate anche altre attività che, pur pienamente compatibili con la residenza, avrebbero potuto non essere riconducibili nella definizione di funzione propriamente commerciale (si pensi ad esempio agli sportelli bancari, agli studi professionali, alle sedi di associazioni e di partiti, ecc.).

Per prevenire possibili problemi in sede di attuazione del PII e quindi per fornire maggiore flessibilità e chiarezza alle previsioni dello stesso, si chiede che in tutta la documentazione costituente il programma venga chiarito che i predetti 1.400 mq. di s.l.p. debbano essere destinati a "funzioni



compatibili con la residenza come attrezzature per il commercio (esercizi di vicinato), ristoranti, bar, teatri, cinematografi, locali di divertimento, sedi di associazioni, di partiti e di attività culturali, palestre, agenzie bancarie, uffici ecc.”; negli elaborati grafici, ove potrebbe non esservi spazio per la suddetta dicitura, potrà essere utilizzata l’espressione “esercizi di vicinato e altre funzioni compatibili con la residenza”.

Sempre relativamente all’Isolato 3, in sede di istruttoria del PII era emerso che il progettato edificio di edilizia residenziale convenzionata sarebbe ricaduto, per una piccolissima parte, all’interno della fascia di rispetto del Cimitero Monumentale.

Nell’incertezza circa i tempi e la stessa possibilità di addivenire ad una riduzione della fascia di rispetto, la scrivente ha ritenuto opportuno modificare il progetto prevedendo un arretramento del previsto edificio di edilizia residenziale convenzionata.

In tal modo, rispetto allo stato attuale ed a quello originariamente previsto, all’angolo tra la via Niccolini e la via Procaccini, in corrispondenza dell’ingresso principale dell’edificio, vi sarebbe un’area inedificata di forma triangolare sulla quale la scrivente avrebbe intenzione di realizzare una zona a verde ornamentale.

Si ritiene peraltro che tale arretramento possa essere in linea anche con un’eventuale diversa soluzione progettuale relativa alla via Procaccini, che codesta rispettabile amministrazione potrebbe richiedere in accoglimento delle osservazioni che il competente settore aveva avanzato, seppur a ridosso con l’adozione del PII e quindi successivamente alla chiusura dell’istruttoria tecnica.



Orbene, per l'ipotesi in cui codesta amministrazione decidesse di accogliere le osservazioni a suo tempo formulate dagli uffici relativamente alle modifiche da apportare al progetto viabilistico interessante la via Procaccini, si chiede che l'area meglio individuata con apposita campitura nella planimetria qui acclusa quale allegato A possa rimanere di proprietà privata ed, in ogni caso, che la manutenzione del verde rimanga a carico della sottoscritta o dei propri aventi causa, essendo detta area, come detto, antistante l'ingresso principale dell'edificio ed a protezione dello stesso.

B) Come noto, secondo le previsioni del PII, nell'Isolato 2 dovrà sorgere un parcheggio di tre piani interrati, asservito all'uso pubblico, che la scrivente dovrà realizzare interamente a proprie esclusive cura e spese.

Onde consentire alla scrivente almeno di rientrare negli ingenti costi connessi alla realizzazione del predetto parcheggio interrato, lo schema di convenzione adottato prevede che il parcheggio stesso rimanga in proprietà superficiaria della scrivente per un periodo di 35 anni nel corso dei quali la gestione della struttura sarebbe stata effettuata dall'operatore privato, ovviamente secondo i termini, le modalità e le tariffe preventivamente concordate con codesta Amministrazione.

In particolare la durata del diritto di superficie era stata determinata in funzione di tutta una serie di fattori, tra cui il più rilevante era il costo di realizzazione della struttura, in modo che la scrivente potesse almeno rientrare nei costi sostenuti, così da rendere sostenibile l'intera operazione sotto un profilo squisitamente economico-finanziario.

Il predetto periodo di 35 anni era stato quindi fissato avendo a riferimento un costo stimato per la realizzazione del parcheggio pari a € 5.300.000,00

(cfr. articolo 10.3, lettera a, della bozza di convenzione), valore determinato ipotizzando che i costi per la bonifica del terreno da asportare fossero contenuti nell'importo di €. 19/20 al mc..

Sennonché, solamente in sede di predisposizione del piano di caratterizzazione dell'area, conseguente alla prescrizione del competente Settore del Comune di classificare in Colonna A tab 1 Allegato 5 al Titolo V del D.Lgs 152/06 la piazza soprastante il parcheggio, ai fini degli obiettivi di bonifica, ed effettuate le specifiche analisi dei terreni da asportare, ci si è resi conto che i costi per lo smaltimento della terra asportata si aggiravano in circa 50 €/mc. e quindi con un delta di ben 31 € per ogni mc. di terreno.

Tenuto conto del fatto che la realizzazione del parcheggio richiederà uno scavo di circa 32.340 mc. di terreno (mq. 2.940 x 11,00 mt.), l'aumento del costo per la bonifica sopra indicato determinerà da solo un maggior costo per la realizzazione del parcheggio stesso di quasi il 19% in più di quello preventivato (il parcheggio costerà quindi non meno di €. 6.300.000,00, anziché €. 5.300.000,00), come evidenziato nella allegata tabella / computo parametrico.

A fronte di quanto sopra, si chiede quindi che il termine di durata del diritto di superficie venga adeguato in coerenza con i nuovi parametri relativi al costo dell'opera, aumentando il termine stesso in coerenza con i maggiori costi necessari alla realizzazione (si tratterebbe di un prolungamento del termine di 6 anni).

Alla luce di tutto quanto precede, pertanto, la sottoscritta



CHIEDE

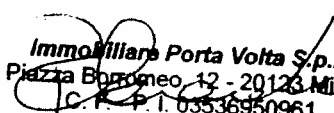
che codesta rispettabile Amministrazione, in accoglimento delle sue osservazioni, voglia apportare ogni modifica del caso agli atti costituenti il PII.

Le presenti osservazioni vengono sottoscritte in segno di presa d'atto ed accettazione anche dalla Cooperativa Edilizia Solidarnosc Procaccini, con sede in Milano, via della Signora n.3 partita IVA 03274230154 che, come noto, è promissaria acquirente dell'area ove verrà realizzato l'edificio destinato ad edilizia residenziale convenzionata.

Milano, 28 luglio 2011

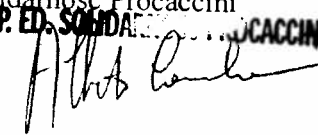
Immobiliare Porta Volta S.p.A.

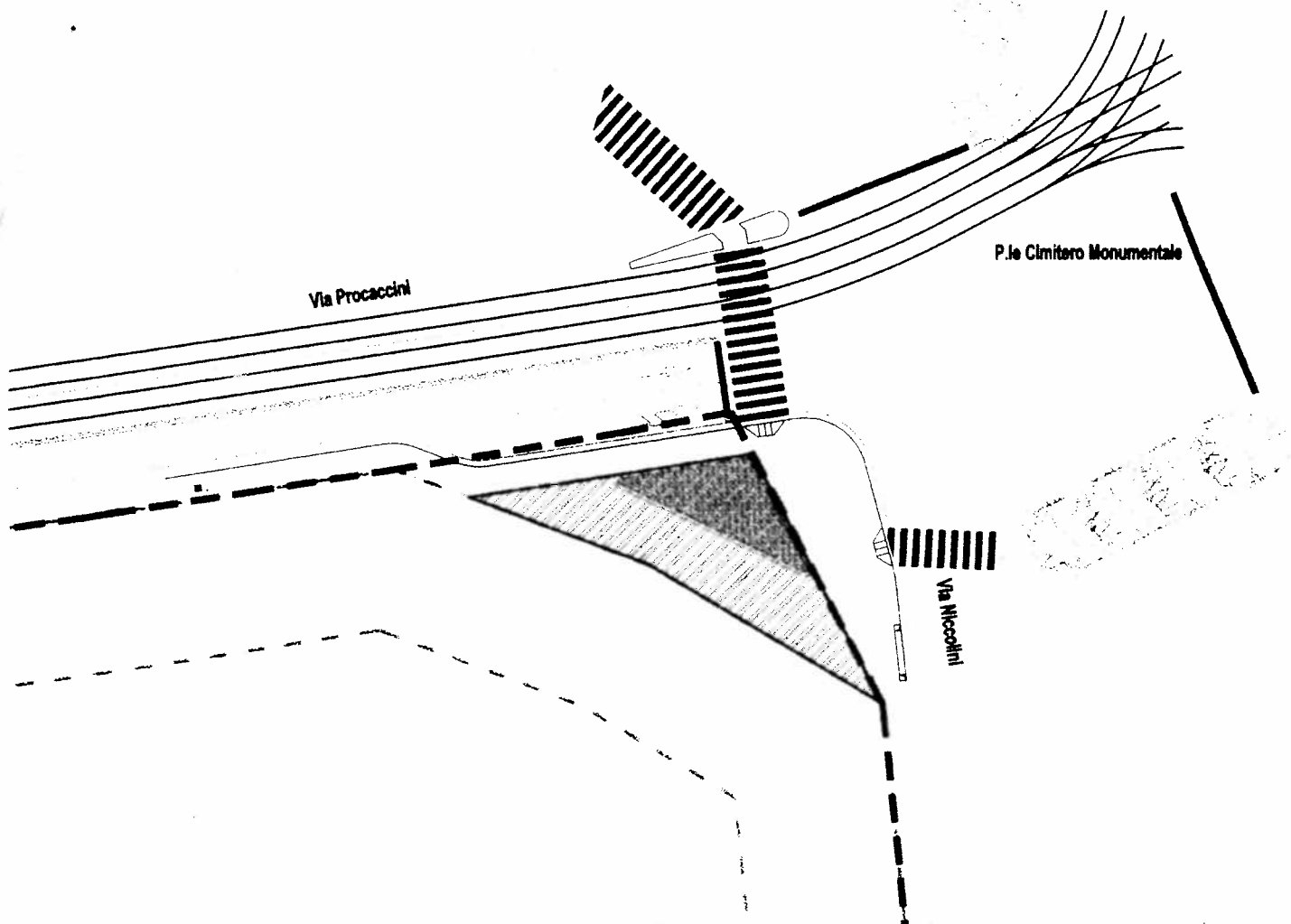
(timbro e firma)


Immobiliare Porta Volta S.p.A.
Piazza Borromeo 12 - 20123 Milano
C.F. P.I. 03536950961

Cooperativa Edilizia Solidarnosc Procaccini

(timbro e firma)


COOP. ED. SOLIDARNOSC PROCACCINI



LEGENDA

-  limite ingombro in soprasuolo isolato 3
-  perimetro P.I.I.
-  binari della linea tranviaria
-  cigli/cordoli di progetto
-  sistemazione a verde
-  area in cessione per urbanizzazioni primarie - 83 mq
-  area oggetto dell'osservazione - proprietà privata

COOP. ED. SOLIDARNOSC PROCACCINI

Alberto C...

Immobiliare Porta Volta S.p.A.
Piazza Borromeo, 12 - 20123 Milano
C.F. 03536930961

ALLEGATO "A"