

Milano



Comune
di Milano

Milano, 15 dicembre 2010

COMUNE DI MILANO
ATTUAZIONE POLITICHE
PG 970945/2010
Del 15/12/2010
DIRETTORE DI SETTORE
(S) J40-DIRETTORE DI SET
15/12/2010

CAPELLI

Spett.le
SETTORE PROGETTI STRATEGICI
Alla c.a. Arch. Giancarlo Tancredi
Via G.B. Pirelli 39
MILANO

**Oggetto: PROPOSTA DI VARIANTE ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA APPROVATO
CON D.A.R. N. 12690 DEL 20/7/2004 ED AL RELATIVO PROGRAMMA INTEGRATO DI
INTERVENTO RIGUARDANTE LA ZONA DENOMINATA "GARIBALDI-REPUBBLICA".
VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA – PARERE MOTIVATO DELL'AUTORITA'
COMPETENTE.**

In allegato si trasmette il parere di cui all'oggetto.

Cordiali saluti

Per IL DIRETTORE DEL SETTORE

IL DIRIGENTE
Ing. Pino Bellinetti

Il Responsabile del procedimento: Dott. Andrea Zelioli tel. 02 88454340

[Handwritten signature]

Milano



Comune
di Milano

COMUNE DI MILANO
ATTUAZIONE POLITICHE

PG 970945/2010

Del 15/12/2010

DIRETTORE DI SETTORE

(S) J40-DIRETTORE DI SET

Milano, 15/12/2010

**PROPOSTA DI VARIANTE ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA
APPROVATO CON D.A.R. N. 12690 DEL 20.07.2004 ED AL RELATIVO
PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO RIGUARDANTE LA
ZONA DENOMINATA "GARIBALDI - REPUBBLICA"**

**VERIFICA DI ASSOGETTABILITÀ
ALLA
VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

PARERE MOTIVATO DELL'AUTORITÀ COMPETENTE

Ai sensi dell'art. 11 comma 2 lett. a) del D.Lgs. del 3 aprile 2006 n. 152
così come modificato dal D.Lgs. del 16 gennaio 2008 n. 4

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

Milano



Comune
di Milano

Dato atto che:

1. in data 13 giugno 2008, l'Amministrazione comunale ha provveduto a render noto l'avvio del procedimento di formazione di variante all'Accordo di Programma approvato con D.A.R. n. 12690 del 20.07.2004 ed al relativo Programma Integrato di Intervento riguardante la zona denominata "Garibaldi-Repubblica";
2. con Deliberazione di Giunta Comunale del 24 dicembre 2009 n. 3561/2009, il Comune di Milano ha approvato la promozione dell'Accordo di programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. del 18.08.2000 n. 267 e dell'art. 6 comma 2 della L.R. del 14 marzo 2003 n. 2, per addivenire all'approvazione di un atto integrativo dell'Accordo di Programma, avente ad oggetto l'attuazione del Programma Integrato d'Intervento, per il recupero e la riqualificazione funzionale delle aree situate nella zona denominata "Garibaldi-Repubblica";
3. il Sindaco del comune di Milano, con lettera del 26 gennaio 2010, indirizzata al Presidente della Regione Lombardia, ha promosso la procedura di Accordo di Programma al fine di addivenire all'approvazione del predetto atto integrativo richiedendo l'adesione della Regione;
4. con Deliberazione di giunta Regionale n. 11133 del 3 febbraio 2010 la Regione Lombardia ha aderito al suddetto Accordo di Programma;
5. l'Autorità Procedente, sentita in data 8 febbraio 2010, la Segreteria Tecnica dell'Accordo di Programma, ha valutato, sulla base delle informazioni e dei dati, allo stato disponibili, riconducibili ai contenuti oggetto dell'atto di promozione, nonché facendo riferimento ai criteri dell'allegato II alla D.C.R. n. 351/2007, l'opportunità di avviare il procedimento di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della variante in questione;
6. con Determinazione del Dirigente del Settore Progetti Strategici del Comune di Milano n. 9/2010 in data 10 febbraio 2010 è stato dato avvio al procedimento di assoggettabilità alla VAS, in relazione all'Accordo di Programma di cui sopra, ed è stata contestualmente nominata l'Autorità Competente;
7. con avviso in data 10 febbraio 2010, pubblicato sul sito web del Comune di Milano e della Regione Lombardia (SIVAS), il Settore Progetti Strategici del Comune di Milano ha reso noto l'avvio del procedimento di assoggettabilità alla VAS della variante;

Milano



Comune
di Milano

8. con Determinazione n. 10/2010, datata 24 febbraio 2010, del Dirigente del Settore Progetti Strategici del Comune di Milano, d'intesa con il Dirigente del Settore Attuazione Politiche Ambientali, sono stati individuati:
 - a. i soggetti competenti in materia ambientale;
 - b. gli enti territorialmente interessati;
 - c. i singoli soggetti del pubblico interessati all'iter decisionale;
 - d. sono state definite le modalità di convocazione delle conferenze di Valutazione;
 - e. sono state definite le modalità di informazione e di partecipazione del pubblico, nonché di diffusione e pubblicizzazione delle informazioni;
9. con avviso, datato 3 marzo 2010 e pubblicato nei modi di rito, il Settore Progetti Strategici del Comune di Milano, ha reso noto la pubblicazione del "Rapporto Preliminare degli effetti significativi sull'ambiente", concernenti l'Accordo di programma in oggetto, al fine di consentire la presentazione delle osservazioni da parte del pubblico interessato;
10. è stata convocata la Conferenza di Verifica in data 22 marzo 2010, conferenza sospesa a seguito di richiesta di integrazioni e chiarimenti, che ha visto la naturale chiusura in data 12 ottobre 2010, di cui si allegano i verbali al presente procedimento, per farne parte integrante e sostanziale (All. 1 e All. 2);
11. sono pervenute le seguenti osservazioni e valutazioni da parte degli enti e soggetti interessati (All. 3), in ordine al Rapporto Preliminare integrato a seguito delle richieste avanzate:
 - in data 21 settembre 2010 ed in data 9 dicembre 2010 parere del Settore Commercio del Comune di Milano;
 - in data 12 ottobre 2010 parere di ASL;
 - in data 26 ottobre 2010 parere di ARPA;
 - in data 28 ottobre 2010 parere del Settore Pianificazione Mobilità Trasporti e Ambiente;

Considerati

- il complesso delle informazioni che emergono dalla documentazione prodotta, nonché le risultanze della Conferenza di Verifica;
- il parere dell'ASL – Servizio Salute e Ambiente - del 12 ottobre 2010, a protocollo n. 21344/U, che, non evidenziando osservazioni sotto il profilo igienico – sanitario – urbanistico, non ritiene che la variante sia assoggettabile a VAS;

Milano



Comune
di Milano

- il parere dell'ARPA – U.O. Territorio e Attività produttive - del 26 ottobre 2010, a protocollo n. 21344/U, in cui si dichiara la non necessità di assoggettare a VAS la variante in oggetto, a condizione che:
 - siano eseguite valutazioni specifiche per le giornate con eventi espositivi, eventi che si stima potrebbero avere luogo per 80 giorni l'anno nel caso dello scenario chiamato "Variante base", unico scenario nel quale si prevedono 10.000 mq di superficie espositiva;
 - sia effettuata una stima completa delle emissioni in atmosfera per quanto riguarda gli impianti di riscaldamento/raffreddamento, in quanto le stime delle emissioni presentate riguardano solo la CO₂;
 - sia presentato uno specifico studio di impatto che riguardi le eventuali sorgenti fisse a servizio degli edifici, in quanto pur non costituendo oggetto di variante, dovranno essere oggetto di particolare attenzione;
 - siano rimosse le criticità segnalate dalla Provincia di Milano, con nota n. 175762/2010 del 29.09.2010, per quanto concerne la bonifica del Lotto 2 "Blocco Est" al fine di ottenere la certificazione di avvenuta bonifica;
 - il prelievo delle acque per le pompe di calore dovrà interessare esclusivamente la falda superficiale, pertanto, dovrà essere attentamente valutata la consistenza per spessore e sviluppo areale, di eventuali orizzonti argillosi rilevati in fase di perforazione pozzi;
 - siano preventivamente realizzate, al fine di definire le portate, specifiche prove per la definizione delle caratteristiche idrogeologiche dell'acquifero, utili all'implementazione di ulteriori studi modellistici, in quanto ritenuti dover essere eseguiti ai fini di valutare in maniera integrata gli effetti derivanti, non solo dai prelievi già in atto nella falda interessata, ma anche da altri interventi già previsti nelle aree adiacenti;
 - siano attuate, in fase di esercizio, un periodico monitoraggio, statico e dinamico, delle piezometrie (profondità della superficie freatica), nonché delle portate prelevate e scaricate;
 - sia garantito, per quanto riguarda lo smaltimento delle acque captate dalla falda, il rispetto dei limiti vigenti in materia di scarichi idrici in corso d'acqua superficiale (tab. 3 all. 5 alla parte III del D.Lgs. 152/2006), mentre, nel caso di reimmissione nella stessa falda delle acque prelevate, le stesse da assoggettare all'art. 104, comma 2 del Dlgs. 152/2006, dovranno rispettare i requisiti qualitativi di cui al paragrafo 2.21 allegato 5 parte III della medesima normativa ;
- le valutazioni del Settore Pianificazione Mobilità, Trasporti e Ambiente, pervenute con nota del 28 ottobre 2010, elaborate con il supporto dell'Agenzia Mobilità Ambiente e Territorio, ove si evince che:
 - gli scenari, che prevedono una quota di superficie dedicata alle attività commerciali pari a 10.000 mq, comportano una riduzione di traffico nel giorno

Milano



Comune
di Milano

ponderato, rispetto alla non realizzazione della variante; e tale riduzione implica una loro sostanziale sostenibilità;

- gli scenari, che prevedono una quota di superficie dedicata alle attività commerciali pari a 18.000 mq, comportano un aumento di traffico sul giorno ponderato, pari a c.a. il 6-7%, conseguentemente la sostenibilità di tali scenari è condizionata alle seguenti prescrizioni:
 - in nessun caso devono ricorrere condizioni tali da configurare una grande struttura di vendita, o centro commerciale organizzato in forma unitaria, secondo le definizioni del D.Lgs. del 31 marzo 1998 n. 14;
 - l'offerta di sosta non deve superare il totale complessivo di 1383 posti auto, comprensiva di parcheggi pertinenziali e pubblici;
 - per le medie strutture di vendita, sono ammissibili affacci pedonali sulla rete stradale solo a condizione che siano garantite soluzioni strutturali atte ad impedire fisicamente la sosta o la fermata irregolare di autoveicoli;
 - è necessario, per contenere l'offerta di sosta, che il parcheggio della media struttura commerciale sia pertinenziale, ovvero che non si possano creare condizioni tali per cui la gestione della quota complessiva dei parcheggi privati sia libera, ovvero che non si possa usare parcheggi del supermercato per soddisfare un'eventuale domanda aggiuntiva del terziario nella mattina o, viceversa, quella del terziario per l'eventuale domanda aggiuntiva del supermercato la sera;
 - il parcheggio di pertinenza alla media struttura di vendita dovrà essere realizzato come un'entità autonoma;
 - è necessario che l'offerta di sosta pubblica non possa essere destinata agli utenti del supermercato, se non nel regime di regolare offerta di sosta a pagamento;
 - in fase operativa dovranno essere adottati gli opportuni accorgimenti affinché il numero di auto, presente nei parcheggi, non superi il numero degli stalli disegnati;
 - a riguardo della struttura del parcheggio è necessario che:
 - sia verificata la permanenza dei requisiti di accumulo sulle rampe in ragione della trasformazione ed incremento delle funzioni previste rispetto al progetto approvato;
 - sia verificato che l'eventuale nuovo sistema di accessi dalle rampe e distribuzione interna per il recapito ai parcheggi pertinenziali, con particolare riferimento alle funzioni commerciali, non confligga con quanto già verificato nelle Conferenze dei Servizi, relativamente alla necessità di garantire l'indipendenza del parcheggio pubblico;

Milano



Comune
di Milano

- le valutazioni finali del Settore Commercio del comune di Milano, pervenute con nota del 9 dicembre 2010, settore che ha espresso parere condizionato a che:
 - le tavole di progetto modificate, e trasmesse in data 23 novembre 2010, dovranno essere parte integrante dello strumento urbanistico;
 - sia preclusa qualsiasi futura soluzione gestionale, strutturale e commerciale diversa da quella esplicitata nello strumento urbanistico e atta ad integrare tutti gli elementi di un centro commerciale, se non prevista in successivi strumenti urbanistici;
 - le istanze delle singole autorizzazioni commerciali dovranno essere valutate in base alla loro conformità ed alla luce della legislazione regionale vigente al momento della loro presentazione.

Rilevato che:

- la proposta di variante trova motivazioni fondate sulle mutate condizioni dello scenario urbanistico dell'ambito Garibaldi/Repubblica, difatti dalla formazione del P.I.I. ad oggi, questo ambito territoriale è stato interessato da nuovi ed importanti sviluppi pianificatori, che ne hanno completato e ridefinito l'assetto insediativo, soprattutto per quanto riguarda le tipologie e la distribuzione delle funzioni di interesse generale, nonché le prospettive di sviluppo;
- i contenuti principali della variante urbanistica attengono alla conversione dei diritti attualmente destinati dal P.I.I. a funzioni espositive nelle funzioni private (uffici-commerciale), già ammesse dal P.I.I. e riguarda comunque la modifica di una quota percentualmente modesta rispetto alla s.l.p. totale.

Valutati gli effetti prodotti dalla Variante Urbanistica;

per tutto quanto esposto

DECRETA

1. ai sensi dell'art. 12 comma 4 del D.Lgs. 152/2006 s.m.i., nonché secondo quanto previsto dal D.C.R. del 13/03/2007 n. VIII/351 e dal D.G.R. del 27/12/2007 n. VIII/6420, così come modificato dalla D.G.R. del 30 dicembre 2009 n. 8/10971 in attuazione dell'art. 4 comma 1 della L.R. 12/2005, e tenuto conto che nel corso del presente iter non si sono evidenziate notevoli ripercussioni negative per l'ambiente della variante in oggetto, di esprimere parere di non assoggettabilità a procedura di Valutazione Ambientale

Milano



Comune
di Milano

Strategica della variante all'Accordo di programma ed al relativo Programma Integrato di intervento riguardante la zona denominata "Garibaldi-Repubblica", a condizione che:

a) per quanto riguarda il commercio:

- le tavole di progetto modificate, e trasmesse in data 23 novembre 2010, dovranno essere parte integrante dello strumento urbanistico;
- sia preclusa qualsiasi futura soluzione gestionale, strutturale e commerciale diversa da quella esplicitata nello strumento urbanistico e atta ad integrare tutti gli elementi di un centro commerciale, se non prevista in successivi strumenti urbanistici;
- le istanze delle singole autorizzazioni commerciali dovranno essere valutate in base alla loro conformità ed alla luce della legislazione regionale vigente al momento della loro presentazione.

b) per quanto riguarda la viabilità:

gli scenari, che prevedono una quota di superficie dedicata alle attività commerciali pari a 18.000 mq, comportano un aumento di traffico sul giorno ponderato, pari a c.a. il 6-7%, conseguentemente la sostenibilità di tali scenari è condizionata alle seguenti prescrizioni:

- in nessun caso devono ricorrere condizioni tali da configurare una grande struttura di vendita, o centro commerciale organizzato in forma unitaria, secondo le definizioni del D.Lgs. del 31 marzo 1998 n. 14;
- l'offerta di sosta non deve superare il totale complessivo di 1383 posti auto, comprensiva di parcheggi pertinenziali e pubblici;
- per le medie strutture di vendita, sono ammissibili affacci pedonali sulla rete stradale solo a condizione che siano garantite soluzioni strutturali atte ad impedire fisicamente la sosta o la fermata irregolare di autoveicoli;
- è necessario, per contenere l'offerta di sosta, che il parcheggio della media struttura commerciale sia pertinenziale, ovvero che non si possano creare condizioni tali per cui la gestione della quota complessiva dei parcheggi privati sia libera, ovvero che non si possa usare parcheggi del supermercato per soddisfare un'eventuale domanda aggiuntiva del terziario nella mattina o, viceversa, quella del terziario per l'eventuale domanda aggiuntiva del supermercato la sera;
- il parcheggio di pertinenza alla media struttura di vendita dovrà essere realizzato come un'entità autonoma;
- è necessario che l'offerta di sosta pubblica non possa essere destinata agli utenti del supermercato, se non nel regime di regolare offerta di sosta a pagamento;

Milano



Comune
di Milano

- in fase operativa dovranno essere adottati gli opportuni accorgimenti affinché il numero di auto, presente nei parcheggi, non superi il numero degli stalli disegnati;
 - a riguardo della struttura del parcheggio è necessario che:
 1. sia verificata la permanenza dei requisiti di accumulo sulle rampe in ragione della trasformazione ed incremento delle funzioni previste rispetto al progetto approvato;
 2. sia verificato che l'eventuale nuovo sistema di accessi dalle rampe e distribuzione interna per il recapito ai parcheggi pertinenziali, con particolare riferimento alle funzioni commerciali, non confligga con quanto già verificato nelle Conferenze dei Servizi, relativamente alla necessità di garantire l'indipendenza del parcheggio pubblico.
- c) per quanto riguarda gli aspetti ambientali:
- siano eseguite valutazioni specifiche per le giornate con eventi espositivi, eventi che si stima potrebbero avere luogo per 80 giorni l'anno nel caso dello scenario chiamato "Variante base", unico scenario nel quale si prevedono 10.000 mq di superficie espositiva;
 - sia effettuata una stima completa delle emissioni in atmosfera per quanto riguarda gli impianti di riscaldamento/raffreddamento, in quanto le stime delle emissioni presentate riguardano solo la CO₂;
 - sia presentato uno specifico studio di impatto che riguardi le eventuali sorgenti fisse a servizio degli edifici, in quanto pur non costituendo oggetto di variante, dovranno essere oggetto di particolare attenzione;
 - sia applicata, per quello che riguarda la Qualità dei Suoli, la normativa vigente in tema di conformità dei suoli rispetto all'uso previsto, conformemente alle prescrizioni rilasciate in sede di autorizzazioni poste in capo agli enti preposti;
 - il prelievo delle acque per le pompe di calore dovrà interessare esclusivamente la falda superficiale, pertanto, dovrà essere attentamente valutata la consistenza per spessore e sviluppo areale, di eventuali orizzonti argillosi rilevati in fase di perforazione pozzi;
 - siano preventivamente realizzate, al fine di definire le portate, specifiche prove per la definizione delle caratteristiche idrogeologiche dell'acquifero, utili all'implementazione di ulteriori studi modellistici, in quanto ritenuti dover essere eseguiti ai fini di valutare in maniera integrata gli effetti derivanti, non solo dai prelievi già in atto nella falda interessata, ma anche da altri interventi già previsti nelle aree adiacenti;

Milano



Comune
di Milano

- sia attuato, in fase di esercizio, un periodico monitoraggio, statico e dinamico, delle piezometrie (profondità della superficie freatica), nonché delle portate prelevate e scaricate;
- sia garantito, per quanto riguarda lo smaltimento delle acque captate dalla falda, il rispetto dei limiti vigenti in materia di scarichi idrici in corso d'acqua superficiale (tab. 3 all. 5 alla parte III del D.Lgs. 152/2006);
- la reimmissione in falda delle acque provenienti dal sistema a pompe di calore dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni riportate nell'Atto di Autorizzazione rilasciato dalla Provincia di Milano;

DISPONE

1. di provvedere alla trasmissione del presente decreto ai soggetti competenti in materia ambientale e gli enti territorialmente interessati, individuati con determinazione dirigenziale n. 49/2009 del 13 novembre 2009;
2. di provvedere alla divulgazione del presente provvedimento per mezzo di pubblicazione del sito del Comune di Milano e della Regione Lombardia.

Per IL DIRETTORE DEL SETTORE

AUTORITÀ COMPETENTE VAS

IL DIRIGENTE

Ing. Pino Bellinetti

Milano



Atti del Comune

Direzione Centrale Attività Produttive, Politiche del
lavoro e dell'Occupazione
Settore Commercio
Servizio Pianificazione e Sviluppo

P. G. 635650/2010

Milano, 14 settembre 2010

Oggetto: PII GARIBALDI REPUBBLICA. Richiesta di parere in merito alla distribuzione della funzione commerciale all'interno del Piano proposta dall'operatore nell'ambito della procedura di progettabilità a VAS in itinere ed avente ad oggetto la Variante al PII Garibaldi Repubblica stesso.

Con nota in data 3.09.2010 codesto Settore ha richiesto un parere in merito alla configurazione tipologica e distributiva della proposta avanzata dall'operatore nei limiti e nelle prescrizioni della normativa vigente in materia.

Prendendo in esame la documentazione prodotta in data 6.08.2010 dall'interessato, e successivamente integrata si evince che in tale ambito sono previsti mq. 19.763 di superficie lorda di pavimentazione destinata a commerciale distribuiti nelle seguenti strutture di vendita al dettaglio:

1 - CORSO COMO - Livello variabile da quota strada + 124 a Piazza Podio + 130 TAV. 5

Edificio 1:	Edificio 2	Edificio 3
N. 3 strutture di vendita:	N. 1 strutture di vendita:	N. 4 strutture di vendita:
N. 1 Slp 88 mq; Sv 70 mq	N. 1 Slp 145 mq; Sv 116 mq	N. 1 Slp 350 mq; Sv 280 mq
N. 2 Slp 210 mq; Sv 168 mq		N. 2 Slp 251 mq; Sv 201 mq
N. 3 Slp 85 mq; Sv 68		N. 3 Slp 238 mq; Sv 190 mq
		N. 4 Slp 101 mq; Sv 81 mq

2 - PODIO EST - Livello Piazza Podio + 130 TAV. 8

Edificio A	Edificio B	Edificio C
N. 2 strutture di vendita:	N. 2 strutture di vendita:	N. 2 strutture di vendita:
N. 1 Slp 507 mq; Sv 406 mq	N. 1 Slp 503 mq; Sv 402 mq	N. 1 Slp 723 mq; Sv 578 mq
N. 2 Slp 529 mq; Sv 423 mq	N. 2 Slp 564 mq; Sv 451 mq	N. 2 Slp 532 mq; Sv 425 mq

Edificio E:	Edificio E2
N. 2 strutture di vendita:	
N. 1 Slp 688 mq; Sv 550 mq	
N. 2 Slp 418 mq; Sv 334 mq	

3 - PODIO EST - Livello Piazza Podio + 136 TAV. 9

Edificio A:	Edificio B	Edificio C
N. 2 strutture di vendita:	N. 2 strutture di vendita:	N. 2 strutture di vendita:
N. 1 Slp 299 mq; Sv 239 mq	N. 1 Slp 339 mq; Sv 271 mq	N. 1 Slp 794 mq; Sv 635 mq
N. 2 Slp 338 mq; Sv 270 mq	N. 2 Slp 416 mq; Sv 333 mq	N. 2 Slp 756 mq; Sv 605 mq

4 - PODIO EST - Livello Strada + 124 TAV. 10

Edificio Podio:	Edificio B	Edificio C
N. 1 struttura di vendita:	N. 2 strutture di vendita:	N. 2 strutture di vendita:
N. 1 Slp 4 222 mq; Sv 2300 mq	N. 1 Slp 602 mq; Sv 481 mq	N. 1 Slp 893 mq; Sv 714 mq
	N. 2 Slp 561 mq; Sv 449 mq	N. 2 Slp 594 mq; Sv 475 mq



5 - PODIO OVEST - Livello Piazza Podio + 1 - + 136 TAV. 12

Edificio E2:

N. 2 strutture di vendita:
 N. 1 Slp 376 mq; Sv 300 mq
 N. 2 Slp 433 mq; Sv 346 mq

Edificio 3

N. 1 struttura di vendita:
 N. 1 Slp 2.000 mq; Sv 1.600 mq

6 - PODIO OVEST - Livello Strada + 124 TAV. 13

Edificio E2:

N. 2 strutture di vendita:
 N. 1 Slp 95 mq; Sv 76 mq
 N. 2 Slp 141 mq; Sv 113 mq

Vista l'entità e la configurazione commerciale dell'intervento deve essere verificato se le strutture siano riconducibili alla casistica di quelle gestite in forma unitaria.

Evidenziato che ai sensi dell'art. 4.2.1 della D.G.R. 8/5054 del 4.07.2007 per struttura di vendita organizzata in forma unitaria è da intendersi una media o una grande struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in complesso urbanistico-edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e servizi gestiti anche unitariamente.

Visto che ai sensi della medesima D.G.R.:

- all'art. 4.2.2 vengono indicate le definizioni delle varie tipologie riconducibili alle medie e grandi strutture di vendita organizzate in forma unitaria tra cui il centro commerciale "tradizionale" (lettera a1), quello "funzionale" (lettera a2), il "Factory Outlet Centre" (lettera a3), il "parco commerciale (lettera b).
- all'art. 4.2.4 viene definito che, fatte salve le ipotesi testé citate, non è considerato struttura organizzata in forma unitaria l'insieme degli esercizi e di altre attività di servizio che si affacciano su vie e piazze pubbliche che si caratterizzano come "centri commerciali naturali".

Rilevato, inoltre, che ai sensi dell'art. 2.8.1 della D.G.R. n. 8/6024 del 5.12.2007, non possono essere autorizzate singole medie strutture di vendita, anche se previste all'interno di piani attuativi o di strumenti di programmazione negoziata, che configurino una grande struttura di vendita organizzata in forma unitaria riconducibile alle tipologie di cui al paragrafo 4.2.1. c. 2 della D.G.R. 8/5054 del 4.07.2007.

Considerato che la struttura di vendita organizzata in forma unitaria si determina quando vi è una gestione unitaria di servizi e spazi ed infrastrutture comuni e che pertanto, affinché non si configuri tale gestione è necessario, a titolo esemplificativo, che:

- gli accessi principali e secondari alle singole strutture di vendita all'interno di ogni edificio siano indipendenti, autonomi, divisi e non comunicanti tra loro, con affaccio su suolo, strade, aree pubbliche o asservite ad uso pubblico, e che tali caratteristiche devono sussistere per tutti i livelli delle singole strutture.
- gli spazi o le aree di carico e scarico merci siano destinate alle singole attività.
- scale, ascensori, montacarichi siano autonomi e dedicati ad ogni singola attività.
- i parcheggi pertinenziali siano connessi ad ogni singola attività, autonomi, indipendenti e non comunicanti tra loro.

Milano



Verificato il progetto presentato (tavole planimetriche, relazione e gli altri documenti allegati), da cui è emerso che, gli spazi dove affacciano le strutture di vendita ubicate a livello strada + 124 (Podio Est e Ovest) attualmente risultano privati, e che la quota parcheggi pertinenziali prevista dalla normativa vigente per ogni singola attività, oltre a non essere quantificata, non risulta destinata in forma esclusiva e non comunicante con altri parcheggi.

Tutto ciò premesso, si rileva che:

Gli elementi sopra citati creerebbero le condizioni per la configurazione della grande struttura di vendita organizzata in forma unitaria. Solo il superamento di questi aspetti progettuali permetterebbe il rilascio delle autorizzazioni per le singole attività di vendita, fatta salva comunque la verifica da parte dello scrivente Settore.

Se il progetto riuscisse a superare i predetti limiti e pertanto venisse assentito, dovranno essere prescritti all'interno dello strumento urbanistico i seguenti dati:

- l'esatta indicazione della superficie lorda complessiva di pavimentazione adibita a commercio e destinata alle medie strutture di vendita,
- l'esatta collocazione nei vari singoli edifici
- il numero degli esercizi di media struttura previsti all'interno del singolo edificio,
- la superficie lorda di pavimentazione complessiva prevista in ogni singolo edificio dedicata alle medie strutture.

Tali indicazioni dovranno essere conformi e corrispondenti alle tavole del progetto protocollato e assentito e saranno parte integrante dello strumento urbanistico.

Per completezza dell'esame richiesto si fa presente comunque che l'elaborato risulta carente dell'indicazione delle tipologie e delle relative superfici delle strutture di vendita collocate nell'edificio E2-3 e dell'esatta correlazione e relativa identificazione degli spazi già asserviti in base alle risultanze degli atti prodotti in allegato, al fine di escludere l'esistenza di aree ancora private che, se non asservite o rese pubbliche, farebbero ricadere nella gestione unitaria delle strutture di vendita.

Si fa ulteriormente rilevare che resterà preclusa qualsiasi futura soluzione gestionale, strutturale e commerciale diversa da quella esplicitata nello strumento urbanistico e atta ad integrare tutti gli elementi di un centro commerciale se non prevista in successivi strumenti urbanistici.

Si precisa inoltre che il parere espresso non è vincolante ai fini del rilascio delle singole autorizzazioni, in quanto le relative istanze dovranno essere valutate in base alla loro conformità e alla luce della legislazione regionale vigente al momento della loro presentazione.

Il Direttore del Settore
Dr. Roberto Munarin

ALLA DIREZIONE CENTRALE SVILUPPO DEL TERRITORIO
SETTORE PROGETTI STRATEGICI
ALLA C.A. DIRETTORE DI SETTORE
ARCH. GIANCARLO TANCREDI

Responsabile del Procedimento: D.ssa Sara Cornegiani.
Pratica trattata da P. Codazzi - stanza 328 - tel. +39 02 884 53041

Milano



Atti del Comune

SETTORE PIANIFICAZIONI MOBILITA' TRASPORTI E AMBIENTI
SERVIZIO AMBIENTE E SVILUPPO SOSTENIBILI

Protocollo /08

Milano, 28 ottobre 2010

Oggetto: Procedimento di verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica (V.A.S.) della proposta di Variante all'AdP ed al relativo Programma Integrato d'Intervento riguardante la zona "Garibaldi-Repubblica"

Si trasmette il documento contenente le valutazioni eseguite nel corso del procedimento in oggetto, le quali riportano anche alcune indicazioni prescrittive ai fini della redazione del parere motivato.

A:-

SETTORE ATTUAZIONE POLITICHE AMBIENTALI
Servizio Tutela Acque e Territorio

E p.c.

SETTORE PROGETTI STRATEGICI

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Ing. Federico Confalonieri

IL DIRETTORE DI SETTORE

Ing. Stefano Razzola

Pratica trattata da

Sig. Federico Confalonieri

Tel. 02.884.68329 - Fax 02.884.68335

Variante al PII "Garibaldi Repubblica" **Verifica di assoggettabilità a VAS** **Considerazioni conclusive**

Elaborato:

codifica:

100010092_01

revisione:

Data:

20/10/2010

redatto:

Giorgio Dahò

Roberto Porta

Antonella Pulpito

verificato:

Antonella Pulpito

Luca Tosi

approvato:

Valentino Sevino

Il documento è stato predisposto da Agenzia Mobilità, Ambiente e Territorio nell'ambito della
connessa 10001 – Piano Urbano della Mobilità

Direzione Pianificazione Mobilità – Direzione responsabile
Valentino Sevino – Direttore

Direzione Sistemi Informativi e Gestionali
Luca Tosi – Direttore

Antonella Pulpito
Coordinamento

Giorgio Dahò,
Roberto Porta,
Antonella Pulpito:
Redazione dello studio

INDICE

1. PREMESSA.....	4
2. VALUTAZIONE CONCLUSIVA.....	5

1. PREMESSA

Il processo di valutazione relativo al documento "Rapporto preliminare degli effetti significativi sull'ambiente per la verifica di assoggettabilità alla valutazione Ambientale Strategica" del febbraio 2010, si è svolto per approfondimenti successivi attraverso la redazione di una serie di documenti tecnici finalizzati a:

- determinare la modalità del calcolo dell'indotto di traffico corrispondente alla slp commerciale;
- definire il mix funzionale della variante tale da minimizzare la variazione nel traffico indotto rispetto allo scenario di riferimento;
- valutare l'incidenza dell'evento espositivo, il quale si verifica solo in alcuni giorni dell'anno.

Gli incontri e le conseguenti verifiche tecniche hanno portato i Proponenti all'elaborazione di un'integrazione del Rapporto preliminare suddetto, datata agosto 2010, analizzato nel doc. 100010092_00.

Nel settembre 2010 i Proponenti hanno elaborato un'ulteriore integrazione, la variazione fra le due ultime versioni del Rapporto preliminare (agosto 2010, settembre 2010) consiste esclusivamente nella cancellazione dello scenario che il documento 100010092_00, considerava non sostenibile.

Il presente documento aggiorna la valutazione degli scenari, proposti nell'integrazione del settembre 2010, alla luce dell'eliminazione di quello non sostenibile suddetto.

2. VALUTAZIONE CONCLUSIVA

Il processo di valutazione ha approfondito particolarmente gli aspetti legati alla variazione, nelle diverse ipotesi di scenari, della quota della funzione commerciale dal momento che quest'ultima è quella che determina i maggiori impatti sul traffico.

Le valutazioni conclusive prendono atto delle intenzioni di progetto dichiarate dal Proponente nel corso degli incontri tecnici ed in particolare dei seguenti aspetti fondativi del processo di valutazione:

- Non verrà realizzata una grande struttura di vendita, neppure quale centro commerciale risultante dall'aggregazione di più attività commerciali organizzate in forma unitaria come definito dal dlgs 31 marzo 1998, n° 14;
- La quota di commerciale prevista nei diversi scenari prevederà la realizzazione, come dichiarato dai Proponenti, di una o due medie strutture di vendita di cui una alimentare;
- La quota residua di commerciale non destinata ad una o due medie strutture di vendita ipotizzate suddette è da considerare equiparabile al commercio di vicinato e quindi non sarà dotata di parcheggio pertinenziale;
- La quota di parcheggi pertinenziali e pubblici realizzabile all'interno del PII approvato e relativa variante, indipendentemente dal mix funzionale della variante, è vincolata ed è pari ad un totale di 1383 posti auto, di cui 298 pubblici.

L'offerta complessiva di sosta (1383 posti auto) è risultata particolarmente significativa ai fini della valutazione del traffico indotto dal momento che il bilancio tra la domanda potenziale di sosta e l'offerta di progetto ha evidenziato che l'offerta totale, ripartita nelle ipotesi di variante in base alle funzioni, è sempre inferiore rispetto alla domanda potenziale (calcolata parametricamente in base ai convenzionali parametri modellistici).

L'assunto posto alla base delle considerazioni svolte è che l'ambito oggetto di intervento gode di un'eccellente accessibilità con trasporto pubblico, pertanto la contenuta dotazione di offerta di sosta permette di stimare un effetto di riduzione del traffico atteso in condizioni di maggiore offerta, mentre l'offerta di trasporto pubblico permette di stimare un'adeguata accessibilità alle funzioni insediate.

In virtù di queste considerazioni, il peso del traffico indotto dalle funzioni commerciali si è potuto considerare, nonostante la considerevole slp ipotizzata, non valutando gli effetti derivanti dalla media o grande distribuzione (per le quali, di norma, la stima del traffico indotto risente di una maggiore offerta di posti auto), ma impiegando un valore parametrico, quindi con effetti sul traffico inferiori, che rappresenta la media della somma fra le precedenti categorie ed il commercio di vicinato. Tale metodo di valutazione esclude pertanto sia la possibilità di realizzare una grande struttura di vendita sia l'ampliamento dell'offerta di sosta rispetto ai 1383 posti auto previsti.

Di seguito vengono riportati gli scenari che l'integrazione del rapporto preliminare individua come sostenibili.

Scenari di variante proposti nell'integrazione del settembre 2010

Destinazioni d'uso	Scenari				
	1	2	3	4	5
	Variante base	Massim. Uffici	Massim. Resid.	Scenario alternativo 1	Scenario alternativo 2
Uffici	60.484	85.484	60.484	62.500	62.500
Commercial	10.000	10.000	10.000	18.000	18.000
Residenze	15.000	15.000	40.000	29.984	15.000
Hotel	15.000	0	0	0	14.984
Espositivo	10.000	0	0	0	0
totale	110.484	110.484	110.484	110.484	110.484

Gli scenari 1, 2 e 3, già presenti nel Rapporto preliminare del febbraio 2010, rispetto alla scenario di riferimento, presentano una riduzione di traffico nel giorno ponderato (per giorno ponderato si intende che la quota di traffico generata dalle funzioni espositive non è sommata per intero a quello delle altre funzioni, ma solamente della quota parte relativa al numero di giorni di funzionamento della struttura nell'arco dell'anno). Tale riduzione implica una loro sostanziale sostenibilità, fermo restando che nel raffronto con i giorni senza eventi espositivi si stima comunque un aumento di traffico, come riportato nella tabella sottostante.

		DESTINAZIONI D'USO	Scenario di riferimento PII 2006	Variante Base	Max uffici	Max residenze
		Uffici	50.484	60.484	85.484	60.484
		Commerciale	10.000	10.000	10.000	10.000
		Residenze	15.000	15.000	15.000	40.000
		Hotel	15.000	15.000	0	0
		Espositivo	20.000	10.000	0	0
		Totale	110.484	110.484	110.484	110.484
Funzione	Tipologia di spostamenti generati	Periodo	STIME DI			
ESPOSITIVO	Spostamenti AUTO dei visitatori dell'espositivo (in + out)	HDP MATTINA	280	130	0	0
	Spostamenti AUTO dei visitatori dell'espositivo (in + out)	HDP SERA	520	260	0	0
	Spostamenti AUTO dei visitatori dell'espositivo (in + out)	GIORNO	4.694	2.347	0	0
	Spostamenti AUTO degli allestitori dell'espositivo (in + out)	GIORNO	130	65	0	0
	Spostamenti AUTO degli espositori dell'espositivo (in + out)	GIORNO	559	280	0	0
ALTRE FUNZIONI	Spostamenti AUTO generati dalle altre funzioni (in + out)	HDP MATTINA	527	422	510	428
	Spostamenti AUTO generati dalle altre funzioni (in + out)	HDP SERA	559	560	622	576
	Spostamenti TOTALI generati dalle altre funzioni (in + out)	GIORNO	16.880	18.432	20.703	18.935
	Consegne negozi (0,0177 SLP) in+out	GIORNO	177	177	177	177
	Spostamenti AUTO generati dalle altre funzioni (in + out)	GIORNO	5.297	5.788	6.457	5.921
TOTALE	Spostamenti AUTO COMPLESSIVI nell'HDP MATTINA (in + out)	HDP MATTINA	787	552	510	428
	Spostamenti AUTO COMPLESSIVI nell'HDP SERA (in + out)	HDP SERA	1.079	820	622	576
	Spostamenti AUTO COMPLESSIVI nel GIORNO (in + out)	GIORNO	10.551	8.365	6.457	5.921
	Spostamenti AUTO COMPLESSIVI nel GIORNO PONDERATO (in + out)	GIORNO PONDERATO	7.020	6.629	6.457	5.921
VARIAZIONI PERCENTUALI RISPETTO ALLO SCENARIO DI RIFERIMENTO PII 2006 CON INDOTTO CALCOLATO CON PARAMETRI REDAS			HDP MATTINA no esp.	-19.9%	-3.1%	-18.7%
			HDP SERA no esp.	0.2%	11.3%	3.0%
			GIORNO no esp.	8.9%	21.9%	11.8%
			HDP MATTINA con esp.	-29.8%	-35.1%	-45.6%
			HDP SERA con esp.	-24.0%	-42.3%	-46.6%
			GIORNO con esp.	-20.4%	-38.8%	-43.9%
			GIORNO PONDERATO	-5.6%	-8.0%	-15.7%

Per quanto riguarda gli scenari 4 e 5, tenuto conto della sostanziale equivalenza fra i due, dal momento che il traffico indotto dalla funzione dell'hotel è assimilabile a quello residenziale, si stima un aumento di traffico sul giorno ponderato pari a circa il 6-7%, a seconda dello scenario considerato. A titolo esemplificativo, nel caso dello scenario 5 si stimano i seguenti risultati

- Il volume orario nell'ora di punta del mattino del traffico indotto risulta inferiore del 13% rispetto a quello dello scenario di riferimento SENZA la funzione espositiva (ca 170 g/anno);
- Il volume orario nell'ora di punta del mattino del traffico indotto risulta inferiore di circa il 42% rispetto a quello dello scenario di riferimento CON la funzione espositiva (ca 80 g/anno);
- Il volume orario nell'ora di punta della sera di traffico indotto risulta superiore di circa il 32% rispetto a quello dello scenario di riferimento SENZA la funzione espositiva (ca 170 g/anno);
- Il volume orario nell'ora di punta del sera di traffico indotto risulta inferiore di circa il 32% rispetto a quello dello scenario di riferimento CON la funzione espositiva (ca 80 g/anno);
- Il volume di traffico medio giornaliero, ottenuto ponderando le funzioni espositive (80 g/anno), risulta superiore, rispetto allo scenario di riferimento, di circa il 7%.

Ne consegue che la ammissibilità di tali scenari è condizionata dall'introduzione di elementi prescrittivi, da considerarsi assolutamente indispensabili al fine di contenere l'incremento di traffico entro i valori stimati.

L'ammissibilità degli scenari 4 e 5 è da riferirsi tuttavia ad un quadro generale, emerso nel corso delle valutazioni, nell'ambito del quale è risultato che l'accoglimento di una proposta di variante potrebbe comportare l'ottenimento di alcuni vantaggi rispetto allo scenario del PII approvato e relative Norme tecniche di attuazione.

Infatti lo scenario di riferimento non può essere considerato cautelativo perché non tiene conto della flessibilità consentita dalle NTA le quali, con il solo vincolo di non configurare una grande struttura di vendita, contemplano, alla voce uffici anche funzioni alternative quali atelier, piccolo e medio commercio, nonché prevedono la possibilità di realizzare una quota di piccolo commercio, pari al 20%, della superficie indicata alla voce espositivo.

Dalla valutazione parametrica, svolta nel corso del processo valutativo, è emerso che la quota di slp realizzabile ai sensi delle NTA vigenti, considerato quanto già sottoposto a richiesta di permessi di costruire, potrebbe raggiungere circa 30.000 mq di slp.

Infine, considerando che l'intervento si colloca in un ambito già fortemente interessato da fenomeni di congestione della rete, in cui tali fenomeni andranno presumibilmente ad accentuarsi in ragione dell'insieme delle trasformazioni in atto, l'adozione della variante, pur aumentando leggermente il traffico medio dell'area, otterrebbe l'effetto di smussare considerevolmente (- 40% circa) i picchi di traffico attesi in occasione degli eventi espositivi previsti dal PII approvato.

Prescrizioni:

In nessun caso devono ricorrere condizioni tali da configurare una grande struttura di vendita o centro commerciale organizzato in forma unitaria, secondo le definizioni del dlgs 31 marzo 1998, n° 14.

L'offerta di sosta non deve superare il totale complessivo di 1383 posti auto, comprensiva di parcheggi pertinenziali e pubblici.

Dal punto di vista degli effetti sulla domanda di sosta e quindi sul traffico è determinante anche la localizzazione planimetrica, all'interno dell'area di intervento, delle funzioni oggetto di variante. Nello specifico, per le medie strutture di vendita, sono ammissibili affacci pedonali sulla rete stradale solo a condizione che siano garantite soluzioni strutturali atte ad impedire fisicamente la sosta o la fermata irregolare di autoveicoli. Tale condizione è indispensabile al fine di impedire che la presenza di sosta irregolare su strada possa compromettere la capacità stradale.

Al fine di contenere l'offerta di sosta è necessario che il parcheggio della media struttura commerciale sia pertinenziale, intendendo con ciò che non si possano creare condizioni tali per cui la gestione della quota complessiva dei parcheggi privati sia libera (vale a dire che non si possa usare parcheggi del supermercato per soddisfare un'eventuale domanda aggiuntiva del terziario nella mattina o, viceversa quella del terziario per la eventuale domanda aggiuntiva del supermercato nella sera). Il parcheggio di pertinenza alla media struttura di vendita dovrà quindi essere realizzato come un'entità autonoma.

E' necessario che l'offerta di sosta pubblica non possa essere destinata agli utenti del supermercato (se non nel regime di regolare offerta di sosta a pagamento), anche in ragione del fatto che la quota di parcheggio pubblico è estremamente contenuta. Infine, in fase operativa dovranno essere adottati gli opportuni accorgimenti in modo che il numero di auto presenti nei parcheggi non superi il numero di stalli disegnati.

Per ciò che riguarda la struttura del parcheggio è invece necessario che:

- Sia verificata la permanenza dei requisiti di accumulo sulle rampe in ragione della trasformazione e incremento delle funzioni previste rispetto al progetto approvato;
- Sia verificato che l'eventuale nuovo sistema di accessi dalle rampe e distribuzione interna per il recapito ai parcheggi pertinenziali (con particolare riferimento alle funzioni commerciali) non confligga con quanto già verificato nelle Conferenze dei Servizi relativamente alla necessità di garantire l'indipendenza del parcheggio pubblico.



Regione
Lombardia

ASL Milano

Spett.le

Comune di Milano
Direzione Centrale Sviluppo del Territorio
Settore Progetti Strategici
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 igienico-sanitario-urbanistico relativo a verifica di assoggettabilità alla V.A.S. della proposta di variante all'Accordo di Programma approvato con D.A.R. 12690 del 20.07.2004 ed al relativo Programma Integrato di Intervento riguardante la zona "Garibaldi-Repubblica"

Dall'esame della documentazione pubblicata sul sito del Comune di Milano a partire dal 05.10.2010 e vista la richiesta prot. 20560 del 01.10.2010 **non si evidenziano osservazioni** sotto il profilo igienico – sanitario – urbanistico ai 5 scenari previsti di variante all'Accordo di Programma di cui all'oggetto.

Si rammenta che la qualità dei terreni e delle acque di falda dovrà essere compatibile con le destinazioni d'uso previste in progetto e in variante secondo la normativa vigente.

Pertanto, vista la nuova documentazione prodotta, la scrivente A.S.L. **non ritiene assoggettabile a VAS** la variante all'Accordo di Programma di cui all'oggetto.

Restando a disposizione per eventuali chiarimenti in merito a quanto sopra descritto si inviano distinti saluti.

Il Responsabile del Servizio Salute e Ambiente
D. ssa Simionetta Ciferri

Responsabile del procedimento: Graziella Simionetta Ciferri Tel. 02/85749550
Responsabile istruttoria: Arch. Michela Barletta Tel. 02/85749184

SE ANZI IP. VIA DEL SITO DI PORTO IN MERITO DI GARIBOLDI REPUBBLICA

Maglio Elisabetta

tel. 46297

- PII GARIBALDI REPUBBLICA.PDF

2010 11/15/10
COMUNE DI MILANO
COMMERCIO
PG. 986122/2010
S. PIANIF. SVILUP. SON.
DE. 10/12/2010
S. PROT. DI SVILUPPO DE
10/12/2010

15/2/10
COMUNE DI MILANO
COMMERCIO
PG. 986122/2010
S. PIANIF. SVILUP. SON.
DE. 10/12/2010
S. PROT. ATTIV. E ORD. A
10/12/2010

Copia



Atti del Comune

Direzione Centrale Attività Produttive, Politiche del
lavoro e dell'Occupazione
Settore Commercio
Servizio Pianificazione, Sviluppo e Somministrazione

P. G. 913490/2010

Milano, 9 dicembre 2010

Oggetto: PII GARIBALDI REPUBBLICA. Richiesta di parere in merito alla distribuzione della funzione commerciale all'interno del Piano proposta dall'operatore nell'ambito della procedura di assoggettabilità a VAS in itinere ed avente ad oggetto la Variante al PII Garibaldi Repubblica stesso.

Facendo seguito al precedente parere espresso in data 21/09/2010 atti P.G. n.725307/2010 ed ai successivi incontri tenutisi presso il Settore Progetti Strategici e il Settore Ambiente, valutate le nuove piantine planimetriche e la relazione allegata trasmesse in data 23/11/2010 dalla società Hines Italia SGR Spa, si è rilevato che le soluzioni progettuali che in alcuni elementi riconducevano alla configurazione di una grande struttura di vendita organizzata in Centro Commerciale, e in particolare, in relazione a:

- quota parcheggi pertinenziali prevista dalla normativa vigente per ogni singola attività, non risultanti quantificati e destinati in forma esclusiva e non comunicanti con altri parcheggi,
- spazi su cui affacciano alcune delle strutture di vendita ubicate a livello strada risultanti privati,

sono stati modificati ed integrati al fine di superare nell'immediato o comunque all'atto delle richieste di varianti dei titoli edilizi le criticità evidenziate da questo Settore.

In considerazione a quanto sopra esposto e visti gli impegni assunti dall'operatore che risultano agli atti si può quindi affermare che il nuovo progetto contempla strutture di vendita con superfici di piccola e media dimensione, separate, autonome che affacciano su spazi o aree pubbliche, asservite ad uso pubblico o da asservirsi prima del rilascio del titolo edilizio in variante, con parcheggi pertinenziali nel rispetto dei parametri previsti dalla normativa vigente e già previsti ma concretamente da individuarsi in fase di presentazione allo scrivente Settore dell'eventuale relativa domanda di autorizzazione di media struttura di vendita.

Non si configurerebbe, pertanto, nessuno dei casi previsti dall'art. 4.2.1 della D.G.R. 8/5054 del 4.07.2007.

Si richiama comunque la nota precedente per ribadire che:

- le tavole del progetto sopra citato dovranno essere parte integrante dello strumento urbanistico,
- resterà preclusa qualsiasi futura soluzione gestionale, strutturale e commerciale diversa da quella esplicitata nello strumento urbanistico e atta ad integrare tutti gli elementi di un centro commerciale se non prevista in successivi strumenti urbanistici,
- il parere espresso non è vincolante ai fini del rilascio delle singole autorizzazioni, in quanto le relative istanze dovranno essere valutate in base alla loro conformità e alla luce della legislazione regionale vigente al momento della loro presentazione.

Il Direttore del Settore
Dr Roberto Munarin

Milano



ALLA DIREZIONE CENTRALE SVILUPPO DEL TERRITORIO
SETTORE PROGETTI STRATEGICI
ALLA C.A. DIRETTORE DI SETTORE
ARCH. GIANCARLO TANCREDI

AL SETTORE ATTUAZIONE POLITICHE AMBIENTALI
SERVIZIO TUTELA ACQUE E TERRITORIO
ALLA C.A.
DR. ANDREA ZELIOLI

Responsabile del Procedimento: D.ssa Sara Cornegliani.
Pratica trattata da P. Codazzi - stanza 328 - tel. +39 02 884 53041

U.O. Territorio e Attività Produttive
Via Filippo Juvara, 22 - 20129 Milano
tel. 02/74872.274.273 - fax 02/74872.308

Ufficio Pianificazione Territoriale e VAS

Class. 3.1.3

Milano, 26 011. 2010

Prot. n. 448006

COMUNE DI MILANO
ATTUAZIONE POLITICHE
EG 872028/2010
ARPA
del 10/11/2010
SUS-TUT AQO TERRIT
10/11/2010

Spett. le **Comune di Milano**
Settore Attuazione Politiche Ambientali
Segreteria Tecnica VAS
c.a. dr. Andrea Zelioli
P.zza Duomo, 21
20121 Milano
Fax. 0288454309



Comune di Milano
Settore Progetti Strategici
c.a. arch. Gian Carlo Tancredi
Via Pirelli, 39
20124 Milano
Fax. 02 88466921

Comune di Milano
Settore piani e programmi esecutivi per l'edilizia
c.a. Dott.ssa A. Gussoni
Piazza Duomo, 21
20121 Milano
Fax. 0288454309

e p. c. **ASL MILANO**
Dipartimento di Prevenzione Medica
UO Igiene Edilizia
Via Statuto, 5
20121 Milano

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



UNI EN ISO 9001:2008
Certificato n.9175.ARPL

Oggetto: Proposta di variante all'AdP approvato con DAR n. 12690 del 20/07/2004 ed al relativo PII riguardante la zona "Garibaldi - Repubblica". Verifica di assoggettabilità alla VAS. Parere ARPA Lombardia.

Il presente parere è stato predisposto come contributo alla verifica di assoggettabilità a VAS della variante all'AdP e relativo PII denominati "Garibaldi - Repubblica".

I contenuti della prima versione del Rapporto Preliminare, redatto a tal fine e datato febbraio 2010, sono stati oggetto di parere ARPA espresso con nota n. 58161 del 23/04/2010.

Ulteriori valutazioni, scritte e verbali, sono state successivamente formulate da parte della scrivente Agenzia, in base anche a nuovi elementi forniti dal proponente al fine di chiarire le criticità emerse nella prima versione del Rapporto Preliminare.

Si cita in particolare la nota n. 73804 del 24/05/2010 delle cui prescrizioni si dovrà tenere conto.

Esaminata la versione aggiornata del Rapporto Preliminare, datata settembre 2010 e i relativi allegati, pubblicati sul sito della Regione Lombardia SIVAS e sul sito del Comune di Milano in data 05/10/2010, si rivolgono le seguenti considerazioni.

Qualità dell'aria

- Per quanto riguarda i flussi di traffico sulla rete stradale considerata, i diversi scenari (compresi i nuovi scenari alternativi valutati nel documento) non presentano significative differenze nel numero totale di veicoli circolanti previsti. Per alcuni degli scenari considerati si prevedono però flussi di traffico significativamente più elevati, anche doppi rispetto allo scenario di riferimento, su alcuni degli archi stradali "minori" inclusi nella simulazione.
- Dal punto di vista delle emissioni da traffico, stimate con una metodologia corretta e basata su ipotesi accettabili, le nuove valutazioni non modificano sostanzialmente le stime presentate in precedenza. Tutti gli scenari alternativi valutati non mostrano variazioni significative a livello di area, con differenze complessive al più del 2% circa rispetto allo scenario del PII già approvato. Nel documento non vengono presentate le stime per singolo arco stradale, ma è evidente che le relative emissioni non possono che essere, con buona approssimazione, proporzionali ai flussi di traffico.

Si ritiene comunque opportuno richiedere alcuni chiarimenti inerenti le valutazioni considerate nel Rapporto Preliminare che potranno essere presentate nel successivo iter autorizzativo:

- Non sono eseguite valutazioni specifiche per le giornate con "eventi espositivi", eventi che si stima potrebbero avere luogo per 80 giorni l'anno nel caso dello scenario chiamato "Variante base", unico scenario nel quale si prevedono 10000 m² di superficie espositiva. Secondo quanto descritto, si è scelto invece di far riferimento ad un "indotto giornaliero ponderato", che tiene conto sia dell'indotto dai poli attrattori sempre presenti, sia di quello, presumibilmente ben maggiore, causato dagli eventi espositivi. Una superficie espositiva di 20000 m² era del resto prevista anche nel PII già approvato.
- Per quanto riguarda gli impianti di riscaldamento/raffreddamento, il progetto attuale sembra prevedere l'utilizzo di "gruppi frigoriferi polivalenti condensati ad acqua di falda", anche se non si esclude un possibile futuro allacciamento alla rete di teleriscaldamento. Le stime delle emissioni presentate riguardano pertanto solo la CO₂.

Clima acustico

L'aggiornamento della documentazione, datato settembre 2010, esamina le variazioni di clima e impatto acustico connesse alle varianti ritenute sostenibili ai fini della mobilità, in particolare sono stati analizzati: *Variante Base, Max Uffici, Max Residenze, ScENARIO alternativo 1 e ScENARIO alternativo 2.*

In termini di livelli acustici, tutti gli scenari di variante non mostrano variazioni significative dei livelli acustici previsti per l'area in esami nella Variante Base (scenario di riferimento). In particolare i superamenti dei limiti acustici nel periodo di riferimento notturno risultano confermati negli scenari di variante senza rilevanti differenze tra di essi, mentre nei tratti ove nello scenario di riferimento vengono rispettati i limiti, essi risultano rispettati anche negli scenari di variante.

- Si rileva che rimane non trattato il tema delle eventuali sorgenti fisse a servizio degli edifici che, pur non costituendo oggetto di variante, dovranno essere oggetto di particolare attenzione e per le quali si chiede di presentare uno specifico studio di impatto.

Qualità dei suoli

L'ambito di trasformazione è stato oggetto di caratterizzazione e bonifica sia per il sito in cui è ubicato l'edificio oggetto di variante sia per le aree circostanti. A tal proposito si ritiene opportuno evidenziare quanto risulta attualmente agli atti:

- nota della società IN.G.RE del 23/07/2010 prot. 104568 in cui il progettista dichiara di rinunciare alla modifica della destinazione d'uso dell'Edificio E3, rimane pertanto confermata la destinazione d'uso commerciale.
- per quanto concerne la bonifica del Lotto 2 "Blocco Est", la Provincia di Milano con nota n. 175762/2010 del 29/09/2010 ha evidenziato alcune criticità a cui il progettista dovrà rispondere al fine di ottenere la certificazione di avvenuta Bonifica. Tale aspetto dovrà essere oggetto di approfondimento con la documentazione da presentare ad integrazione di quanto previsto nella procedura di VIA.

Pompe di calore

Relativamente alla tematica pompe di calore si fa riferimento all'utilizzo della risorsa idrica sotterranea per fini energetici (acque di falda utilizzate in impianti a pompe di calore) e sua successiva re immissione in corpo idrico (superficiale e/o sotterraneo).

Nell'ambito di tale approfondimento si è proceduto ad effettuare una ricognizione di tutte le prescrizioni contenute nei vari atti amministrativi (procedimenti di VIA e autorizzazioni varie) emanati dalle competenti Autorità nell'ambito dei procedimenti connessi direttamente od indirettamente con l'utilizzo delle acque sotterranee, evidenziando quanto era stato statuito in merito a tale problematica e verificando lo stato di attuazione di tali prescrizioni.

Si è altresì proceduto a valutare gli elaborati tecnici prodotti relativamente agli studi modellistici inerenti lo sfruttamento della risorsa idrica, puntando l'attenzione in particolare sugli effetti cumulativi legati a molteplici attingimenti operati sulla stessa porzione di territorio comunale,

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



UNI EN ISO 9001:2008
 Certificato n.9175.ARPL

nonché a formulare alcune considerazioni in merito alla specifica problematica inerente la reimmissione in corpo idrico sotterraneo (acquifero) delle acque di falda dopo il loro impiego negli impianti a pompa di calore.

A conclusione del proprio lavoro di valutazione è stato delineato il quadro autorizzativo in capo al soggetto proponente (soc. HINES S.p.A) per quanto attiene sia alla realizzazione di pozzi di presa e resa di acque di falda per usi geotermici, sia alla re immissione di tali acque nei corpi idrici recettori, suggerendo altresì delle possibili richieste di integrazioni e/o delle prescrizioni (come riportate al termine della nota tecnica qui di seguito allegata) da utilizzare nell'ambito del procedimento.

Sulla scorta di tutto quanto più sopra considerato ed evidenziato, nonché preso atto di quanto contenuto negli studi idrogeologici prodotti dal proponente (ed in particolare di quanto illustrato nell'elaborato "*Studio preliminare ambientale procedura di verifica*" a firma dott. C. Cerutti e datato ottobre 2008, il quale pur considerando nel modello di valutazione i vari attingimenti esistenti od in progetto sul territorio immediatamente circostante è attinente alla specifica situazione del campo pozzi di presa e resa dell'area "Quartiere Isola"), appare in ogni caso necessario che HINES S.p.A.:

- ottemperi, quale prerequisite generale, a tutte le prescrizioni contenute nelle varie autorizzazioni emanate nel tempo a suo favore.
- Proceda - nelle more della definizione del "sistema di monitoraggio" collegato alla specifica prescrizione contenuta nel decreto Regione Lombardia n. 8759 del 5 agosto 2008 - ad avviare da subito il monitoraggio freaticometrico della falda (registrando così una "serie storica" di dati sito-specifica), eseguendo le misurazioni almeno 4 volte l'anno (con rilievi comunque nei periodi di massima e minima soggiacenza della falda) ed utilizzando a tale scopo i piezometri disponibili (da ubicare su una idonea planimetria, indicando per ciascuno di essi la quota assoluta assunta a riferimento per le misure di soggiacenza) e segnalando di volta in volta quelli resi non più operativi ed eventualmente quelli di nuova realizzazione utilizzabili in sostituzione e/o in aggiunta.
- Provveda ad eseguire da subito (come per altro prescritto dalla Provincia di Milano nell'autorizzazione del 2009 per lo scarico in corpo idrico superficiale delle acque di falda usate come fluido geotermico) il monitoraggio analitico delle acque di falda oggetto di sfruttamento a fini geotermici, eseguendo i campionamenti almeno 1 volta l'anno ed utilizzando a tale scopo la stessa rete di piezometri individuata per il monitoraggio freaticometrico.
- Ricerchi, tra i parametri da monitorare ai fini analitici nelle acque di falda, almeno quelli specificati dalla Provincia di Milano nella pubblicazione "*L'utilizzo della risorsa idrica sotterranea a fini geotermici nella Provincia di Milano. Normativa, procedure e spunti di riflessione*" di C. Arduini, A. Zelioli, F. di Palma, G. Porto pubblicato sul sito web della Provincia stessa.¹

¹ Stralcio dalla pubblicazione "*L'utilizzo della risorsa idrica sotterranea a fini geotermici nella Provincia di Milano. Normativa, procedure e spunti di riflessione*" di C. Arduini, A. Zelioli, F. di Palma, G. Porto)

"In particolare viene richiesto di rispettare le seguenti indicazioni, effettuando le necessarie verifiche in sede di progetto:

- temperatura massima consentita per le acque di reimmissione pari a 20 °C;

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



UNI EN ISO 9001:2008
Certificato n.9175.ARPL

Alla luce delle suddette considerazioni si ritiene non necessario assoggettare a VAS la variante in oggetto purchè siano recepite le seguenti prescrizioni:

- Eseguire valutazioni specifiche per le giornate con "eventi espositivi", eventi che si stima potrebbero avere luogo per 80 giorni l'anno nel caso dello scenario chiamato "Variante base", unico scenario nel quale si prevedono 10000 m² di superficie espositiva.
- Effettuare una stima completa delle emissioni in atmosfera per quanto riguarda gli impianti di riscaldamento/raffreddamento in quanto le stime delle emissioni presentate riguardano solo la CO₂.
- Le eventuali sorgenti fisse a servizio degli edifici, pur non costituendo oggetto di variante, dovranno essere oggetto di particolare attenzione, si chiede pertanto di presentare uno specifico studio di impatto.
- Eliminare le criticità segnalate dalla Provincia di Milano, con nota n. 175762/2010 del 29/09/2010, per quanto concerne la bonifica del Lotto 2 "Blocco Est" al fine di ottenere la certificazione di avvenuta Bonifica. Tale aspetto dovrà essere oggetto di approfondimento nella procedura di VIA.
- Il prelievo delle acque per le pompe di calore dovrà interessare esclusivamente la falda superficiale, pertanto, dovrà essere attentamente valutata la consistenza (per spessore e sviluppo areale) di eventuali orizzonti argillosi rilevati in fase di perforazione dei pozzi.
- Per la definizione delle portate è necessario che siano preventivamente realizzate specifiche prove per la definizione delle caratteristiche idrogeologiche dell'acquifero, utili all'implementazione di ulteriori studi modellistici, che si ritiene debbano essere eseguiti ai fini di valutare in maniera integrata gli effetti derivanti, non solo dai prelievi già in atto nella falda interessata, ma anche da altri interventi già previsti nelle aree adiacenti.
- Si considera inoltre opportuno attuare, in fase di esercizio, un periodico monitoraggio, statico e dinamico, delle piezometrie (profondità della superficie freatica), nonché delle portate prelevate e scaricate.
- In merito alle pompe di calore vedi le prescrizioni specifiche su riportate.

-
- assenza di variazione chimico-batteriologica tra i valori misurati nell'acqua prelevata ed in quella scaricata;
 - assenza di cortocircuitazione termica a breve o medio termine;
 - verifica dell'ampiezza della bolla di calore nelle condizioni di esercizio;
 - verifica delle deformazioni indotte localmente sulla falda e i possibili cedimenti o danni alle opere sovrastanti e/o circostanti.
 - effettuazione di almeno una analisi all'anno sull'acqua di prelievo e di reimmissione, utilizzando, per analogia, i limiti tabellari dello scarico in corso d'acqua, opportunamente integrati con i seguenti parametri aggiuntivi:
 1. Escherichia coli, Enterococchi, Legionella sp., Carica batterica a 22°C e 37°C
 2. Carica micotica
 3. Solventi organoalogenati e BTEX
 4. Cromo esavalente
 5. PH
 6. Temperatura
 7. Conducibilità
 8. TOC
 9. Ossidabilità

In casi particolari potrà essere richiesta la predisposizione di un vero e proprio sistema di monitoraggio qualitativo monte/valle, mediante la predisposizione di piezometri ad hoc".

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



UNI EN ISO 9001:2008
 Certificato n.9175.ARPL

- In merito alle modalità di smaltimento delle acque captate dalla falda, si ricorda che dovrà essere garantito il rispetto dei limiti vigenti in materia di scarichi idrici in corso d'acqua superficiale (Tab. 3 all. 5 alla parte III del DLgs 152/2006), mentre, nel caso di reimmissione nella stessa falda delle acque prelevate, le stesse, da assoggettare all'art. 104, comma 2 del DLgs 152/2006, dovranno rispettare i requisiti qualitativi di cui al paragrafo 2.1 allegato 5 parte III della medesima normativa.

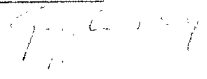
Il Responsabile dell'U.O.
Territorio e Attività Produttive
Ing. **Santo Cozzupoli**



Il Direttore
del Dipartimento Provinciale di Milano
Prof. **Giuseppe Sgorbati**

Responsabile del procedimento:
Giuseppe Campilongo - tel. 0274872277 - g.campilongo@arpalombardia.it

Pratica trattata da:
Silvia Castelli - tel. 0274872280 - s.castelli@arpalombardia.it



Riferimento pratica n. .../294

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



UNI EN ISO 9001:2008
Certificato n.9175.ARPL