

COMUNE DI MILANO
DIREZIONE CENTRALE SVILUPPO DEL TERRITORIO
SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA E STRATEGICA

Allegato

Avvio di Procedimento
PROPOSTA DI VARIANTE AL
PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO “PROGETTO PORTELLO”
RELAZIONE

Sintesi obiettivi e contenuti Accordo di Programma “Progetto Portello”

L’Accordo di Programma “Progetto Portello”, pubblicato sul B.U.R.L. S.O. il 12 febbraio 2001, aveva come principale obiettivo la riqualificazione di una parte di città compromessa dalla dismissione degli impianti industriali Alfa Romeo e Lancia e aveva fatto proprie le previsioni sul sistema della sosta a servizio della Fiera.

L’Obiettivo della riqualificazione è stato perseguito attraverso un Programma Integrato di Intervento, approvato contestualmente all’AdP, che ha previsto la realizzazione di un tessuto urbano capace di ricomporre la frattura dell’area dismessa mediante un sistema di architetture con una Slp complessiva di 151.725 mq, divisa in 3 Unità di Coordinamento Progettuale, per destinazioni residenziale, terziario/ricettivo, commerciale, artigianale/industriale e terziario/amministrativo.

Per quanto riguarda l’attuazione dell’Accordo di Programma Fiera del ’94, la previsione dei 3.200 posti auto è stata progressivamente oggetto di riduzione, in funzione del trasferimento delle previsioni fieristiche nel polo di Rho-Pero, fino alla rimozione dell’obbligo di realizzazione, con la ratifica in Consiglio comunale, con Deliberazione 23 del 9.7.2014, di un Atto integrativo all’AdP.

Stato di attuazione del PII

Il PII è in avanzato stato d’attuazione, prossimo alla conclusione, così come sono in corso di ultimazione gli interventi infrastrutturali.

Resta invece inattuata la previsione dei diritti edificatori (2.963 mq a destinazione Terziario/Amministrativo) che il PII ha attribuito al Comune di Milano.

Sintesi contenuti di Variante

Le modifiche al PII che si intendono apportare non incidono né sull’impianto complessivo dell’intervento, né sulle quantità urbanistiche originariamente previste.

La Variante conferma la Slp minima prevista per la destinazione Residenziale di mq 68.663 (così come il minimo del 25% per edilizia convenzionata), conferma la Slp massima prevista per la destinazione Terziario/Ricettivo di 40.733 mq ed è finalizzata a:

- a) modifica della destinazione d’uso della Slp a destinazione Terziario/Amministrativo pubblico di 2.963 mq (1,95% sul totale della Slp) e diversa collocazione all’interno dell’Unità U3;
- b) modesta ridefinizione del mix funzionale dell’Unità U2 (incremento di 1.500 mq di Slp prevista a destinazione Commerciale e riduzione della Slp a destinazione Artigianale);

- c) adeguamento ai contenuti dell'Atto integrativo all'AdP Fiera (rimozione dell'obbligo di realizzazione di 3.200 posti auto).

Modifica della destinazione d'uso della Slp attribuita all'Amministrazione comunale

Nel corso dell'attuazione del PII, il Comune di Milano ha progressivamente maturato l'idea di rinunciare alla possibilità di realizzare la Slp di competenza di 2.963 mq a destinazione Terziario Amministrativa. La previsione corrispondeva ad un'ipotesi di decentramento dei servizi che nel tempo si è rivelata difficilmente praticabile.

L'ipotesi della Variante è la modifica della destinazione d'uso prevista da Terziario/Amministrativo a Terziario o commerciale, destinazioni più adeguate ai livelli di accessibilità e alla vocazione del luogo e al mix funzionale previsto dal PII. La destinazione Terziario o commerciale consentirà anche, a vantaggio dell'Amministrazione, la commercializzazione dei diritti edificatori e la traslazione all'interno dell'Unità U3.

Il Soggetto Attuatore U2/U3 ha infatti formalizzato una dichiarazione d'interesse all'acquisizione dei diritti attribuiti all'Amministrazione, rifunzionalizzati in Terziario o Commerciale, ed ha anche formulato una ipotesi di migliore collocazione dei 2.963 mq all'interno del PII sulla Piazza del Portello; la piazza ha poche attrezzature che ne favoriscano la frequentazione, fatta eccezione per l'entrata e l'uscita dai parcheggi pubblici interrati e la collocazione di destinazioni terziarie, commerciali e per la ristorazione porterebbe l'indiscusso beneficio di una maggiore vitalità dello spazio:

La Variante dovrebbe inoltre prevedere la possibilità di realizzare, nell'ambito dell'Unità U3, la Slp a destinazione commerciale anche attraverso una media struttura di vendita, attualmente non prevista né dall'AdP, né dalla Convenzione attuativa dell'Unità U3.

Nella seduta del 10 settembre 2014 il Collegio di Vigilanza ha preso atto della dichiarazione d'interesse del Soggetto Attuatore U2/U3 all'acquisizione dei diritti di 2.963 mq attribuiti all'Amministrazione e dei primi approfondimenti effettuati dalla Segreteria Tecnica nel merito della possibilità dell'alienazione dei diritti edificatori al Soggetto Attuatore U2/U3.

Misura della variazione delle destinazioni d'uso previste

Complessivamente la Variante provoca degli spostamenti minimali fra le diverse destinazioni d'uso, anche in termini percentuali. Le variazioni sono infatti irrilevanti: sulla totalità dei 151.725 mq di Slp previsti dall'AdP la variante comporta un incremento di circa l'1% della destinazione commerciale (a scapito della destinazione artigianale) e di circa il 2% della destinazione Terziario/Commerciale (a scapito della destinazione Terziario/Amministrativo).

Verifica di assoggettabilità alla procedura di V.A.S. - Rapporto Preliminare

La Segreteria tecnica, nell'ambito procedurale dell'ipotesi di proposta di variante all'Accordo di Programma (ADP) ed al relativo Programma Integrato di Intervento (PII), ha valutato la necessità di procedere alla verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS); sono quindi in corso le necessarie verifiche ambientali ed è in corso di stesura il Rapporto Ambientale da sottoporre alla Conferenza di Valutazione per la verifica dell'assoggettabilità.

6 3 APR. 2015

IL DIRETTORE DEL SETTORE
PIANIFICAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA E STRATEGICA
Arch. Giancarlo Tancredi

