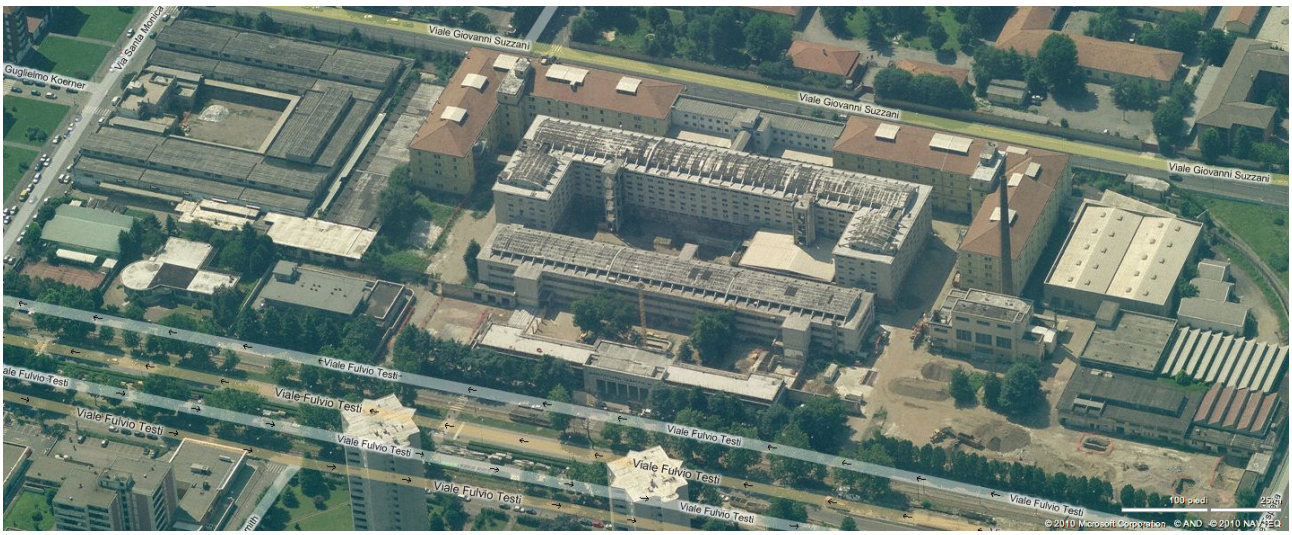
Comune di Milano

Documento di scoping relativo alla procedura di Valutazione ambientale strategica della proposta di variante al Programma Integrato di Intervento delle aree della Ex Manifattura Tabacchi



14 giugno 2011

,

Documento a cura di: **Manuela Panzini**
Contributi specialistici: **Centro Studi Traffico**, **Demetra**, **Ermes Consulting**

Indice

Premessa **1**

1.Riferimenti normativi, iter procedurale e partecipazione **3**
1.1 Aspetti normativi, fasi procedurali e partecipazione 4
1.2 Aspetti metodologici 9
1.2.1 I temi ambientali e l'orizzonte spazio temporale *9*
1.2.2 Il quadro di sostenibilità di riferimento per la VAS dell'atto modificativo del PII Ex Manifatture Tabacchi *10*
1.2.3 Valutazione di incidenza *11*

2. Il contesto, l'area, l'iter urbanistico, i contenuti del PII **12**
2.1 Il contesto di riferimento 12
2.2 L'area oggetto di intervento 16
2.3 L'iter urbanistico: dall'AdP del 2005, al PII del 2007, alla proposta di Atto modificativo del PII del 2010 19
2.3.1 L'Accordo di Programma *19*
2.3.2 Il Programma Integrato di Intervento vigente *19*
2.3.3 La proposta di atto modificativo al PII vigente *23*
2.3.4 La definizione tra le scelte alternative. L'attuale configurazione progettuale *25*
2.3.6 Le quantità previste dall'atto modificativo del PII Manifattura Tabacchi in sintesi *29*

3. Il sistema degli obiettivi **33**
3.1 Gli obiettivi e le strategie di sostenibilità di riferimento 33
3.2 Gli obiettivi dell'intervento oggetto di valutazione 35

4. Ambito di influenza, quadro di riferimento programmatico e prima analisi di coerenza esterna del PII **39**
4.1 L'ambito di influenza 39
4.2 Gli obiettivi dell'AdP, del PII e dell'atto modificativo 42
4.3 La coerenza dell'atto modificativo con la pianificazione e programmazione generale e di settore 44
4.3.1 La coerenza dell'atto modificativo del PII Manifattura Tabacchi con il Piano territoriale regionale *44*
4.3.2 La coerenza dell'atto modificativo del PII Manifattura Tabacchi con il Piano territoriale di coordinamento provinciale della Provincia di Milano *46*
4.3.3 La coerenza dell'atto modificativo del PII con il Piano Regolatore Comunale e con il Piano di Governo del Territorio adottato del Comune di Milano *48*
4.3.4 La coerenza dell'atto modificativo del PII con gli obiettivi del piani e programmi settoriali attinenti *56*
4.4 Il sistema dei vincoli 61

5. Quadro conoscitivo – Stato di fatto **65**
5.1 Inquadramento dell'area oggetto del PII e del contesto 66
5.2 Stato delle matrici ambientali 68
5.2.1 Suolo e sottosuolo *68*
5.2.2 Acque superficiali e sotterranee *70*
5.2.3 Atmosfera *74*
5.2.4 Clima acustico *79*
5.2.5 Fibroamianto *84*
5.2.6 Rifiuti *85*

5.2.7 Energia ed inquinamento elettromagnetico *86*
5.2.8 Patrimonio storico-architettonico *88*
5.2.9 Natura e biodiversità *90*
5.2.10 Mobilità: viabilità, trasporto pubblico e ciclabilità *95*
5.2.11 Sistema socio-economico *100*
5.2.12 Sottoservizi *104*

6. Effetti potenzialmente indotti sulle matrici ambientali e relative misure di mitigazione **105**
6.1 Suolo e sottosuolo 105
6.2 Acque superficiali e sotterranee 106
6.3 Atmosfera 107
6.4 Clima acustico 114
6.5 Rifiuti 120
6.6 Energia: consumo, risparmio e produzione 121
6.7 Patrimonio storico-architettonico 121
6.8 Natura e biodiversità 122
6.9 Mobilità 122
6.10 Sistema socio-economico 127
6.11 Sottoservizi 131

7. Il rapporto ambientale: portata delle informazioni e prima proposta di indicatori **133**

8. Indice del Rapporto ambientale **137**

Premessa

Nel presente Documento di scoping sono riportati a sintesi gli studi, le analisi e le considerazioni di carattere ambientale sulle base delle quali si è costruito l'atto modificativo del PII "Ex Manifattura Tabacchi".
Premesse fondamentali alla trattazione degli effetti indotti dagli interventi sulle singole componenti ambientali sono:

- l'area è regolamentata da un Accordo di programma del 2005 e da un PII approvato nel 2007. Le mutate necessità della proprietà hanno suggerito di procedere a una variante del PII vigente, che pur essendo conforme all'Accordo di programma suddetto, al PRG e al PGT, necessita di una procedura di VAS, poiché costituisce quadro di riferimento progettuale di una grande struttura di vendita, soggetta a verifica di assoggettabilità alla VIA in quanto localizzata in un immobile vincolato ai sensi del Dlgs 42/2004.
- il PII Manifattura Tabacchi prevede la **riqualificazione e la rifunzionalizzazione di un'area dismessa interna al tessuto urbano consolidato**, lungo viale Fulvio Testi, nella zona Nord di Milano. Il contesto di riferimento si presenta ricco di servizi e ad elevata accessibilità, sia privata che pubblica, tra cui si ricorda la MM5 (in fase di realizzazione) e le metro tranvie, linee 31 e 7;
- a fronte di una **Slp esistente pari a 83.202 mq**, il PII prevede l'insediamento di **una Slp pari a 78.806 mq**, **di cui 30.623 mq di nuova realizzazione**;
- gli **immobili della Manifattura Tabacchi sono in gran parte vincolati** ai sensi del Dlgs 42/2004, gli interventi sono dunque prevalentemente volti alla riqualificazione e rifunzionalizzazione degli edifici esistenti, fatta eccezione per quelli posti sul lato nord lungo viale Esperia destinati a residenza libera e albergo e l'edificio su via Santa Monica destinato a residenza sociale;
- l'attuale configurazione proposta del PII è scaturita per fasi successive, **sulla base dell'elaborazione di diverse ipotesi progettuali alternative**, su cui si è discusso in numerosi incontri con i differenti settori del Comune di Milano e con gli Enti a vario titolo coinvolti (tra i quali il settore pianificazione urbana e generale, AMAT, il comitato intersettoriale trasporti e mobilità, i settori parchi e giardini, pianificazione tessuto urbano, edilizia scolastica, edilizia socio-assistenziale, manutenzione strade, arredo urbano, commercio, la Sovrintendenza, ARPA, ASL, AEM, MM);
- gli interventi dell'atto modificativo sono conformi all'Accordo di programma, sottoscritto in data 19/1/2005, con cui è stato variato il PRG vigente e sulla base del quale è stato approvato il PII vigente. Le modifiche al PII vigente (comunque conformi al PRG) proposte con l'atto modificativo riguardano:
  - l'insediamento (in conformità all'AdP) nel medesimo edificio posto tra viale Suzzani e via Santa Monica di una grande struttura di vendita al posto delle medie strutture;
  - le tipologie insediative delle residenze libere e sociali, che per assicurare una maggiore integrazione con il tessuto urbano circostante (come richiesto dalla Commissione del paesaggio del Comune di Milano) variano nelle altezze (abbassandosi) e nel linguaggio architettonico;
  - lo spostamento del centro anziani e della soprastante residenza dalla piazza interna all'isolato, all'angolo tra le vie Fulvio Testi e Santa Monica;

- la creazione di spazi pubblici e percorsi pedonali per garantire una maggiore permeabilità del lotto;
- la rilocalizzazione dell'asilo, che viene spostato sul lato nord;
- la revisione nel numero, nel regime giuridico e parzialmente nella localizzazione dei parcheggi pubblici, di uso pubblico e privati;
- la sistemazione della viabilità di accesso all'area.

- Sia il PII che l'atto modificativo sono accompagnati da un articolato sistema di studi che attraverso specifici rilievi sul campo e modelli di simulazione, hanno individuato i presumibili effetti sull'ambiente degli interventi previsti e le relative misure di mitigazione, in particolare:
  - sulla componente traffico e mobilità l'elaborato: "**Studio di impatto sulla mobilità. Descrizione degli effetti dell'intervento sul sistema della mobilità e dell'accessibilità trasportistica**", redatto a cura del Centro Studi Traffico (di seguito CST);
  - sull'impatto atmosferico, l'elaborato "**Verifiche della compatibilità urbanistico-territoriale e dell'impatto atmosferico relativo alla compatibilità paesistico-ambientale**", redatto a cura di CST;
  - sul clima acustico, l'elaborato "**Analisi degli effetti dell'intervento in relazione all'impatto acustico**", redatto a cura di CST;
  - sulla componente suolo, sottosuolo, acque sotterranee e fibroamianto, la "**Relazione geologica**" a cura del prof. Geol. L. Scesi e dott. Geol. G. Bardazza del Dipartimento di Ingegneria idraulica, ambientale, infrastrutture viarie del Politecnico di Milano, gli **studi di approfondimento geologico**, i **rilievi** finalizzati alla caratterizzazione e al progetto di bonifica dei suoli e dell'amianto e le relative certificazioni di avvenuta bonifica;
  - sul patrimonio vegetazionale, l'elaborato "**Relazione sullo stato di fatto del patrimonio arboreo presente all'interno del complesso Manifattura Tabacchi**", redatto a cura della società Demetra;
  - sul patrimonio storico-architettonico, le **indagini svolte con la Sovrintendenza** per accertare l'effettivo valore storico-architettonico dei singoli edifici a seguito dell'apposizione del vincolo ex Dlgs 42/2004;
  - sull'impatto socio-economico, l'elaborato, allegato all'autorizzazione commerciale, **"Rapporto di compatibilità e sostenibilità economico-commerciale per una grande struttura di vendita**", redatta a cura dell'arch. Romanini, della società Ermes Consulting.

Si ricorda che tali elaborati fanno riferimento ai contenuti della proposta di atto modificativo protocollato in Comune a dicembre 2010 e che sono in fase di aggiornamento in funzione delle modifiche apportate al piano a seguito dei numerosi incontri con gli uffici e gli enti competenti.

In sintesi, il presente documento di scoping riprende, e per alcuni aspetti integra, gli studi ambientali che hanno indirizzato le scelte progettuali, cercando di delineare il lungo e complesso processo che ha portato all'attuale configurazione proposta con l'atto modificativo del PII vigente, al fine di innescare un efficace confronto con gli enti competenti in materiale ambientale e territorialmente interessati.
Il presente documento di scoping si pone l'obiettivo di anticipare molti dei contenuti che usualmente confluiscono nel rapporto ambientale, in considerazione sia dello stato di avanzamento dell'atto modificativo del PII oggetto di valutazione (i cui contenuti sono stati e sono tuttora oggetto di confronto con i diversi enti e con gli uffici del Comune di Milano), sia della ricchezza di studi e analisi ambientali già compiuti.

1. Riferimenti normativi, iter procedurale e partecipazione

Lo sviluppo dei contenuti della VAS verrà svolto in coerenza con la normativa e gli indirizzi di riferimento, di seguito riportata:

- Direttiva europea 2001/42/CE del 27/6/2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente;
- Dlgs n. 152 del 3/4/2006 Norme in materia ambientale e s.m.i.;
- Lr n. 12 dell'11/3/2005 Legge per il governo del territorio e s.m.i.;
- e con gli indirizzi regionali e comunali, quali:
    - Dcr n. 351 del 13/3/2007 Indirizzi Generali per la Valutazione Ambientale di piani e programmi (VAS);
    - Dgr 761/2010 Testo coordinato Dgr 761/2010, Dgr 10971/2009 e Dgr 6420/2007: Modelli metodologici e altri allegati vigenti per la VAS
    - Circolare regionale del 14/12/2010: L'applicazione della Valutazione ambientale di piani e programmi - VAS nel contesto comunale;
    - Indicazioni sulla presentazione della documentazione ambientale di piani e programmi (ancora in fase di bozza), redatta a cura del Comune di Milano, in collaborazione con AMAT Milano, ARPA Lombardia e ASL Milano.

Il documento di scoping fa riferimento al quadro delle informazioni disponibili riferite agli elaborati presentati nel dicembre 2010.
Il rapporto ambientale, che scaturirà dal processo di VAS sul progetto urbanistico, **fungerà nelle fasi successive da quadro di riferimento per la procedura di assoggettabilità alla Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) della grande struttura di vendita**, sottoposta a tale procedura, in quanto prevista all'interno di un immobile tutelato ai sensi del Dlgs 42/2004.

1.1 Aspetti normativi, fasi procedurali e partecipazione

In coerenza con la normativa e con gli indirizzi regionali (di cui si riporta lo schema metodologico) e secondo le indicazioni di cui agli articoli 11, 13, 14, 15, 16, 17 e 18 del Dlgs 152/2006, la procedura di VAS della variante al PII vigente, deve prevedere le seguenti fasi:

a) avviso di avvio del procedimento;
b) individuazione dei soggetti interessati e definizione delle modalità di informazione e comunicazione;
c) elaborazione e redazione del documento di scoping, della proposta di piano e del Rapporto Ambientale;
d) messa a disposizione;
e) convocazione conferenze di valutazione in almeno due sedute una introduttiva in cui si illustra il documento di scoping, l'altra finalizzata ad illustrare la proposta di piano e il relativo rapporto ambientale;
f) formulazione del parere ambientale motivato;
g) adozione del PII;
h) deposito e raccolta osservazioni;
i) formulazione parere ambientale motivato finale e approvazione finale;
j) gestione e monitoraggio.

Fase del piano	*PII con Variante di piano*	*Valutazione Ambientale - VAS*
Fase 0 Preparazione	P0.1 Presentazione P0.2 Decisione in merito alla rilevanza ~~Regionale~~ comunale del PII	A0.1 Decisione in merito a: • esclusione dalla VAS • verifica di assoggettabilità alla VAS • Valutazione ambientale - VAS A0.2 Avviso avvio del procedimento di: • verifica di assoggettabilità alla VAS • Valutazione ambientale - VAS
	deliberazione Giunta Comunale pubblicazione su sito web e Albo Pretorio	
		A1.1 L'autorità procedente provvede a: a) individuare l'Autorità con competenza in materia di VAS b) definire le modalità di svolgimento della conferenza; c) individuare i soggetti con competenza in materia ambientale.
VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS		
Fase 2a **Elaborazione e redazione**	P2.1 Elaborazione proposta di PII e variante urbanistica	A2.1 Elaborazione Rapporto preliminare
	P2.2 Proposta di PII e variante urbanistica	A2.2 Proposta di Rapporto preliminare degli effetti significativi sull'ambiente - allegato II, Direttiva 2001/42/CE
	messa a disposizione Proposta di PII e Rapporto preliminare degli effetti significativi sull'ambiente	
Conferenza di verifica/	**Verifica di** Proposta di PII e Rapporto preliminare degli effetti significativi sull'ambiente *(predisposizione verbale della conferenza)*	
Fase 3 **Decisione** **Approvazione**	**L'Autorità competente in materia di VAS d'intesa con l'Autorità procedente** **tenuto conto del parere della conferenza di verifica** **assume decisione circa l'assoggettabilità alla VAS del PII** *(con atto riconoscibile reso pubblico e messo a disposizione del pubblico)*	
	In caso di assoggettabilità alla valutazione ambientale – VAS si procede come esposto nello schema seguente.	**In caso di non assoggettabilità alla VAS si procede con l'iter di approvazione del PII**
VALUTAZIONE AMBIENTALE - VAS		
Fase 2b **Elaborazione e redazione**	P2.1 Determinazione obiettivi generali	A2.1 Definizione dell'ambito di influenza (scoping), definizione della portata delle informazioni da includere nel rapporto ambientale
	P2. 2 Costruzione scenario di riferimento	A2. 2 Analisi di coerenza esterna

	P2. 3 Definizione di obiettivi specifici e linee d'azione, delle alternative/scenari di sviluppo e definizione delle azioni da mettere in campo per attuarli	A2. 3 Stima degli effetti ambientali attesi A2. 4 Valutazione delle alternative della Variante di piano e scelta di quella più sostenibile, A2. 5 Analisi di coerenza interna A2. 6 Progettazione del sistema di monitoraggio
	P2. 4 Proposta di PII (con Variante di piano)	A2. 8 Rapporto ambientale e sintesi non tecnica
	Deposito sul sito web della Proposta di PII e del Rapporto ambientale per 60 giorni	
Conferenza di valutazione	**Valutazione della proposta di PII e del Rapporto ambientale** *(predisposizione verbale della conferenza)*	
Fase 3 **Decisione** **Approvazione PII**	**L'Autorità competente in materia di VAS d'intesa con l'Autorità procedente** **tenuto conto del parere della conferenza di verifica** **formula il parere motivato**	
	In caso di parere motivato positivo **si procede all'adozione (Consiglio Comunale) del progetto e relativa variante** **unitamente alla Dichiarazione di sintesi**	
	Deposito nella Segreteria comunale e sito web per trenta giorni consecutivi, **durante i quali** chiunque può prendere visione e **presentare osservazioni** (art. 14, commi 2 e 3, e art.92, comma 4, L.r. 12/2005)	
	L'Autorità competente in materia di VAS d'intesa con l'Autorità procedente **esaminate le osservazioni presentate** **formula il parere motivato finale** *(con atto riconoscibile reso pubblico e messo a disposizione del pubblico)*	
	Controdeduzioni alle osservazioni presentate acquisizione verifica provinciale di compatibilità **approvazione da parte del Consiglio Comunale**	
Fase 4 **Attuazione gestione**	P5. 1 Monitoraggio dell'attuazione del PII P5. 3 Attuazione di eventuali interventi correttivi	A5.1 Rapporti di monitoraggio ambientale

Di seguito si illustrano in breve le fasi, in riferimento alla VAS dell'atto modificatico del PII "Ex Manifattura Tabacchi".

Avvio del procedimento, individuazione dei soggetti interessati e definizione delle modalità di informazione e comunicazione. Partecipazione.

Con delibera di Giunta n. 1276/2011 in data 29 aprile 2011 il Comune di Milano ha dato avvio al "procedimento di VAS in relazione alla proposta di variante al PII delle aree della Ex Manifattura Tabacchi", individuando quale autorità procedente il Settore Piani e programmi Esecutive per l'edilizia e quale autorità competente il Settore Politiche Ambientali.
Di tale avvio è stato pubblicato l'avviso sia sul sito web (SIVAS) della Regione Lombardia che su quello del Comune di Milano.
In seguito, con determina dirigenziale dell'1/6/2011, sono stati individuati i soggetti con competenze in materia ambientale, gli enti territorialmente interessati e i soggetti del pubblico, secondo il seguente prospetto:
Soggetti competenti in materia ambientale: ARPA Lombardia; ASL Milano; Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici per la Lombardia; Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia;

Enti territorialmente interessati: Regione Lombardia; Provincia di Milano; Autorità di Bacino del Fiume Po, Comune di Sesto San Giovanna, Comune di Bresso, Consiglio di Zona n.9.

Soggetti funzionalmente interessati: MM Metropolitana Milanese spa, Società Metro 5 spa; A2A spa, Telecom spa.

Soggetti del pubblico interessati: associazioni ambientaliste riconosciute a livello nazionale; associazioni delle categorie interessate, ordini e collegi professionali, rappresentanze estere, consorzi irrigui, di bonifica e di depurazione, università ed enti di ricerca, soggetti gestori dei servizi pubblici operanti sul territorio di Milano, singoli cittadini o associazioni di cittadini e altre forme associate di cittadini che possono subire gli effetti della procedura decisionale in materia ambientale o che abbiano un interesse in tale procedura.

Elaborazione e messa a disposizione della proposta di PII e del Documento di scoping

La normativa prevede che l'autorità procedente si consulti, sin dalle prime fasi dell'attività di elaborazione del piano/programma (p/p), con l'autorità competente per la VAS e con gli altri soggetti competenti in materia ambientale, al fine di definire la portata e il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel rapporto ambientale che accompagnerà la proposta di p/p. Tale consultazione avviene sulla base di un rapporto preliminare sui possibili impatti ambientali significativi dell'attuazione del piano/programma (chiamato Documento di scoping negli indirizzi regionali).
Il presente elaborato costituisce il Documento di scoping che assieme agli elaborati di piano verrà pubblicato sui siti del Comune di Milano e di Regione Lombardia (SIVAS).

Consultazioni dei soggetti competenti in materia ambientale e con gli enti territorialmente interessati: prima seduta della conferenza di valutazione

Come previsto dalla normativa regionale, il Documento di scoping verrà presentato in occasione della prima seduta della conferenza di valutazione, volta a raccogliere osservazioni, pareri, proposte di modifica e integrazione e indicazioni per l'elaborazione del rapporto ambientale da parte dei soggetti competenti in materia ambientale e degli enti territorialmente interessati. A seguito della prima conferenza si procederà a raccogliere pareri, suggerimenti e osservazioni, che verranno prese in considerazione per redigere il PII e il relativo Rapporto ambientale, dandone conto al termine del processo nel parere motivato e nella dichiarazione di sintesi.

Elaborazione e messa a disposizione della proposta di variante urbanistica e del rapporto ambientale

Il rapporto ambientale è il documento fondamentale del processo di VAS, e ha il ruolo di esplicitare il modo in cui si è tenuto conto di obiettivi e considerazioni ambientali nel piano/programma, verificandone i contenuti previsti dalla normativa, tra cui in particolare i possibili effetti significativi sull'ambiente, le misure previste per prevenire, mitigare e compensare i potenziali effetti negativi significativi sull'ambiente, le ragioni delle scelte tra le alternative considerate, le misure previste in merito al monitoraggio.
Il rapporto ambientale è accompagnato da una sintesi non tecnica che ne riassume i contenuti in linguaggio più divulgativo.
Il Comune di Milano metterà a disposizione la proposta di variante, il rapporto ambientale e la

sintesi non tecnica, presso i propri uffici, pubblicandoli sul proprio sito web e su quello di Regione Lombardia.

Consultazione dei soggetti competenti in materia ambientale e del pubblico: seconda seduta della conferenza di valutazione

Le consultazioni hanno una durata di sessanta giorni a partire dal deposito della proposta di variante urbanistica e del rapporto ambientale.
In prossimità del termine del periodo di consultazione, sarà convocata dall'autorità procedente, d'intesa con l'autorità competente, una seconda seduta della conferenza di valutazione per la raccolta delle proposte e dei contributi dei soggetti competenti in materia ambientale e degli enti territorialmente interessati.

Espressione del parere motivato da parte dell'autorità competente

Conclusa la fase di deposito e di consultazione, l'autorità competente, d'intesa con l'autorità procedente, tenendo conto dei pareri e delle osservazioni pervenute, e previo eventuale aggiornamento della proposta di variante urbanistica e del rapporto ambientale formulerà il parere motivato, che costituisce presupposto per la prosecuzione del procedimento di approvazione. Il parere motivato può essere condizionato all'adozione di specifiche modifiche ed integrazioni della proposta di variante valutata.

Dichiarazione di sintesi e approvazione della variante al PII

In caso di parere motivato positivo verrà approvata la variante al PII Ex Manifattura Tabacchi, comprensiva di rapporto ambientale e dichiarazione di sintesi.
La dichiarazione di sintesi è volta a:

- illustrare il processo decisionale seguito,
- esplicitare il modo in cui le considerazioni ambientali sono state integrate nel piano urbanistico e come si è tenuto conto del rapporto ambientale e delle risultanze delle consultazioni;
- descrivere le modalità di integrazione del parere motivato nel PII.

Sono inoltre rese pubbliche le misure adottate in merito al monitoraggio, comprensive della definizione delle competenze e della modalità di attuazione.
Gli atti relativi al PII approvato vengono depositati presso gli uffici dell'autorità procedente e pubblicati per estratto sui siti web dell'autorità procedente e della Regione Lombardia.

Attuazione/gestione e monitoraggio ambientale del PII

Il percorso valutativo proseguirà durante la fase di attuazione/gestione del PII, che necessiterà di approfondimenti in corrispondenza di ulteriori momenti progettuali. Il monitoraggio ambientale verificherà le previsioni effettuate nel rapporto ambientale e metterà tempestivamente in evidenza eventuali criticità che possano ostacolare il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale prefissati. Ad esempio, sarà necessario verificare:

- il permanere della validità delle ipotesi effettuate sull'andamento delle variabili di contesto,
- se le modalità di attuazione e gestione degli interventi sono differenti rispetto a quelle preventivate,
- se si manifestano effetti imprevisti derivanti dall'attuazione degli interventi.

Si forniranno in tal modo indicazioni utili per riorientare le scelte e adottare opportune misure correttive.
La progettazione del sistema di monitoraggio verrà definita all'interno del Rapporto ambientale.

1.2 Aspetti metodologici

Per facilitare la lettura del Documento di scoping si ritiene utile illustrare in breve alcune scelte metodologiche che sono state adottate e che si adotteranno nella procedura di VAS.

1.2.1 I temi ambientali e l'orizzonte spazio temporale

Per definire i temi della valutazione ambientale nel modo più efficace per il caso specifico in esame sono stati presi in considerazione i seguenti elementi:

- i fattori previsti dalla normativa: suolo e sottosuolo, acqua, aria e cambiamento climatico, vegetazione, flora, fauna, biodiversità, beni paesaggistici, architettonici, monumentali e archeologici, popolazione e salute umana;
- i fattori generali di sostenibilità della Strategia per lo Sviluppo Sostenibile in Europa (SSSE): clima ed energia, mobilità e trasporti, materiali e prodotti, risorse ambientali (acqua, suolo, etc.), ecosistemi, salute, fattori di inquinamento, popolazione;
- gli obiettivi di sostenibilità riferiti alle singole componenti ambientali definiti a livello europeo, nazionale e regionale;
- le principali pressioni esercitate dagli interventi previsti, in particolare: trasformazioni fisiche dei luoghi, nuovi ingombri, emissioni e scarichi alteranti, consumi di risorse ambientali, modifiche di flussi (acqua, materia, persone, mezzi, prodotti, organismi, energia), modifiche di valenza e ruoli (ambientali, socio-economici, territoriali);
- l'analisi delle sensibilità specifiche dell'area e del contesto con riguardo ai sistemi degli insediamenti, del commercio e delle infrastrutture esistenti e di progetto.

L'analisi degli elementi sopra citati porta ad articolare la valutazione ambientale dell'atto modificativo del PII in base ai seguenti temi:

- trasformazione territoriale e urbanistica
- suolo e sottosuolo
- acque superficiali e sotterranee
- atmosfera
- clima acustico
- fibroamianto
- rifiuti
- energia e inquinamento elettromagnetico
- patrimonio storico e architettonico
- natura e biodiversità
- mobilità: viabilità, trasporto pubblico e ciclabilità
- sistema socio-economico
- sistema dei servizi.

Ognuno dei temi individuati è stato approfondito con riferimento all'orizzonte spaziale considerato più opportuno e/o per il quale si sono reperiti dati e informazioni: l'analisi sottende dimensioni spaziali differenti a seconda della tematica considerata, in rispondenza alla logica della "geometria variabile"; ciascun tema viene cioè analizzato in relazione all'estensione territoriale maggiormente idonea per illustrare i fenomeni in esame, ma anche in riferimento alla disponibilità dei dati.
Per quanto riguarda la dimensione temporale, la VAS mira ad integrare le considerazioni ambientali in tutto il percorso di pianificazione e di attuazione, considerandone l'intero "ciclo di vita", con particolare riferimento alla pianificazione al livello urbanistico, ma anche alla fase di progettazione edilizia (che si ricorda verrà ulteriormente approfondita per la grande struttura di vendita in sede di **verifica di assoggettabilità alla VIA**) e al momento di messa a regime degli insediamenti e delle funzioni in essi previste.

1.2.2 Il quadro di sostenibilità di riferimento per la VAS dell'atto modificativo del PII Ex Manifatture Tabacchi

Prendendo come riferimento un sistema di obiettivi di sostenibilità (per i quali si rimanda al capitolo 3 del presente documento) desunti dalle strategie di sostenibilità ambientale di livello europeo, nazionale, regionale e comunale, riferite sia al sistema ambientale nel suo complesso che alle singole componenti ambientali, la VAS si pone lo scopo di mettere in evidenza le potenziali criticità ambientali e di proporre indirizzi e criteri di sostenibilità che possano contribuire a orientare le scelte pianificatorie, progettuali e gestionali del piano urbanistico e del relativo percorso attuativo. Tali considerazioni sono articolate su due livelli:

- a livello di sistema con lo scopo di indirizzare il PII nel suo insieme verso gli obiettivi di sostenibilità riferendosi alle pressioni ambientali esercitate dal complesso delle azioni previste e fornendo indicazioni per individuare opportune compensazioni ambientali a fronte degli impatti negativi che inevitabilmente verranno prodotti;
- a livello dei singoli interventi per fornire indicazioni operative in termini ad esempio di inserimento dell'opera nel contesto, tecnologie, materiali, misure di mitigazione.

Come anticipato in premessa, l'approvazione della variante al PII "Ex Manifattura Tabacchi" deve essere accompagnata da una procedura di verifica di assoggettabilità alla VIA della grande struttura di vendita, oltreché dall'autorizzazione paesaggistica e commerciale in cui verranno approfonditi alcuni aspetti anche significativi per i loro risvolti ambientali (si pensi ad esempio alla localizzazione e gestione dei parcheggi), che allo stato attuale rappresentano questioni ancora in fase di discussione con gli uffici e gli enti preposti.
Il rapporto ambientale fungerà dunque da quadro di riferimento per la verifica di assoggettabilità alla VIA della grande struttura di vendita, così come per la progettazione degli edifici dal punto di vista delle *performance* ambientali e dell'inserimento paesaggistico.
Un'ultima considerazione riguarda infine l'importanza del sistema di monitoraggio che verrà proposto nel rapporto ambientale con l'individuazione di modalità di gestione e di insiemi di indicatori di contesto e di prestazione finalizzati a verificare nel tempo gli effetti ambientali e la loro intensità, innescando eventuali azioni correttive.

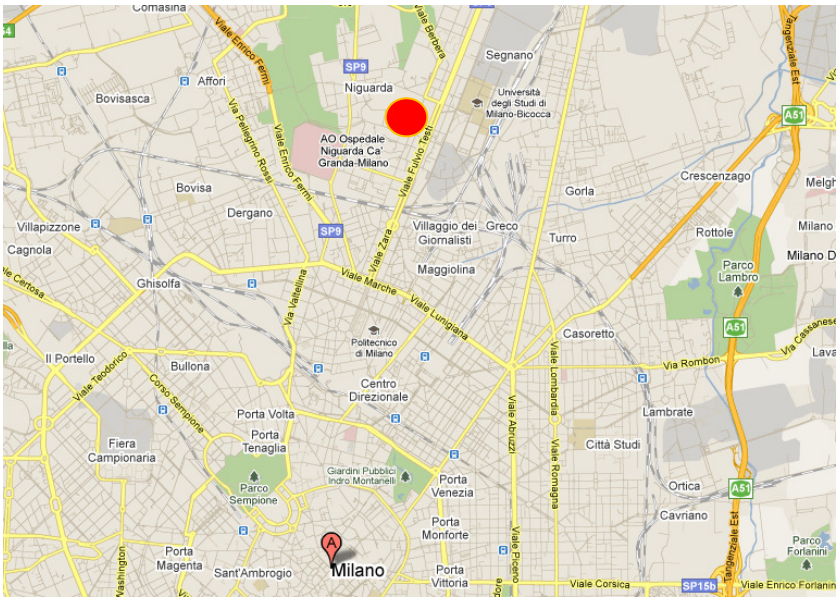
1.2.3 Valutazione di incidenza

L'area interessata dal PII e dalla sua variante ricade all'interno del territorio urbanizzato del Comune di Milano. Non sono presenti né SIC né ZPS, non è dunque necessario effettuare la valutazione di incidenza.

2. Il contesto, l'area, l'iter urbanistico, i contenuti del PII

2.1 Il contesto di riferimento

L'ambito urbano è situato nella periferia nord di Milano e posto tra viale Fulvio Testi, via Esperia, viale Suzzani e via Santa Monica**,** in cui sono compresi gli immobili dell'ex Manifattura Tabacchi, dismessi da anni.



Area ex Manifattura Tabacchi

L'ambito urbano è caratterizzato da una diffusa edilizia di tipo residenziale in cui sono inseriti, a macchia di leopardo, grossi nuclei funzionali di servizio di scala urbana e sovralocale, come l'Università degli Studi Bicocca – distante 350 metri in linea d'aria dal complesso immobiliare – e il Polo Ospedaliero di Niguarda – a circa 800 metri in linea d'aria.
Anche nell'immediato intorno dell'isolato in oggetto, si alternano edifici residenziali ad aree ed edifici adibiti a servizi, quali, in particolare, un nucleo scolastico posto immediatamente a nord.
L'edilizia residenziale circostante alterna la tipologia a torre alla tipologia in linea:

- edifici con tipologia a torre isolata di 18 piani, fronte v.le F. Testi;
- edifici in linea del tipo isolato di 7 piani, fronte via Santa Monica;
- edifici in linea su fronte strada con piano terra commerciale di 5/9 piani – in corrispondenza degli incroci tra viale Suzzani/via Esperia, via Esperia/viale F. Testi, viale F.Testi/via di Santa Monica.

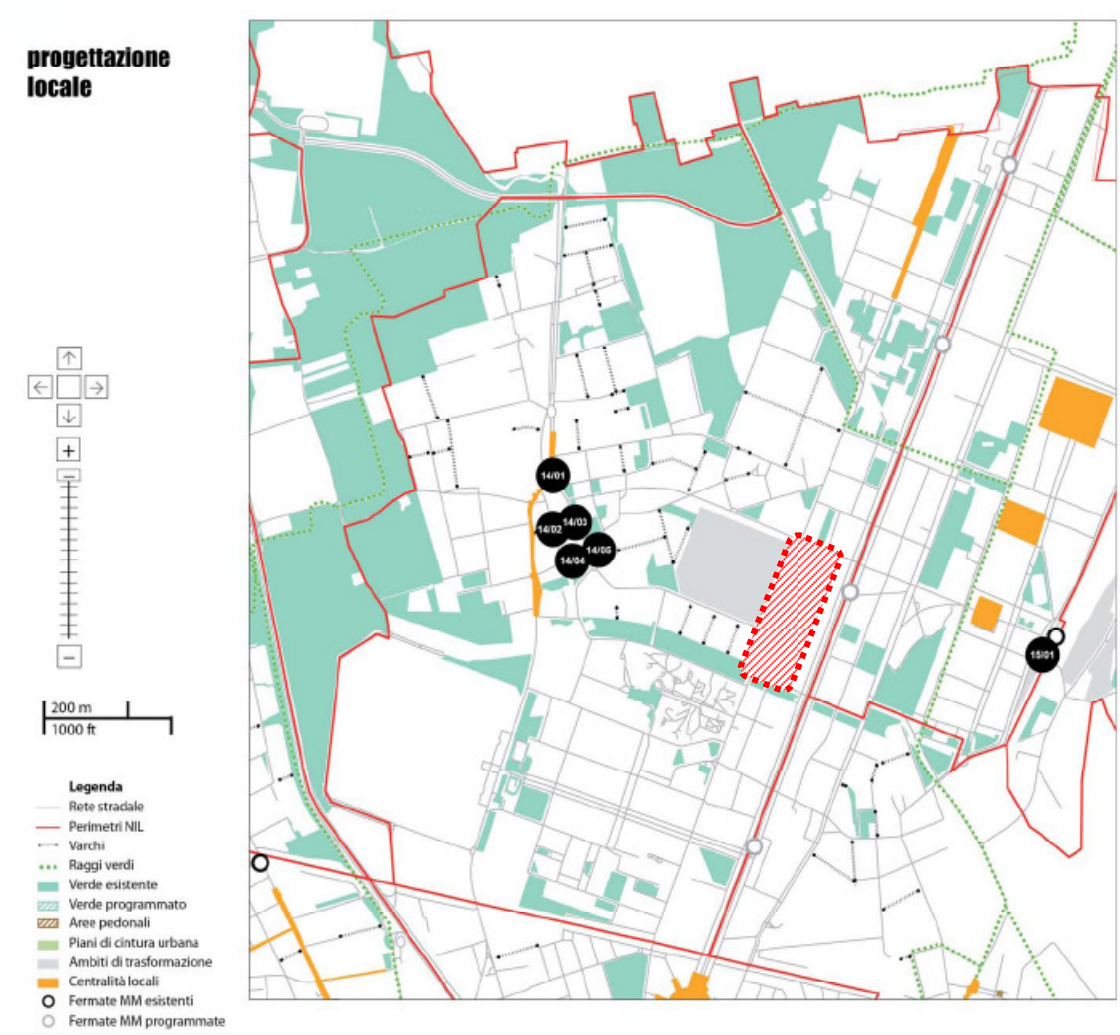
Il contesto presenta una buona dotazione di servizi pubblici e di uso pubblico, così come rilevato dal Piano dei servizi del Pgt del Comune di Milano (adottato a luglio 2010, approvato a febbraio 2011 e attualmente in attesa di pubblicazione), che ricomprende l'area oggetto di analisi all'interno del Nucleo di Identità Locale - NIL - n.14, per il quale rileva, per 35.776 abitanti, una dotazione di aree a servizi

complessiva pari a 2.118.826 mq, di cui di servizi indispensabili 775.634 mq (rispettivamente pari a una dotazione di 61 mq/abitante e di 22 mq/abitante).

Estratti scheda NIL n. 14 – PGT di Milano, Piano dei servizi, Allegato 3

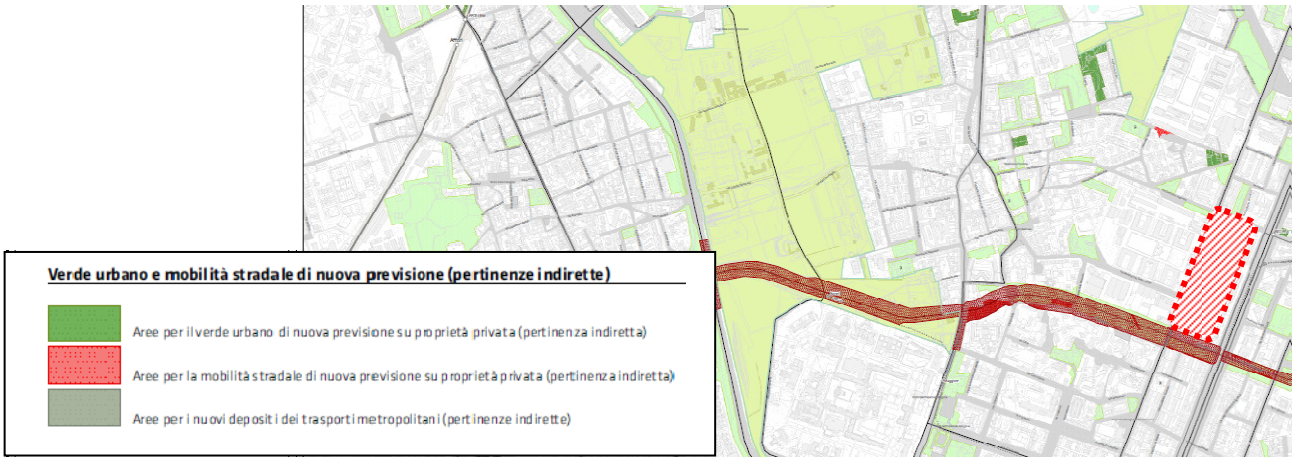
Per quanto concerne le destinazioni commerciali si è verificata la presenza, disomogenea, ma comunque diffusa, di fronti commerciali ai piani terra degli edifici residenziali, in particolar modo in tutte le aree prossime a viale Fulvio Testi.
Più limitata è la presenza di destinazione commerciale pura: in ambito strettamente locale è presente, in corrispondenza dell'incrocio tra viale F. Testi e via Santa Monica (sul lato opposto all'ambito interessato dal PII), un agglomerato commerciale di grandi dimensioni, parzialmente individuato anche nell'ambito del PRG; in ambito comprensoriale è stato di recente realizzato un grande centro commerciale, al termine di viale Sarca, nel territorio comunale di Sesto San Giovanni.

Per quanto riguarda l'accessibilità pubblica e privata, l'area gode di un elevato livello di accessibilità esistente e di progetto, su strada e su ferro.
L'ambito della Manifattura Tabacchi è infatti prospiciente l'importante asse di penetrazione da nord costituito da viale Fulvio Testi, asse che sarà ulteriormente potenziato, in particolar modo per quanto concerne i collegamenti pubblici, come previsto dalle politiche per la mobilità del Comune di Milano, grazie all'apertura di una nuova linea metropolitana lungo viale Fulvio Testi (MM5). La fermata della nuova metropolitana più vicina al complesso immobiliare sarà realizzata in prossimità dell'incrocio tra viale Fulvio Testi e via Esperia/via Rodi, in relazione al punto di interscambio con il collegamento tramviario, che porta alla Bicocca e alla linea MM1, in località Precotto.



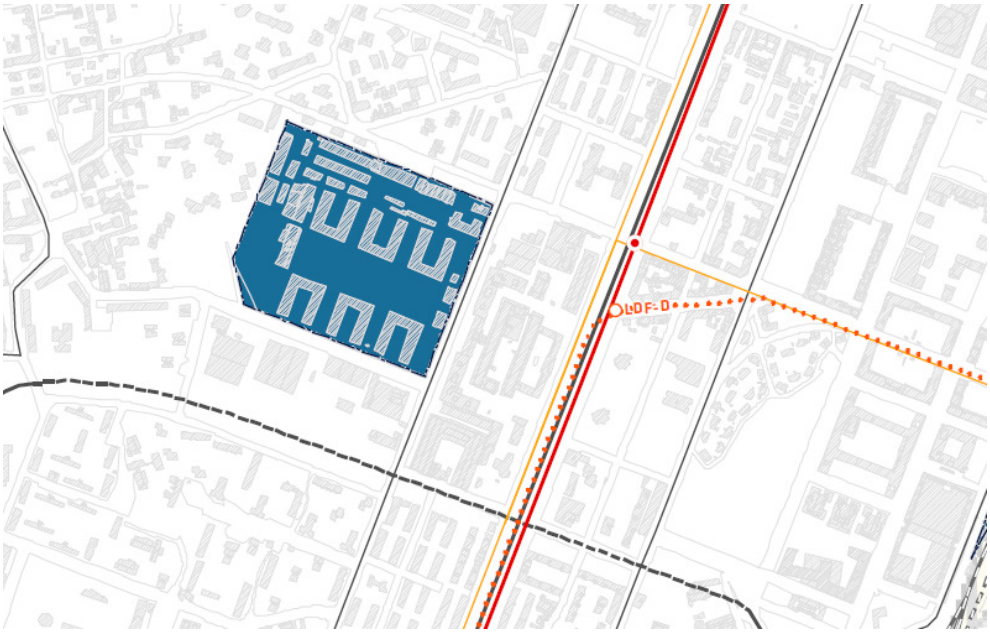
PGT di Milano, Piano dei servizi

Importante è, anche, la previsione di Pgt del collegamento trasversale periferico, in corrispondenza di via di Santa Monica (viabilità comprensoriale primaria), che permetterà una connessione diretta in senso est/ovest, tra i quartieri della zona nord di Milano fino ad arrivare all'area che ospiterà EXPO 2015, il cui **progetto preliminare** è stato approvato dalla Giunta comunale nell'ottobre dello scorso anno.



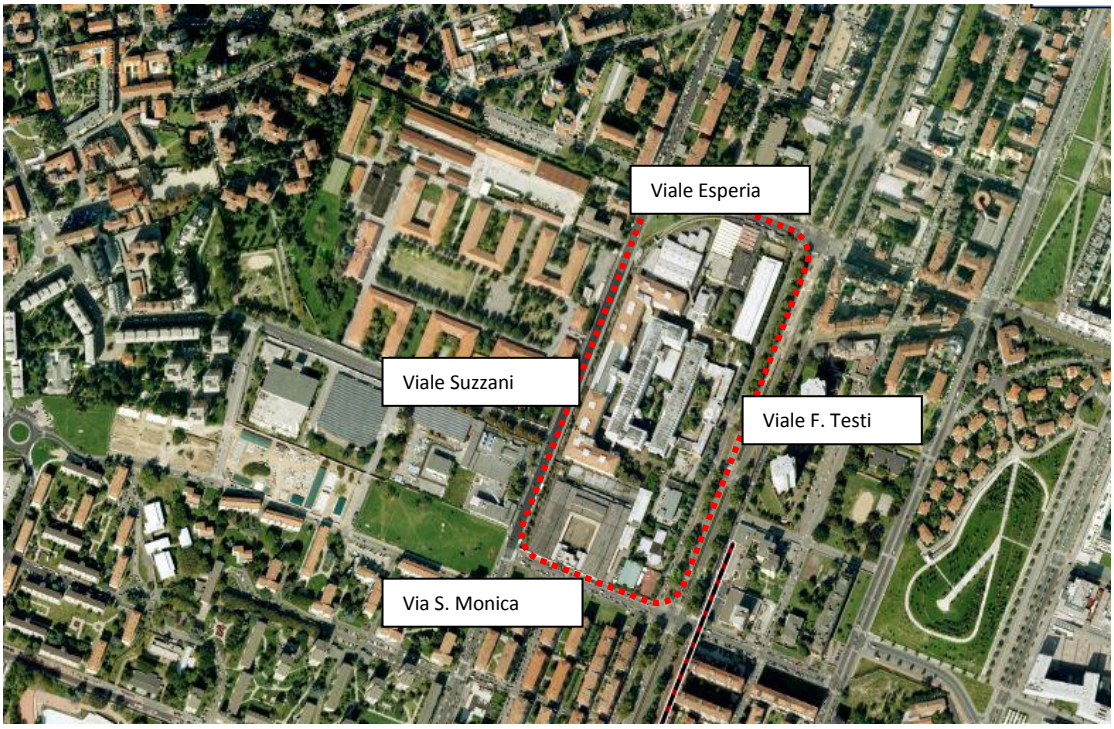
Estratto PGT Milano, Piano dei servizi Tav. S_02 –2A Il sistema del verde urbano e delle infrastrutture di mobilità

Si segnala infine la presenza su viale Suzzani, in posizione prospiciente l'area della Manifattura, di una caserma militare in via di dismissione (Caserma Mameli) di circa 100.000 mq, individuata dal Pgt, come ambito di trasformazione.



Estratto PGT Milano, Documento di Piano, Tav. D –Aree di trasformazione

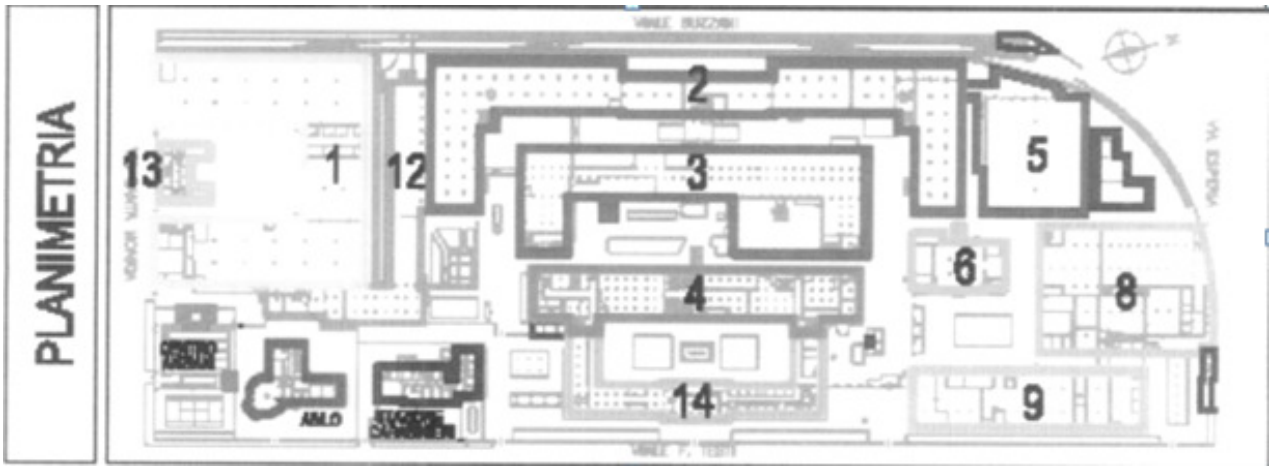
2.2 L'area oggetto di intervento



L'ambito comprende:

- immobili di carattere industriale, di proprietà della società Manifatture Milano SpA, già Quadrifoglio Milano S.p.A.,
- l'immobile un tempo destinato a scuola materna della Manifattura, di proprietà di AAMS – Azienda Autonoma Monopoli di Stato,
- e alcune aree di proprietà del Comune di Milano attualmente sistemate a viabilità e aiuola verde.

L'area oggetto di intervento ha una superficie di 80.352 mq su cui insistono immobili (attualmente dismessi) aventi una volumetria complessiva di 249.606 mc, pari a circa 83.200 mq di Slp.
Il nucleo originario del complesso immobiliare, che risale al 1929, è stato realizzato per la produzione di sigarette, rimasta attiva sino al 1999.

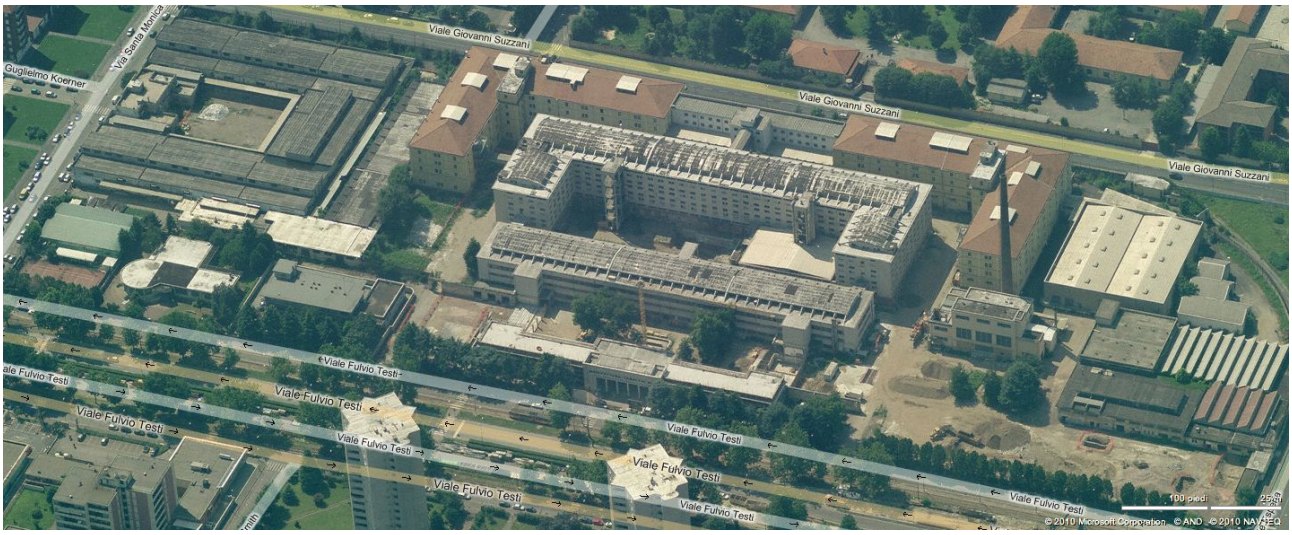


In particolare il primo edificio realizzato (edificio n. 2) è costituito da due corpi ad "L" del 1929 e da una parte centrale di collegamento realizzata in tempi successivi.
Agli anni immediatamente successivi è attribuita la realizzazione della piccola palazzina uffici collocata all'estremità di viale Suzzani (edificio n. 13), mentre i restanti fabbricati risultano edificati tra l'anno 1950 e il 1957.
L'edificio in cemento armato prefabbricato, individuato in planimetria con il n. 5, è stato realizzato nel 1984, sull'area di sedime di un edificio precedentemente demolito.
Il sistema tipologico-distributivo del complesso immobiliare e dei singoli edifici è strettamente correlato al sistema delle destinazioni d'uso originarie (zona centrale del lotto occupata da produzione, direzione e servizi al personale; ali laterali del lotto occupate dai magazzini e dai servizi alla produzione).
Il nucleo centrale della Manifattura è costituito da edifici pluripiano, in cemento armato, con dimensioni crescenti, sia in termini di volumetria sia di profondità del corpo di fabbrica, da viale Fulvio Testi a viale Suzzani. Gli edifici n. 3 e 4 sono organizzati con struttura e prospetti strettamente seriali, costanti lungo tutto il corpo di fabbrica. Gli edifici 14 e 2, posizionati rispettivamente su viale Testi e viale Suzzani, presentano, in corrispondenza dell'asse di simmetria, una interruzione nella serialità di prospetti e strutture interne, dovuta alla presenza dei due corpi di accesso principale al complesso: l'ingresso pedonale principale alla Manifattura, collocato al centro dell'edificio 14, e l'ingresso principale di carico e scarico del tabacco, situato al centro dell'edificio 2.
Sui due lati del nucleo centrale sono collocati gli edifici utilizzati in origine come depositi o servizi per la produzione (centrale termica e officine): questi edifici sono essenzialmente monopiano del tipo a capannone con struttura in cemento armato e tamponature tradizionali.
L'edificio n. 5, un classico capannone per deposito di materiale, di più recente edificazione, si differenzia dagli altri poiché realizzato con struttura e tamponature prefabbricate. Gli edifici 1 e 13, collocati sul lato Sud del complesso (via Santa Monica), individuano un sistema parzialmente autonomo, con accesso indipendente, costituito da:

- un edificio pluripiano di dimensioni limitate, originariamente occupato da uffici – edificio 13;
- un edificio con tipologia a capannone in cemento armato - edificio 1 – distribuito a C intorno ad una corte aperta.

In tutta l'area sono state realizzate, in tempi diversi, varie strutture, anche di dimensioni notevoli (ad esempio l'edificio 12) accorpate agli edifici preesistenti, con conseguente riduzione degli spazi liberi.
Ad oggi risultano essere stati demoliti i seguenti edifici:

- centrale termica (edificio 6)
- edificio 12;
- impianto depurazione delle acque;
- edifici 5, 8 e 9.



In considerazione del valore di alcuni edifici, la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici ha apposto un vincolo di tutela su quelli ritenuti di pregio storico-architettonico, ai sensi dell'art.10 del Dlgs 42/04, per l'approfodimento dei quali si rimanda al capitolo 5 del presente documento.

2.3 L'iter urbanistico: dall'AdP del 2005, al PII del 2007, alla proposta di Atto modificativo del PII del 2010

2.3.1 L'Accordo di Programma

Il progetto di riqualificazione del comparto "*Ex Manifattura Tabacchi*" di viale F. Testi prende avvio con la stipula, il 19 gennaio 2005, dell'Accordo di Programma (di seguito AdP) in Variante al Piano Regolatore Generale – PRG., tra Regione Lombardia, Provincia di Milano, Comune di Milano, Agenzia del Demanio, e per adesione Fintecna S.p.A. e Fondazione Centro Sperimentale di Cinematografia.
L'AdP ha comportato variante al PRG del Comune di Milano, che ha classificato tale ambito come Zona Speciale - Z 21, "*finalizzata alla riqualificazione urbana delle aree e degli immobili prevedendo un mix urbano, avente una slp pari a quella esistente*", articolata in:

- residenza min 50%
- media/grande struttura di vendita o centro commerciale max 18%
- funzioni compatibili
- funzioni pubbliche, di uso pubblico e di interesse generale min 10%.

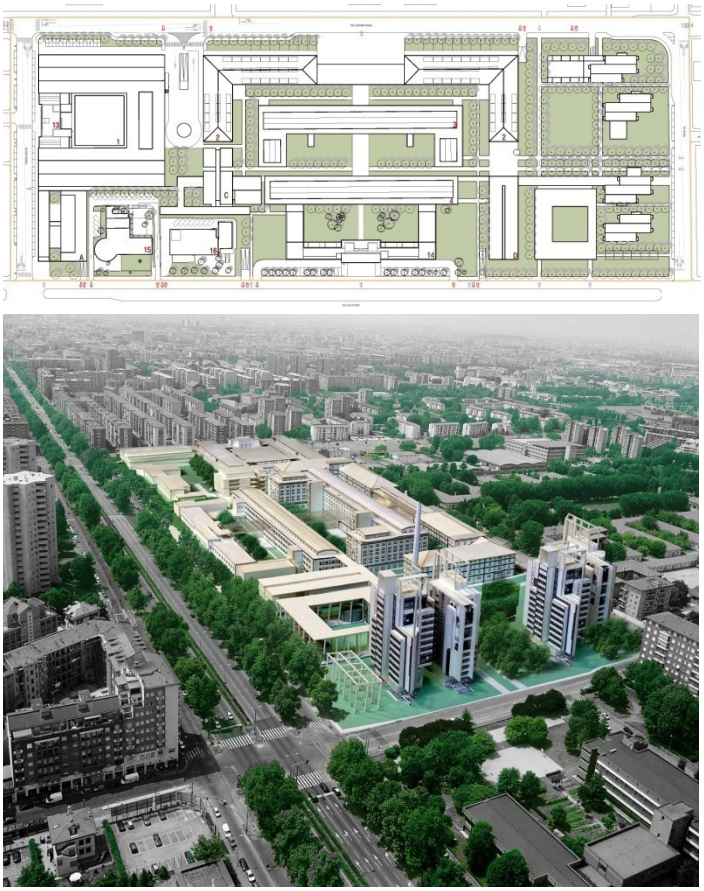
L'area, in buona parte vincolata dalla Sovrintendenza ai Beni Architettonici e Paesaggistici, in quanto esempio di insediamento produttivo del Novecento, è attualmente occupata dagli edifici industriali dismessi appartenenti alla ex Manifattura Tabacchi. Il piano di riqualificazione del comparto prevede sia il recupero degli edifici sottoposti a vincolo di conservazione, sia la realizzazione di nuovi edifici, con l'intento (si legge in relazione) "*di porre grande attenzione alla qualità urbana di ogni intervento*".
Infatti tra gli obiettivi dell'AdP si evince che: "*Costituiscono obiettivo del presente AdP la riqualificazione e riconversione delle aree e degli immobili costituenti il complesso ex Manifattura Tabacchi, anche in vista della sua valorizzazione come bene culturale*" (art. 2).

2.3.2 Il Programma Integrato di Intervento vigente

Per dare attuazione all'AdP, nel gennaio 2006, la proprietà ha presentato un Programma Integrato di Intervento – PII - ai sensi dell'allora vigente Lr 9/99.
Il PII (approvato in data 26 gennaio 2007) e la relativa convenzione attuativa, definiscono le tipologie di intervento, le specifiche destinazioni funzionali e le modalità di reperimento dello standard.
In particolare il PII prevede le seguenti quantità di progetto:

- residenza libera per una Slp pari a 32.454 mq
- commercio – medie strutture per una Slp pari a 8.400 mq
- compatibile per una Slp pari a 6.529 mq
- residenza temporanea per una Slp pari a 6.500 mq
- residenza universitaria per una Slp pari a 14.000 mq
- polo cine-audio-visuale per una Slp pari a 5.360 mq
- centro sperimentale di cinematografia per una Slp pari a 3.448 mq
- edilizia residenziale sociale per una Slp pari a 2.115 mq
- **SLP totale = 78.806 mq** (vs Slp esistente 83.203 mq)

Per un indice di utilizzazione territoriale Ut pari a 1,14 mq/mq.



PII vigente, planivolumetrico e rendering della proposta progettuale: Studio Canali associato, 2007

Il PII ottiene tutti i necessari pareri favorevoli tra cui quello dell'ARPA (datato 16/11/2006 prot. N. 156151, Tit 3.1.3 in cui si ribadisce "*la necessità del buon esito della bonifica, oltre il rispetto delle condizioni limitative dovute alla presenza dei pozzi pubblici"*) e dell'ASL (datato 11 dicembre 2006, prot. 22233).

2.3.2.1 Sintesi delle attività e fasi di condivisione dei contenuti del PII con gli Enti

Da gennaio 2006 ad agosto 2007 (mese di stipula della convenzione urbanistica) si sono svolti numerosi momenti di confronto con i diversi settori del Comune ed Enti a vario titolo coinvolti. Di seguito si riportano i principali passaggi compiuti.

Data	***Attività compiute***	***Note***
20/1/2006	Protocollata proposta di Programma Integrato di Intervento composta da elaborati di progetto, corredati da studi specialistici su clima acustico, viabilità/traffico e analisi geologica. Inoltre sono allegati specifici elaborati e computi dedicati al progetto di: opere stradali, parcheggi pubblici, adeguamento dei servizi tecnologici (illuminazione, fognatura, teleriscaldamento, irrigazione, gas, estinzione incendi, acqua	Tutti gli approfondimenti progettuali qui a fianco indicati sono stati oggetto di valutazione da parte dei competenti uffici comunali, anche a seguito di numerosi incontri

	potabile, elettrificazione, cabling), verde e spazi pubblici, asilo, caserma dei carabinieri, scuole civiche, residenza sociale, Scuole civiche del Cinema e centro anziani	
06/02/2006	Protocollo di alcuni elaborati modificati (alcuni edifici pubblici)	Parallelamente alle verifiche sugli aspetti tecnici è proseguito il confronto con i tecnici della Direzione Pianificazione Tessuto Urbano per l'affinamento degli aspetti urbanistici e per la negoziazione degli aspetti convenzionali. L'esito di tutte le attività sopra descritte, hanno portato alla modifica parziale degli elaborati presentati il 26 gennaio che hanno portato alla ri-consegna di tutti gli elaborati componenti il PII in data 11 aprile 2006.
07/03/2006	Protocollo di tutti gli elaborati relativi agli impianti/sottoservizi modificati in base all'esito dei confronti con i settori tecnici comunali	
11/04/2006	Protocollo di tutti gli elaborati del PII modificati in base alle richieste dei vari settori degli Enti/settori coinvolti	
21/04/2006	Protocollo della convenzione modificata	
16/05/2006	Protocollo degli allegati alla convenzione	
26/05/2006	Adozione del P.I.I. con deliberazione della Giunta Comunale n. 1677	
30/10/2006 14/11/2006	Deposito, presso la Segreteria Comunale, della deliberazione della Giunta Comunale di adozione del PII - fase di "pubblicazione"	
07/11/2006	Protocollo di elaborati richiesti dal Settore Parchi e Giardini e da ARPA	
29/11/2006	Termine ultimo per la presentazione delle osservazioni	Sono pervenute n. 2 osservazioni.
05/12/2006	Protocollo documento di risposta alla osservazioni di ASL	
11/12/2006	Protocollo documentazione necessaria all'ottenimento di un parere preventivo del settore commercio	
15/01/2007	Protocollo degli elaborati modificati in seguito all'accoglimento delle osservazioni	
16/01/2007	Protocollo di integrazione alle osservazioni nella quale la proprietà si impegna ad aggiornare studi acustici e di traffico dopo l'approvazione.	
17/01/2007	Protocollo cronoprogramma ri-aggiornato.	
26/01/2007	Approvazione del P.I.I. e dello schema di convenzione con delibera della Giunta Comunale n. 143 e contestualmente vengono esaminate le osservazioni di cui ai punti	

	precedenti e motivate le determinazioni su ciascuna di esse	
11/07/2007	La proprietà segnala all'Amministrazione comunale l'esigenza di adeguare lo schema di convenzione approvato, in ragione delle osservazioni rese dall'Amministrazione Autonoma dei Monopoli di Stato in ordine alla cessione dell'area corrispondente all'ex asilo nido. Nella medesima istanza la proprietà rappresenta, in ragione dei contatti intercorsi con la competente Soprintendenza per l'esame preventivo degli interventi progettuali, la sopravvenuta possibilità di procedere ad ulteriori demolizioni a causa delle condizioni statiche di alcuni edifici oggetto del vincolo, in particolare dell'edificio numero 1	Successivamente all'approvazione sono state svolte attività necessarie a recepire negli elaborati alcune modifiche richieste dall'Amministrazione comunale
13/07/2007	Il Comune di Milano accoglie l'istanza di cui sopra e acconsente all'adeguamento dello schema di convenzione approvato	
07/08/2007	Stipulata la convenzione definitiva.	

Elenco degli incontri con l'amministrazione comunale e gli altri enti coinvolti

Di seguito si riportano i principali incontri con le pubbliche amministrazioni coinvolte nell'iter approvativo del PII. Non vengono riportati gli incontri con i tecnici della Direzione Progetto Pianificazione Tessuto Urbano con i quali la proprietà ha mantenuto un costante rapporto.

Prima della presentazione del PII
20.09.06 – Incontro con Comune e Regione per avvio attività
04.10.06 – Segreteria Tecnica dell'Accordo di Programma
25.10.06 – Segreteria Tecnica dell'Accordo di Programma
25.11.06 – Incontro con Assessore all'Urbanistica del Comune di Milano per presentazione contenuti PII
29.11.06 – Segreteria Tecnica dell'Accordo di Programma
20.12.06 – Segreteria Tecnica dell'Accordo di Programma
12.01.06 – Incontro con Infrastrutture Lombarde per condivisione contenuti del PII relativamente agli edifici di interesse regionale
13.01.06 – Incontro con Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Milano

Prima dell'adozione
24.01.06 – Segreteria Tecnica dell'Accordo di Programma
26.01.06 – Comitato Intersettoriale Trasporti e Mobilità; vi hanno partecipato:
Settore strade, Parcheggi e Segnaletica
Settore Trasporti e Mobilità

Polizia Locale – Settore Traffico e Viabilità
Settore Parchi e Giardini
Settore Arredo Urbano
Settore Manutenzione Strade
Direzione Progetto Infrastrutture dei Trasporti
Settore Pianificazione Urbana Generale
Agenzia Mobilità e Ambiente
Settore Pianificazione Tessuto Urbano

31.01.06 – 2° seduta Comitato Intersettoriale Trasporti e Mobilità
09.02.06 – Incontro e sopralluogo con AEM
14.02.06 – Conferenza dei Servizi; vi hanno partecipato:

Direzione Centrale Educazione
Settore Edilizia Demaniale
Settore Edilizia Scolastica
Settore Edilizia Socio-Assistenziale
Settore Manutenzione Strade – servizio Coordinamento Attività Suolo Sottosuolo
Settore Manutenzione Strade – ufficio Illuminazione Pubblica
Settore strade, Parcheggi e Segnaletica
Metropolitana milanese – Area Acque Reflue
Metropolitana milanese – Area Acquedotto
Settore Progettazione Impianti

Con i medesimi settori si svolti anche incontri separati per la definizione degli elementi progettuali riferite alle competenze specifiche
17.02.06 – 3° seduta Comitato Intersettoriale Trasporti e Mobilità
03.03.06 – 4° seduta Comitato Intersettoriale Trasporti e Mobilità;
06.03.06 – incontro con Metropolitana Milanese - Fognatura
14.03.06 – incontro con Metropolitana Milanese – Acquedotto
15.03.06 – incontro con Settore Parchi e Giardini
22.03.06 – Segreteria Tecnica dell'Accordo di Programma
29.03.06 – Incontro con Settore strade, Parcheggi e Segnaletica
05.04.06 – Incontro con Settore Manutenzione Strade – servizio Coordinamento Attività Suolo Sottosuolo
24.05.06 – Incontro con Segretario Generale per verifica finale elaborati PII

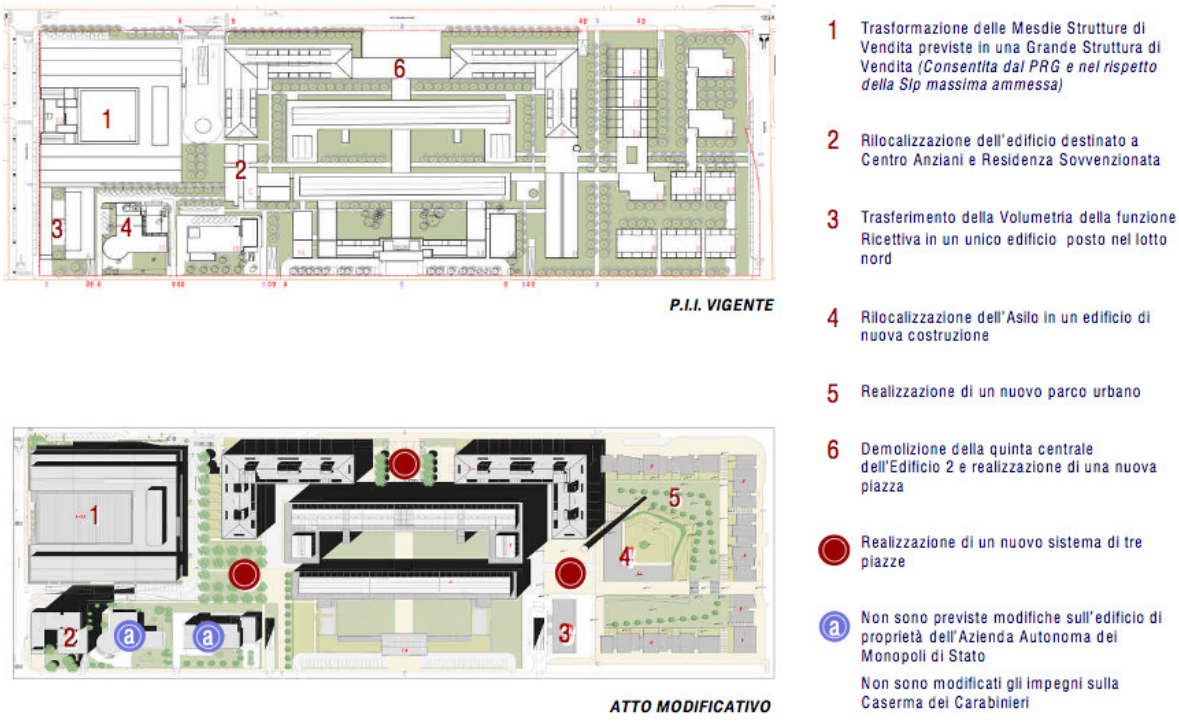
Post adozione
07.11.06 – Incontro con ARPA
07.11.06 – Incontro con ASL Città di Milano
06.12.06 – Incontro con Settore Commercio del Comune di Milano

2.3.3 La proposta di atto modificativo al PII vigente

Il 31 agosto 2009, la proprietà presenta un atto modificativo del PII approvato, che senza cambiare la Slp complessiva, ridefinisce la soluzione progettuale del PII vigente.
La variante al PII, ha alcuni **obiettivi** quali:

- Migliorare la **soluzione progettuale nella parte nord del lotto** (lungo via Esperia), ossia nella parte di nuova progettazione, creando un sistema di aree libere maggiormente compatte, come richiesto dalla Commissione del paesaggio e dal Settore Parchi e Giardini;
- Insediare, in conformità all'AdP e dunque al PRG vigente, **una grande struttura di vendita al posto dell'insieme di medie strutture di vendita,** mantenendo invariata la localizzazione (edifici 1-13) e aumentando di circa 130 mq la Slp destinata a tali funzioni;
- **Garantire una maggiore permeabilità pedonale e dunque sicurezza degli spostamenti all'interno dell'ambito** in direzione Nord-Sud e Est-Ovest, attraverso la creazione di piazze e percorsi, così come richiesto dagli uffici competenti;
- **Dotare il centro anziani e la residenza sociale di maggiori spazi di pertinenza** (tra cui un campo bocce al coperto), oltreché di accessi diretti dalla viabilità (non previsti nel PII vigente), così come richiesto dai settori di competenza;
- **Rilocalizzare l'asilo**, a causa dell'indisponibilità dell'edificio originariamente destinato a tale funzione (rimasto di proprietà dei Monopoli di Stato);
- **Unire gli edifici destinati alla residenza temporanea** previsti nel PII vigente in posizioni diverse (uno lungo via Santa Monica, l'altro lungo viale F. Testi), per motivi di efficienza degli spazi e di funzionalità.

Di seguito si riporta lo schema e le tabelle di raffronto tra il PII vigente e l'atto modificativo.



Raffronto tra PII vigente e Atto modificativo prima proposta agosto 2009

	PII vigente	Proposta modifica	Δ	
SLP PRIVATA DI PROGETTO				
Residenza libera	32.454	34.116	1.662	mq
Compatibile (di cui funzioni 100 mq nella struttura commerciale ma senza sup. vendita)	6.529	4.738	-1.791	mq
Commerciale medie strutture/vicinato	8.400	0	-8.400	mq
Commercio (grande struttura o centro commerciale)	0	8.529	8.529	mq
TOTALE Slp Privata	**47.383**	**47.383**	0	**mq**
SLP FUNZIONI DI INTERESSE PUBLICO				
C.S.C.	3.448	3.448	0	mq
Polo cine-audio-visuale	5.360	5.360	0	mq
Residenza temporanea	6.500	6.500	0	mq
Residenza universitaria non standard	14.000	14.000	0	mq
TOTALE Slp funzioni di interesse pubblico	**29.308**	**29.308**	0	**mq**
Residenza pubblica	2.115	2.115	0	mq
SLP TOTALE DI PROGETTO	**78.806**	**78.806**	**0**	**mq**
Standard dovuti	**77.190**	**88.709**	**11.519**	**mq**
Standard reperiti				
Standard reperiti in aree	**32.869**	**43.011**	**10.142**	mq
Standard qualitativi *(espressi in mq equivalenti)*	**54.870**	**51.574** *	**-3.296**	mq
Asilo	*9.991*	*7.450*	*-2.541*	mq
Centro anziani	*5.057*	*4.302*	*-755*	mq
Caserma Carabinieri	*7.256*	*7.256*	*0*	mq
Edificio 4 - Polo C.A.V. + Scuole Civiche	*21.324*	*21.324*	*0*	mq
Edificio 14 - Centro Sperimentale Cinematografia	*11.242*	*11.242*	*0*	mq
Totale Standard reperiti	**87.739**	**94.585**	**6.846**	**mq**

Tabella di raffronto delle quantità PII vigente e Atto modificativo

2.3.4 La definizione tra le scelte alternative. L'attuale configurazione progettuale

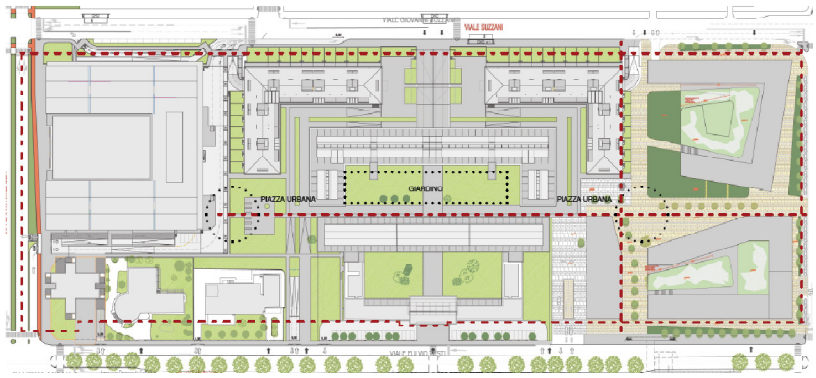
A seguito della proposta di variante presentata all'Amministrazione comunale, sono stati compiuti numerosi incontri con:

- Commissione Paesaggio
- Comitato intersettoriale
- Agenzia Mobilità e ambiente
- Metropolitana Milanese
- Uffici tecnici del Comune tra i quali:
- Area Tecnica Urbanistica
- D.C. Famiglia, Scuole e Politiche Sociali - Settore Servizi all'Infanzia
- Area Tecnica - Settore Tecnico Casa e Demanio - Servizio Edilizia Patrimoniale e Demaniale
- D.C. Mobilità, Trasporti e Ambiente – Servizio Pianificazione Traffico
- D.C. Arredo Decoro Urbano e Verde -Settore Parchi e giardini

Il significativo lavoro di confronto con gli Enti, ha portato a scegliere tra diverse alternative da cui è scaturita una soluzione progettuale accompagnata da specifici approfondimenti specialistici e su cui si sono ottenuti i pareri favorevoli degli Enti e dei settori, fatta eccezione per la Commissione del paesaggio che in data 29 luglio 2010 ha espresso un parere sospensivo in cui viene chiesta *"una nuova soluzione in cui il progetto della residenza libera e della residenza temporanea riprenda l'andamento sostanzialmente orizzontale della morfologia del complesso di Manifattura Tabacchi, ad esempio uniformando l'altezza di gronda degli edifici*".

A seguito di tale parere la proprietà ha provveduto a modificare le soluzioni tipologiche degli edifici menzionati, presentando una nuova proposta progettuale che ha ottenuto il parere favorevole della Commissione del paesaggio in data 11 novembre 2010.

Nello specifico, il nuovo progetto si distingue dalla prima proposta per la soluzione tipologica dell'edificio destinato a residenza sociale su via Santa Monica e della residenza libera lungo viale Esperia, che per sostanziali motivi di inserimento paesaggistico e di uniformità con il contesto, prevede di abbassare l'altezza degli edifici e di creare spazi verdi maggiormente compatti, interni alle corti.



Proposta Atto modificativo novembre 2010

Planivolumetrico e vista prospettica da viale Suzzani, novembre 2010

Ad oggi, il nuovo progetto è oggetto di ulteriori confronti con gli uffici tecnici del comune di Milano, oltreché con il Comitato intersettoriale e il Nucleo di valutazione del PII, da cui conseguirà la proposta definitiva dell'Atto modificativo del PII vigente.

2.3.5 Descrizione della soluzione planivolumetrica dell'Atto modificativo[1]

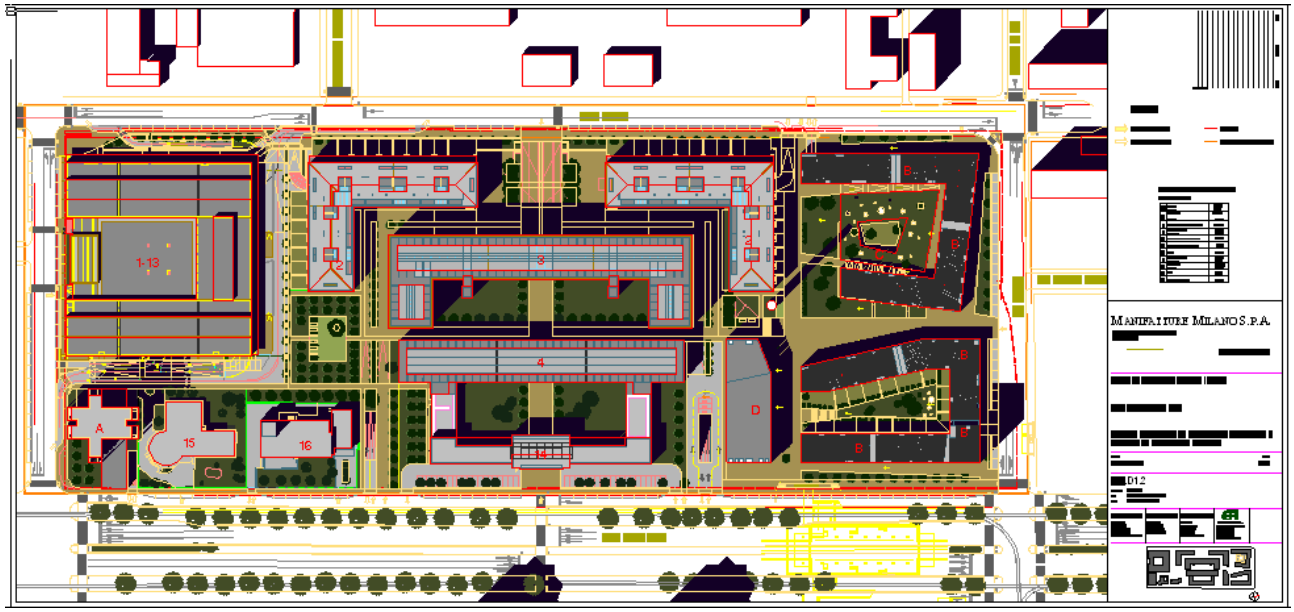
Il progetto di recupero del complesso dell'ex Manifattura Tabacchi di Milano riguarda un esteso polo industriale, dismesso nel 1999, dedicato alla lavorazione del tabacco e al confezionamento dei generi

[1] Estratto dalla Relazione del PII

di monopolio. E' ricompreso fra le vie Testi, Santa Monica, Suzzani ed Esperia e occupa un'area di circa 8 ha, sulla quale sorgono numerosi edifici. La posizione, nelle vicinanze di rilevanti vie di comunicazione esistenti (viale Testi) e di futura realizzazione (collegamento su ferro e strada interquartiere) e adiacente all'area universitaria/terziaria/residenziale della Bicocca, è di particolare interesse urbanistico. I fabbricati esistenti, la maggior parte dei quali vincolati dalla Soprintendenza ai Beni Architettonici, furono edificati prevalentemente negli anni fra il 1929 ed il 1960 e costituiscono oggi una testimonianza d'insediamento produttivo del Novecento ritenuta rilevante sia per i singoli organismi edilizi che per il loro articolato insieme.
Questo breve richiamo alle caratteristiche del comparto, con l'evidenza del peso culturale e pratico che il vincolo di conservazione (gravante su circa due terzi delle superfici) suggella, già rende chiaro che l'articolazione dei pieni e dei vuoti che insisteranno sul comparto, gli allineamenti dei fabbricati (nuovi agli esistenti) e le loro altezze sono già prevalentemente definiti dalla configurazione attuale dell'ex Manifattura.
Il progetto dei nuovi inserimenti volumetrici e del loro raccordo a quelli esistenti, e cioè il progetto planivolumetrico dell'intervento, si differenzia quindi del tutto delle consuete elaborazioni di questo tipo. L'obiettivo generale del progetto di recupero della Manifattura Tabacchi deve infatti essere lo studio della corretta rivitalizzazione e riqualificazione di un edificato da restituire alla città con nuove funzioni, ben più alta permeabilità e maggiore accessibilità rispetto a quelle per le quali fu concepito, in un epoca del tutto differente quanto a modelli d'uso delle città stesse. All'interno del tessuto già esistente la definizione dei nuovi inserimenti dovrà avere la sapienza di un gioco d'equilibrio, che aiuti gli organismi già presenti, senza precluderli, affaticarli o squalificarli; ma, allo stesso tempo, trovando lo spazio ed i modi per caratterizzarsi con le funzioni più appropriate.
Si possono dunque definire assi di allineamento, direzioni di percorso, altezze di fabbricati, come indicato dagli elaborati grafici, a meglio precisare le due direzioni nelle quali si sviluppano le nuove edificazioni previste: i blocchi d'integrazione agli edifici esistenti e il comparto nord di impianto totalmente ex novo. Per i primi, più evidenti risultano alcuni possibili allineamenti dei fronti dei corpi di fabbrica, riferiti appunto ai corpi esistenti. Il nuovo comparto dovrà cogliere assonanze con l'impianto morfologico "storico" " della Manifattura, nell'evocare blocchi lunghi che svolgano il ruolo di connettivo con quanto esiste più a sud.
Ma sono necessariamente da prevedere anche edifici alti, sino al massimo consentito dalle norme di tutela aeronautica, per poter distribuire nelle migliori condizioni di funzionalità, di igiene e di qualità architettonica la SLP attribuita con atto pubblico di convenzione al quartiere Manifattura.
Il vincolo assoluto di conservazione invece tutelerà la ciminiera dell'ex centrale termica della Manifattura, che anche in futuro dovrà rappresentare un forte segnale simbolico, percepibile anche da lontano come emergenza dello skyline milanese.
Le linee guida dello sviluppo del progetto appena richiamate trovano una possibile rappresentazione negli elaborati planivolumetrici, dei quali si fornisce di seguito una breve illustrazione.
Gli edifici ex asilo ed ex scuola materna vengono confermati: la caserma dei carabinieri continuerà ad essere ospitata dall'edificio che fu concepito per ospitare quello che oggi si chiamerebbe asilo nido, prevedendo adeguati lavori di risistemazione ed adeguamento normativo degli impianti; mentre l'edificio a lato continuerà ad ospitare le funzioni strumentali all'attività dell'Amministrazione Autonoma dei Monopoli di Stato.
I due fabbricati esistenti più a sud, indicati con i numeri 1 e 13 nelle planimetrie generali, costituiscono un continuo edilizio concepito come magazzino di merci. Le strutture in conglomerato cementizio, di grande semplicità, risultano essenziali, con una maglia ampia. Il vincolo gravante su tali fabbricati suggerisce certo il recupero di tali volumi con una funzione simile a quella per la quale furono concepiti: quindi spazi destinati a funzioni commerciali con una minima parte di funzioni compatibili.

Il nucleo centrale del vasto complesso è costituito da quattro corpi di fabbrica edificati uno in relazione all'altro, in periodi successivi, con un'estensione planimetrica più contenuta verso viale Testi ma che va via via aprendosi verso viale Suzzani. Pure su tali quattro fabbricati insiste il vincolo monumentale: anche per essi, quindi, il progetto ha dovuto considerare le funzioni compatibili con gli spazi esistenti, confrontandosi con le maglie strutturali, i prospetti, la profondità degli edifici esistenti. I primi due a partire da viale Testi ben si prestano ad ospitare rispettivamente la sede del Centro Sperimentale di Cinematografia (edificio 14) e un complesso d'attività e funzioni che si auspica possano dar vita ad una "Cittadella della Multimedialità" (edificio 4): fra queste, la sede delle Scuole Civiche di Cinema del Comune di Milano. I fabbricati verranno dunque conservati nelle loro caratteristiche edilizie e riqualificati per ospitare tali nuove funzioni.
I retrostanti fabbricati (edifici 3 e 2, da viale Testi verso viale Suzzani) furono realizzati per ospitare spazi di lavorazione e di deposito. In particolare, le ali dell'edificio 2 sono i fabbricati realizzati per primi sull'area dell'ex Manifattura (1929). Lo studio delle caratteristiche di tali spazi edificati ha messo in evidenza la possibilità di recuperare tali organismi ad una funzione abitativa: con tagli più piccoli nel caso del fabbricato interno (edificio 3) e più ampi per quello affacciato su viale Suzzani, nel rispetto delle vincolate volumetrie esistenti. I piani terreni dei fabbricati, oltre ad ospitare parte degli spazi necessari alle funzioni ospitate ai piani superiori, saranno concepiti per funzioni di pubblica fruizione e dedicati a consentire una buona permeabilità del comparto. In particolare, in senso trasversale si auspica la possibilità di realizzare un adeguato collegamento, in asse con l'affaccio su viale Testi dell'edificio 14 (Centro Sperimentale di Cinematografia): una sorta di hall sviluppata in lunghezza, dove spazi scoperti si alternano a quelli coperti, garantendo un collegamento baricentrico fra viale Testi e viale Suzzani.
Nella zona Nord, dove è consentita una maggiore libertà nella ridistribuzione delle masse costruite, le regole morfologiche derivate dall'assetto generale dell'edificato si possono articolare e sviluppare, in modo da offrire una disponibilità di spazi verdi e luoghi di sosta più ampia e allo stesso tempo complementare a quanto già esistente. Nello specifico la vocazione dell'area nord sarà prevalentemente più urbana in modo da relazionarsi da un lato con i viali che ne disegnano i margini e, dall'altro invitare ad un ambiente più raccolto e silenzioso, mano a mano che ci si addentra verso il cuore del nuovo sistema insediato. In questo senso il disegno degli spazi pubblici pedonali, non si limita all'organizzazione sistematica di una serie di percorsi e di vuoti che segnino un intervallo tra un edificio e l'altro, bensì intende costituirli come veri e propri luoghi urbani, carichi di identità e potenzialmente capaci di generare il disegno dei volumi pieni e quindi di organizzare la morfologia dell'intero complesso. Questi nuovi spazi collettivi offriranno diverse possibilità di fruizione a seconda delle utenze e dello scorrere delle ore del giorno, integrando le funzioni private di interesse pubblico presenti al piede degli edifici perimetrali con funzioni pubbliche e semipubbliche insediate sull'asse mediano nord sud del comparto. In una posizione protetta rispetto al traffico dei viali ed in continuità con il sistema delle piazze e dei percorsi pedonali viene previsto inoltre l'inserimento di una funzione pubblica quale un Asilo completamente indipendente, strutturato su un solo livello. Se non risulta possibile prevedere una diversa articolazione del rapporto fra i pieni ed i vuoti, nel modulare le possibilità delle nuove edificazioni, è però opportuno e stimolante cogliere e valorizzare le potenzialità già oggi espresse dai luoghi, in special modo nel concepire gli "esterni" dell'intervento: un paesaggio urbano, edificato sì, ma totalmente immune da circolazione veicolare, con percorsi esclusivamente pedonali e ciclabili che, anche grazie ad una curata grafica, consentiranno di muoversi con curiosità e sorpresa a scoprire le nuove vitali funzioni insediate nei vecchi fabbricati.
L'area centrale al comparto Nord sarà caratterizzata da ampi percorsi e piazzali pubblici, definendo ambiti differenziati che potranno essere utilizzati e fruiti da diversi utenti a seconda di esigenze specifiche nell'arco dell'intera giornata.

Due direttrici d'attraversamento principale caratterizzano il progetto: la Galleria trasversale, che consentirà di mettere in comunicazione viale Testi con viale Suzzani; e il più articolato percorso longitudinale che si sviluppa in direzione Nord-Sud, collegando la futura fermata "Bicocca" della linea MM5 (angolo via Esperia-viale Testi) con via Santa Monica.



DESTINAZIONI FUNZIONALI E SUPERFICI PER EDIFICIO

(ATTO MODIFICATIVO)

1-13	COMMERCIO COMPATIBILE	8529 mq 100 mq
2	RESIDENZA LIBERA COMPATIBILE	17022 mq 1922 mq
3	RESIDENZA UNIVERSITARIA NON CONVENZIONATA	14000 mq
4	POLO CINE-AUDIO-VISUALE SCUOLE CIVICHE	5360 mq 3000 mq
14	CENTRO SPERIMENTALE DI CINEMATOGRAFIA	3448 mq
15	FUNZIONI STRUMENTALI ALL'ATTIVITA' AAMS	756 mq
16	CASERMA	1100 mq
A	RESIDENZA SOVVENZIONATA CENTRO ANZIANI	2115 mq 620 mq
B	RESIDENZA LIBERA COMPATIBILE	17094 mq 2716 mq
C	ASILO	713 mq
D	RESIDENZA TEMPORANEA	6500 mq

LEGENDA

ACCESSO PEDONALE

ACCESSO CARRABILE

LIMITE PII

LIMITE AREA DI INTERVENTO

Planivolumetrico Atto modificativo, novembre 2010

2.3.6 Le quantità previste dall'atto modificativo del PII Manifattura Tabacchi in sintesi

L'atto modificativo del PII **propone** l'insediamento delle seguenti funzioni e volumetrie:

SUPERFICIE TERRITORIALE (mq)	80.352

Slp esistente (mq)		83.202

PROPOSTA dell' ATTO MODIFICATIVO DEL PII VIGENTE, Novembre 2010

Slp COMPLESSIVA prevista dal PII (mq)		**78.806**
di cui		
Slp PRIVATA (mq)		**47.383**
di cui:		
Residenza		34.116
	abitanti virtuali	*1.023*
Compatibile		4.738
Commercio		8.529
Slp FUNZIONI DI INTERESSE PUBBLICO (mq)		**29.308**
di cui:		
Centro Sperimentale del Cinema		3.448
Polo cine-audio-visuale		5.360
Residenza temporanea		6.500
Residenza Universitaria non convenzionata		14.000
Slp Residenza pubblica (mq)		2.115
	abitanti virtuali	*63*
***di cui* Slp di nuova realizzazione (mq)**		**30.623 =** (21.295 res/comp/ comm+ 6.500 albergo + res. sovv. 2.115 + asilo 713)
Parcheggi pubblici a raso		1.611
Parcheggi pubblici interrati		11.437

A fronte degli interventi del PII, è prevista la realizzazione di standard per 86.579 mq in parte reperiti sull'area per 35.005 mq (spazi pubblici, parcheggi), in parte qualitativi per una superficie di standard equivalente pari a 51.574 mq così suddivisi:

- la manutenzione e la cessione al Comune di Milano dell'esistente Caserma dei Carabinieri, la cui destinazione resta confermata, di superficie equivalente pari a 7.256 mq;
- la realizzazione di un nuovo edificio da destinare ad Asilo di superficie equivalente pari a 7.450 mq;
- la realizzazione e cessione al Comune di Milano di un fabbricato di nuova costruzione destinato a centro anziani, di superficie equivalente pari a 4.302 mq;
- la cessione al Comune di Milano di un edificio esistente da destinarsi a sede delle Scuole Civiche del Cinema e a Polo Cine audio Visuale, di superficie equivalente pari a 21.324 mq;

- la cessione al Comune di Milano, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, dell'edificio destinato a sede del Dipartimento Lombardia del Centro Sperimentale di Cinematografia, di superficie equivalente pari a 11.242 mq.

Oltre ai 1.086 abitanti virtuali (1.023+63) previsti nelle funzioni residenziali, lo studio di impatto sulla mobilità delle funzioni insediate (si vedano Elaborati J1e J2 Allegati alla proposta di Atto modificativo del PII vigente) prevede la presenza nel comparto di circa:

- 470 studenti, insediati nella residenza universitaria;
- 430 nuovi addetti (di cui 140 occupati nella GSV – da stima impatto socio-economico della GSV);
- 9.292 nuovi visitatori/utenti al giorno (riferiti ad un venerdì feriale).

Per quanto riguarda il fabbisogno dei **parcheggi pertinenziali** connesso agli insediamenti previsti dal progetto di trasformazione, questo è valutato sulla base della normativa vigente.
E' infatti stabilito che per le funzioni residenziali, terziarie e attrezzature ricettive gli appositi spazi a parcheggio privato per i residenti e/o per gli addetti siano pari a **1 mq ogni 10 mc di volume edificato** e che siano reperiti "…*negli interventi subordinati alla pianificazione attuativa, all'interno della superficie di pertinenza degli edifici o nel sottosuolo delle aree di urbanizzazione*".
Ai sensi della medesima norma negli interventi di risanamento conservativo e di ristrutturazione, qualora non risulti possibile ricavare sulle aree di pertinenza le quantità previste dalla stessa Norma tecnica, gli spazi da riservare a parcheggio dovranno essere previsti nelle quantità massime consentite da comprovate esigenze tecnico-costruttive, dalla situazione strutturale degli edifici e dalla dimensione e conformazione delle relative aree di pertinenza.
Per quanto riguarda la quota di commercio è stabilito che la dotazione di parcheggi privati risulti pari al 100% della superficie di vendita qualora la stessa non sia superiore a 400 mq, pari al 200% della superficie di vendita quando la stessa sia compresa fra 400 mq e 1.500 mq e pari al 300% della superficie di vendita quando la stessa superi i 1.500 mq.
La superficie di vendita è considerata pari a circa il 75% della Slp di progetto.
In considerazione delle caratteristiche strutturali degli edifici 1/13 che ospiteranno le funzioni commerciali, sui quali è stato apposto un vincolo di conservazione della Soprintendenza ai Beni Architettonici, e dagli approfondimenti specialistici, la dotazione di parcheggi pertinenziali delle funzioni commerciali è stata calcolata nella misura del 100% della Superficie di vendita. Ciò in conformità alle previsioni dell'Art. 58 delle NTA del Comune di Milano che consente tale riduzione "…*nei casi di accertata carenza di aree disponibili e comunque quando le esigenze viabilistiche lo consentano".*

Pertanto il fabbisogno di parcheggi pertinenziali generato dal mix funzionale previsto dall'atto modificativo del PII è il seguente:

Funzioni	Quantità (mq)	Parametro	Criteri	Parcheggi
Residenza	34.116	Volume	1mq/10 mc	10.235
Residenza sovvenzionata	2.115	Volume	1mq/10 mc	635
Residenza universitaria	14.000	Volume	1mq/10 mc	4.200

Residenza temporanea	6.500	Volume	1mq/10 mc	1.950
Compatibile	4.738	Volume	1mq/10 mc	1.421
Commercio grande struttura (Sv > 1.500 mq)	5.800	Sup. vendita	100% Sup. vendita	5.800
CSC + Scuole Civiche + PCAV	11.808	Volume	1mq/10 mc	3.542
Asilo	713	Volume	1mq/10 mc	214
Centro anziani	620	Volume	1mq/10 mc	186
TOTALE PARCHEGGI PERTINENZIALI DOVUTI				**28.183**

Il progetto di trasformazione proposto con l'Atto modificativo individua complessivamente per tutte le funzioni insediate, una quota di parcheggi privati pari a mq 32.381, a fronte dei 28.183 richiesti dalle NTA, collocati in parte a raso e in parte in strutture interrate al primo e secondo livello sotto i rispettivi comparti edificati, e collegati con l'esterno da sistemi di accesso in superficie connessi alla viabilità esterna e da sistemi di accesso interrati utilizzati prevalentemente per funzioni di servizio e logistica.

3. Il sistema degli obiettivi

L'approfondimento del quadro conoscitivo, che verrà descritto nel rapporto ambientale sia attraverso studi di maggior dettaglio sugli impatti degli interventi previsti dalla proposta di piano definitiva (che per alcuni aspetti è ancora oggetto di confronto), che attraverso i contributi pervenuti dalle autorità con competenze ambientali, dagli enti e soggetti interessati, permetterà di ricostruire il complesso scenario di riferimento.
Sulla base di tale scenario, sarà possibile procedere alla definizione degli obiettivi di sostenibilità, in qualità di obiettivi "generali" che si intenderanno raggiungere.
In altri termini, gli obiettivi di sostenibilità rappresentano le finalità generali che si intendono raggiungere mediante le previsioni e azioni programmatiche e, quindi, i termini di raffronto per la conduzione della valutazione di sostenibilità.
Sotto il profilo metodologico, infatti, alla luce della Dir. 42/2001/CE, la valutazione non può essere limitata ai soli aspetti ambientali, ma estesa a comprendere anche gli aspetti di natura territoriale e sociale, considerati nel loro complesso, che sono componenti intrinseche del concetto di "sostenibilità".
Sulla base della proposta di variante presentata si possono comunque iniziare a desumere alcuni obiettivi che il piano si prefigge e che si possono valutare in rapporto alle strategie di sostenibilità.

3.1 Gli obiettivi e le strategie di sostenibilità di riferimento

Gli obiettivi di sostenibilità ambientale in rapporto a cui valutare la coerenza della proposta di piano, sono definiti a partire dall'esame delle normative e delle strategie nazionali e internazionali e degli strumenti di programmazione e pianificazione vigenti, tenuto conto delle criticità e opportunità ambientali del territorio.
Sono di seguito elencati gli atti di riferimento internazionali e nazionali scelti per la definizione degli obiettivi di sostenibilità ambientale, riferiti sia alla sostenibilità nel suo complesso, che alle singole componenti ambientali, quali:

- Comunicazione della Commissione al parlamento europeo, al consiglio, al comitato economico e sociale europeo e al comitato delle regioni: Integrare lo sviluppo sostenibile nelle politiche dell'UE: riesame 2009 della strategia dell'Unione europea per lo sviluppo sostenibile
- Strategia Europea per lo sviluppo sostenibile (2006);
- Aalborg Commitments (2004)
- Strategia tematica per la protezione del suolo (2006) e Quadro per la protezione del suolo (2006);
- Standard di qualità ambientale nel settore della politica delle acque (2008);
- Ridurre le emissioni di GHG entro il 2020 (Pacchetto Clima-Energia, decisione n. 406/2009/CE);
- Qualità dell'aria in Europa, Direttiva 2008/50CE;
- Strategia tematica sull'inquinamento atmosferico (Comunicazione della Commissione 446/2005);
- Direttiva 2002/49/CE Determinazione e gestione del rumore ambientale;
- Convenzione europea del paesaggio (2000);

- Comunicazione della Commissione COM(2008) 772 Efficienza energetica: conseguire l'obiettivo del 20%
- Piano d'azione per l'efficienza energetica: concretizzare le potenzialità
- Direttiva 2008/98/CE Rifiuti

Sulla base dei documenti sopracitati, si è operata una sintesi degli obiettivi di sostenibilità che sono apparsi maggiormente significativi e confacenti alla riqualificazione dell'area dismessa della Ex Manifattura Tabacchi. A tale proposito si noterà infatti che non sono state citate le strategie e le politiche relative ai temi biodiversità ed elettromagnetismo, non risultando strettamente attinenti agli interventi oggetto di valutazione.

SISTEMA / COMPONENTE AMBIENTALE	*OBIETTIVO DI SOSTENIBILITÀ*	*RIFERIMENTI A STRATEGIE E POLITICHE DI SOSENIBILITÀ*
POPOLAZIONE E ECONOMIA	Perseguire gli obiettivi di sviluppo sostenibile in una prospettiva di lungo periodo volta a coniugare crescita economica, coesione sociale e tutela dell'ambiente	*Integrare lo sviluppo sostenibile nelle politiche dell'UE: riesame 2009 della strategia dell'Unione europea per lo sviluppo sostenibile* *Aalborg commitments* *Strategia Europea per lo Sviluppo Sostenibile*
	Pianificazione e progettazione urbana: svolgere un ruolo strategico nella pianificazione e progettazione urbane, affrontando problematiche ambientali, sociali, economiche, sanitarie e culturali per il beneficio di tutti.	
	Migliore mobilità, meno traffico: incentivare l'interdipendenza di trasporti, salute e ambiente e promuovere scelte di mobilità sostenibili	
	Migliorare la qualità della vita e la salute della popolazione	
	Economia locale sostenibile: creare e assicurare una vivace economia locale, che promuova l'occupazione senza danneggiare l'ambiente	
	Garantire condizioni di sostenibilità ambientale dello sviluppo e livelli adeguati di servizi ambientali per la popolazione e per le imprese	
	Equità e giustizia sociale: costruire comunità solidali e aperte a tutti.	
SUOLO/PAESAGGIO	Prevenire il degrado del suolo e riportare i suoli degradati ad un livello di funzionalità corrispondente almeno all'uso attuale previsto	*Comunicazione della Commissione COM(2006) 231 Strategia Tematica per la protezione del suolo* *Direttiva COM(2006) 232 Quadro per la*

	Prevenzione e mitigazione del rischio di inquinamento	*protezione del suolo* *Convenzione europea del Paesaggio (2000)* *Sesto Programma comunitario di azione in materia di ambiente (2002-2012)*
	Promuovere un uso del suolo sostenibile e razionale, limitandone l'impermeabilizzazione	
	Promuovere la salvaguardia, la gestione e la pianificazione dei paesaggi (straordinari, ordinari e degradati)	
	Promuovere la rigenerazione di città, sistemi urbani e rurali attraverso la valorizzazione delle risorse storico-culturali, paesaggistiche e ambientali e il contrasto dell'abbandono (recupero e creazione spazi aperti e di verde pubblico, recupero sistemi insediativi storici, promozione di progetti di recupero, tutela e valorizzazione del patrimonio architettonico e del contesto paesaggistico).	
	Contenimento del consumo del suolo	
	Integrare il concetto del paesaggio nelle politiche di pianificazione del territorio e in quelle settoriali	
ACQUE	Tutela qualitativa e quantitativa delle risorse idriche superficiali e sotterranee	*Strategia Italiana per lo Sviluppo sostenibile (2002)* *Direttiva 2000/60/CE*
	Creazione sistemi idrici integrati, dotati di specifici sistemi di accumulo, regolazione e tali da gestire eventuali carenze e sistemi di collettamento e depurazione idonei	
ARIA	Riduzione delle emissioni di inquinanti atmosferici	*Strategia tematica sull'inquinamento atmosferico" COM(2005) 446*
	Riduzione delle emissioni di gas climalteranti	
	Migliorare la qualità dell'aria	
ENERGIA	Aumentare la quota di energia proveniente da fonti rinnovabili	*Direttiva 2001/77/CEE* *Direttiva 2006/32/CEE* *Sesto Programma comunitario di azione in materia di ambiente*
	Promuovere il risparmio energetico	
	Migliorare l'efficienza energetica	
RIFIUTI	Diminuire la produzione di RU	*Strategia per lo Sviluppo sostenibile* *Sesto Programma comunitario di azione in materia di ambiente*
	Raggiungere gli obiettivi di RD previsti dalla normativa vigente	
	Diminuire il quantitativo di RU smaltiti in	

	discarica	
TRAFFICO E MOBILITÀ	Razionalizzare l'utilizzo delle reti infrastrutturali di comunicazione	*Strategia Europea per lo Sviluppo Sostenibile* *Bruxelles, 22.6.2006 COM(2006) 314* *"Mantenere l'Europa in movimento - una mobilità sostenibile per il nostro continente* *Riesame intermedio del Libro bianco sui trasporti pubblicato nel 2001 dalla Commissione europea"*
	Ridurre i volumi di traffico	
	Incentivare forme sostenibili di mobilità	
RUMORE	Evitare, prevenire o ridurre gli effetti nocivi dell'esposizione al rumore ambientale	*Strategia Europea per lo Sviluppo Sostenibile (2006)* *Sesto Programma comunitario di azione in materia di ambiente (2002-2012)* *Direttiva "Habitat" 92/43/CEE* *Direttiva "Uccelli" 79/409/CEE* *Piano d'azione per la biodiversità 2010 (COM/2006/216);*
	Sviluppare misure di contenimento del rumore generato dalle principali sorgenti (veicoli stradali e su rotaia, aeromobili, attrezzature industriali, macchinari mobili)	

3.2 Gli obiettivi dell'intervento oggetto di valutazione

La ristrutturazione e la riqualificazione dell'ambito dismesso della Manifattura Tabacchi persegue una serie di obiettivi di sostenibilità ambientale e sociale, quali:

- **insediamento di nuove funzioni** pubbliche e private **senza consumo di suolo libero**;
- **riqualificazione di un comparto attualmente dismesso e abbandonato,** attraverso l'insediamento di un mix funzionale privato e pubblico, caratterizzato da funzioni residenziali, commerciali, ricettive e pubbliche quali: il Dipartimento Lombardia della Fondazione Centro Sperimentale di Cinematografia per la *fiction* e la pubblicità, le Scuole Civiche del Cinema, il centro Anziani del Comune di Milano, il Polo cine-audio-visuale di Regione Lombardia e funzioni di interesse generale quali la caserma dei Carabinieri, un asilo, residenze per studenti;
- **mixitè sociale e funzionale**, attraverso la realizzazione di edifici destinati ad edilizia residenziale libera, sociale, residenze universitarie, commerciale, terziaria e funzioni pubbliche o di uso pubblico destinate a fasce di popolazione di età differente (centro anziani, asilo, scuole professionali);
- **conservazione, riqualificazione e rifunzionalizzazione dei manufatti di valore storico-architettonico**, secondo le richieste delle competenti Soprintendenze;
- **permeabilità ciclopedonale** dell'area in senso N-S e E-O, anche a garanzia di elevati livelli di sicurezza;
- **riorganizzazione degli spazi non edificati** per garantire la creazione di un sistema di spazi pubblici (le tre piazze e i percorsi) e meglio connetterlo al contesto urbano di riferimento, il cui disegno tiene anche in considerazione la futura trasformazione della Caserma Mameli (ambito di trasformazione previsto dal Pgt del Comune di Milano, si veda Tav.D del Documento di piano);

- **realizzazione di parcheggi**, sia pubblici, che pertinenziali, delle diverse attività previste, nel rispetto delle normative vigenti e in accordo con gi uffici tecnici preposti;
- **alta qualità architettonica** degli edifici di nuova realizzazione, nel rispetto sia del valore storico-architettonico degli edifici vincolati, che del contesto;
- **ampliamento del mercato urbano** (obiettivo declinato dal Documento di Inquadramento del Comune di Milano), garantendo la funzione residenziale in città, coerentemente con la previsione di zona in base alla quale la Slp disponibile deve essere destinata almeno per il 50% alla funzione residenziale. Tra le tipologie previste si annovera altresì una quota di alloggi ad uso temporaneo connessi alle funzioni di interesse pubblico legate all'attività formativa dell'Università, del Centro Sperimentale di Cinematografia, della Sanità e similari e una quota di edilizia residenziale sociale;
- **definizione e attuazione del modello di organizzazione urbana** (obiettivo declinato dal Documento di Inquadramento del Comune di Milano)**,** che incentiva a concentrare nuove funzioni lungo la direttrice nord, e che nel PII corrisponde alla localizzazione delle funzioni pubbliche (Centro Sperimentale di Cinematografia e il Polo cine-audiovisuale), sulla predetta direttrice. La coerenza localizzativa rispetto alla dorsale urbana è altresì connessa al criterio di sviluppare il sistema insediativo in funzione dell'accessibilità, in particolare di quella su ferro (futura stazione metropolitana);
- **migliore qualità urbana e ambientale.** Il PII e l'atto modificativo, attraverso la rifunzionalizzazione dell'ambito dismesso, consentono di raggiungere i seguenti obiettivi:
    - la bonifica del suolo e sottosuolo e dell'amianto (bonifiche già certificate dagli enti competenti);
    - la promozione di interventi che comprendono servizi alla persona**,** garantita dalla presenza di strutture dedicate sia alla cultura e all'educazione, quali il Centro Sperimentale di Cinematografia ed il Polo cine-audio-visuale, l'asilo e la Fondazione Scuole Civiche del Comune di Milano, che all'assistenza e al tempo libero (caserma e centro anziani), riutilizzando strutture preesistenti;
    - l'incremento della dotazione di spazi verdi attrezzati e di spazi pubblici (il sistema delle tre piazze), anche se la peculiarità dell'ambito della ex Manifattura Tabacchi è quello del rispetto delle prescrizioni dettate in sede di vincolo della maggior parte degli edifici presenti in sito, con una tessitura molto densa che pone quindi come obiettivo prioritario quello di promuovere e controllare la qualità architettonica degli edifici e degli spazi pubblici, oltreché la pedonalità.

I succitati obiettivi sono associabili ad alcune azioni previste dalla proposta di variante del PII e a possibili effetti attesi:

Obiettivi	**Azioni**	**Primi effetti attesi**	**Sistemi - Componenti ambientali interessate**
Insediamento nuove funzioni senza consumo di suolo Riqualificazione di un comparto dismesso Mixitè sociale e	Recupero di un'area e di edifici dismessi grazie all'insediamento di nuove funzioni pubbliche e private Riqualificazione e rivitalizzazione del fronte costruito mediante la realizzazione di nuovi edifici di altezza compatibile con quella dei fabbricati esistenti nel contesto.	Eliminazione del degrado dovuto all'abbandono Consumo di risorse Pressioni sulle componenti e sui sottoservizi Aumento del traffico veicolare privato Aumento livelli sonori	Suolo Patrimonio storico architettonico Rumore Rifiuti Acque Energia

Obiettivi	Azioni	Primi effetti attesi	Sistemi - Componenti ambientali interessate
funzionale Conservazione e rifunzionalizzazione di edifici di valore storico architettonico Realizzazione di parcheggi Ampliamento del mercato urbano Definizione di un modello di organizzazione urbana Permeabilità ciclopedonale e sicurezza Riorganizzazione degli spazi non edificati Migliore qualità ambientale dell'area			Mobilità Aria Sistema infrastruttuale
	Creazione di residenze e di commercio allo scopo di integrare l'esistente rafforzando la sua funzione aggregativa e commerciale.	Restituzione di luoghi di socialità Creazione di nuova occupazione Offerta di residenza per diverse categorie sociali	Sistema socio-economico
	Introduzione di nuove aree di sosta per le autovetture, a servizio dei nuovi insediamenti e del quartiere	Potenziamento della vivibilità dell'area	Sistema infrastrutturale della mobilità
	Previsione di mix funzionale e sociale	Integrazione sociale	Sistema sociale
	Creazione di spazi pubblici e servizi (sistema delle tre piazze, asilo, centro anziani, percorsi ciclopedonali, attrezzature scolastiche)	Miglioramento del verde e dello spazio urbano Miglioramento della qualità dell'aria grazie agli spazi dedicati al verde e alla mobilità sostenibile. Restituzione di luoghi di socialità. Potenziamento della vivibilità dell'area	Aria Verde urbano Mobilità sostenibile
	L'area e i nuovi insediamenti sono disegnati per garantire l'esclusivo attraversamento pedonale e ciclabile.	Mobilità sostenibile e sicurezza	Aria Mobilità sostenibile
	Creazione di percorsi pedonali e ciclabili e recupero della viabilità carrabile minimale attrezzata con parcheggi a raso.	Miglioramento della qualità dell'aria e del clima acustico	Aria. Clima acustico

4. Ambito di influenza, quadro di riferimento programmatico e prima analisi di coerenza esterna del PII

Come detto, l'atto modificativo del PII Manifattura è conforme all'Accordo di Programma e al PRG (che ne ha recepito i contenuti individuando l'area della Manifattura come "Zona speciale Z 21"). Oggetto della variante al PII vigente sono alcuni contenuti, che non riguardano le quantità di Slp, ma alcune destinazioni funzionali (da un insieme di medie strutture di vendita a una grande struttura di vendita), le tipologie architettoniche degli edifici di nuova edificazione (lato nord e lato sud), la rilocalizzazione dell'asilo, la ridefinizione del sistema delle piazze e dei percorsi pedonali.
Prima di procedere alla trattazione dell'ambito di influenza e di una prima verifica di coerenza esterna degli interventi del PII con la pianificazione e la programmazione sovraordinata e locale, generale e di settore, è importante ricordare, come già detto, che l'ambito di Manifattura Tabacchi si colloca in un contesto urbanizzato in cui è presente un corposo e variegato sistema di servizi pubblici di livello locale e sovralocale e caratterizzato da un'elevata accessibilità pubblica (su ferro e su gomma, esistente e di progetto) e privata.

4.1 L'ambito di influenza

La scala di riferimento del PII Manifattura Tabacchi vigente, e a maggior ragione quella della sua variante, è sia quella urbana milanese, che, per quanto riguarda la grande struttura di vendita, quella dei Comuni del Nord Milano di prima cintura.
Dal Rapporto di compatibilità e sostenibilità economico-sociale della grande struttura di vendita – GSV - (redatto a cura dell'arch. Romanini, della società Ermes consulting) si evince che il bacino d'utenza potenziale della GSV in progetto è definito in base all'accessibilità pedonale, viaria e di trasporto pubblico.
Nel rapporto si legge infatti: "*Se per area di gravitazione si intende la zona geografica dalla quale una struttura commerciale attrae la propria clientela, assumendo la struttura in progetto quale polo attrattivo primario, è possibile individuare il potenziale bacino d'utenza che dovrebbe formarsi spontaneamente a seguito degli spostamenti per acquisti della popolazione.*
Il metodo empirico utilizzato nella determinazione dell'area d'attrazione, prende avvio da una "ripartizione" del territorio circostante la struttura, attraverso zone sempre più lontane dal punto zero coincidente con il luogo sede dell'ipotizzato intervento.
Alla base di tale approccio vi sono due ipotesi fondamentali:

1. *l'accessibilità (espressa in minuti di percorrenza auto) è valutata in base agli assi stradali e per zone omogenee, in considerazione delle barriere fisiche naturali presenti nella maglia stradale urbana ed extraurbana. In funzione di tale ipotesi, sono stati individuati quattro livelli di gravitazione:*

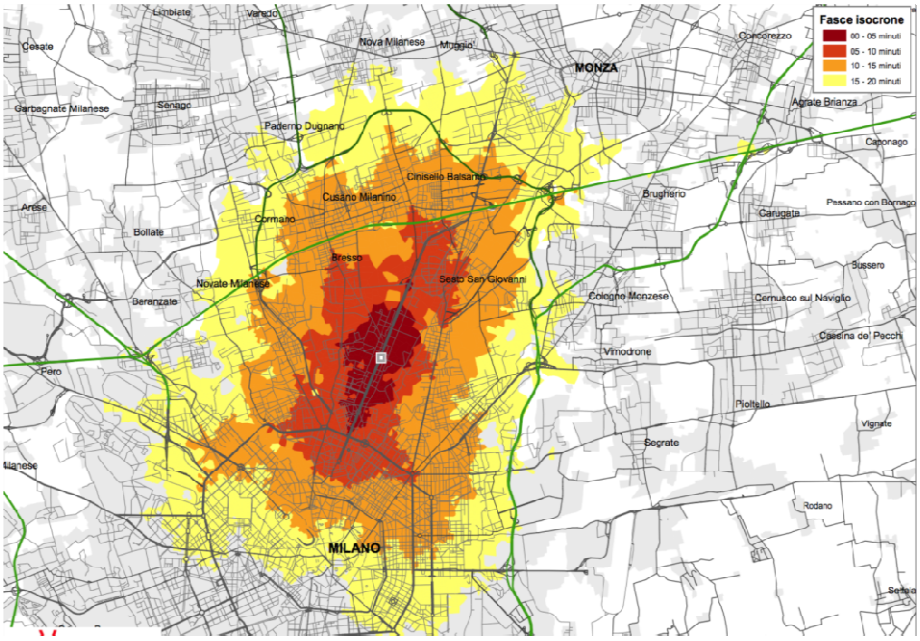
    1) ***Prima isocrona:*** *corrisponde ad un tempo di percorrenza auto, necessario per raggiungere la struttura commerciale in progetto, compreso tra 0 e 5 minuti;*
    2) ***Seconda isocrona:*** *corrisponde ad un tempo di percorrenza auto, necessario per raggiungere la struttura commerciale in progetto, compreso tra 5 e 10 minuti;*
    3) ***Terza isocrona:*** *corrisponde ad un tempo di percorrenza auto, necessario per raggiungere la struttura commerciale in progetto, compreso tra 10 e 15 minuti;*
    4) ***Quarta isocrona:*** *corrisponde ad un tempo di percorrenza auto, necessario per raggiungere la struttura commerciale in progetto, compreso tra 15 e 20 minuti;*

2. *l'ambiente geografico considerato rappresenta un "tessuto spaziale ideale" in cui consumatori circolano nelle stesse condizioni e sono motivati allo spostamento dalla legge del minimo sforzo, legge che consiglia di impiegare il minor tempo possibile per la fruizione del servizio richiesto.*

Sotto il profilo dell'accessibilità e quindi dei livelli di gravitazione della clientela, le quattro zone costituenti il bacino d'utenza potenziale comprendono alcuni Comuni della provincia di Milano. Esse risultano identificate, come rappresentato nella figura sottostante.

Fasce d'accessibilità	Residenti [2]	Quota %	Famiglie
Prima isocrona 0-5 minuti	42.232	3,9%	22.074
Seconda isocrona 5-10 minuti	160.257	14,9%	80.091
Terza isocrona 10-15 minuti	444.404	41,4%	111.550
Quarta isocrona 15-20 minuti	426.256	39,8%	211.742
TOTALE BACINO D'UTENZA	**1.073.149**	**100,0%**	**425.457**

Residenti nel bacino d'utenza potenziale della GSV in progetto

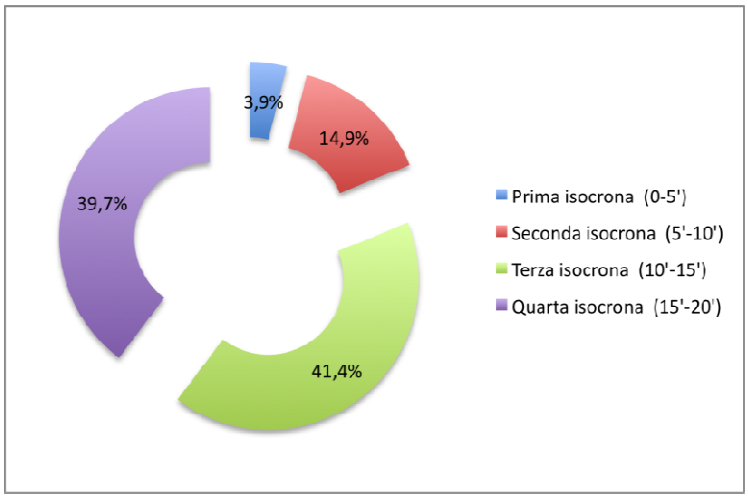


Bacino d'utenza potenziale della GSV

Complessivamente il bacino d'utenza potenziale può contare su 1.073.149 abitanti: di questi, il 19% circa risiede nelle fasce d'accessibilità comprese entro i 10 minuti di percorrenza auto ed il 40% risiede nella fascia d'accessibilità marginale (15-20 minuti).

[2] L'ammontare della popolazione residente è aggiornato al 31.12.2008. Fonte: Istat

Ripartizione della popolazione residente nel bacino d'utenza potenziale per livelli d'accessibilità



Popolazione residente nel bacino d'utenza individuato per isocrone d'accessibilità. Dati al 31.12.2008

Provincia	Comune	Residenti totali al 2008	Famiglie totali al 2008	Componenti medi	Indice di richiamo	Bacino d'utenza previsto	Famiglie Previste
MI	MILANO	1.295.705	677.231	1,9	3%	42.232	22074
Totale accessibilità 0-5' min.						**42.232**	**22.074**
MI	BRESSO	26.331	11.584	2,3	58%	15.241	6705
MI	CINISELLO BALSAMO	73.216	31.902	2,3	12%	9.396	4094
MI	MILANO	1.295.705	677.231	1,9	8%	101.136	52861
MI	SESTO SAN GIOVANNI	81.033	38.609	2,1	43%	34.484	16430
Totale accessibilità 5-10' min.					**11%**	**160.257**	**80.091**
MI	BRESSO	26.331	11.584	2,3	42%	11.090	4879
MI	CINISELLO BALSAMO	73.216	31.902	2,3	78%	56.812	24754
MI	CORMANO	19.722	8.455	2,3	30%	5.788	2481
MI	CUSANO MILANINO	19.474	8.565	2,3	96%	18.667	8210
MI	MILANO	1.295.705	677.231	1,9	24%	313443	52861
MI	MONZA	121.280	52.545	2,3	1%	637	276
MI	PADERNO DUGNANO	47.349	19.628	2,4	0,05%	23	10
MI	SESTO SAN GIOVANNI	81.033	38.609	2,1	47%	37.944	18079
Totale accessibilità 10-15' min.					**26%**	**444.404**	**111.550**
MI	BOLLATE	37.184	15.551	2,4	1%	455	190
MI	BRUGHERIO	33.124	13.488	2,5	1%	278	113
MI	CINISELLO BALSAMO	73.216	31.902	2,3	10%	7.008	3054
MI	COLOGNO MONZESE	47.567	19.854	2,4	20%	9.524	3975
MI	CORMANO	19.722	8.455	2,3	70%	13.725	5884
MI	CUSANO MILANINO	19.474	8.565	2,3	4%	807	355
MI	MILANO	1.295.705	677.231	1,9	24%	308.992	161502
MI	MONZA	121.280	52.545	2,3	37%	44.865	19438
MI	MUGGIO'	23.287	9.343	2,5	27%	6.222	2496

Provincia	Comune	Residenti totali al 2008	Famiglie totali al 2008	Componenti medi	Indice di richiamo	Bacino d'utenza previsto	Famiglie Previste
MI	NOVA MILANESE	23.114	9.152	2,5	12%	2.837	1123
MI	NOVATE MILANESE	20.082	9.142	2,2	21%	4.145	1887
MI	PADERNO DUGNANO	47.349	19.268	2,5	39%	18.602	7570
MI	SEGRATE	33.819	14.265	2,4	1%	362	153
MI	SESTO SAN GIOVANNI	81.033	38.609	2,1	10%	7.966	3795
MI	VIMODRONE	15.783	6.975	2,3	3%	468	207
Totale accessibilità 15-20' min.					**23%**	**426.256**	**211.743**
Totale bacino d'utenza						**1.073.149**	**425.457**

Per la determinazione della clientela potenziale è necessario stimare un tasso di penetrazione commerciale per ogni isocrona considerata; tali tassi sono calcolati sulla base dell'ipotesi che gli stessi decrescano abbastanza rapidamente a mano a mano che aumenta la distanza rispetto alla struttura in esame e cresce il livello di dotazione commerciale sul territorio.
Il livello di penetrazione indica pertanto la percentuale di clienti potenziali sul totale della popolazione residente: esso è compreso entro il limite massimo di 95%, entro i 5' di distanza dalla struttura, e il limite minimo di 2,5% nella fascia isocrona compresa fra i 15' ed i 20'.

La clientela potenziale della struttura in progetto per fasce d'accessibilità Totale

Fasce d'attrazione	Popolazione Residente	Famiglie	Tasso di penetrazione	Clientela potenziale (nr. famiglie)	Clientela potenziale %
Prima isocrona 0-5 minuti	42.232	22.074	95,0	20.970	21,9%
Seconda isocrona 5-10 minuti	160.257	80.091	80,0	64.072	66,8%
Terza isocrona 10-15 minuti	444.404	111.550	5,0	5.578	5,8%
Quarta isocrona 15-20 minuti	426.256	211.742	2,5	5.293	5,5%
Totale bacino d'utenza 0-20 minuti	**1.073.149**	**425.457**	**22,5**	**95.913**	**100,0%**

4.2 Gli obiettivi dell'AdP, del PII e dell'atto modificativo

Per facilitare la lettura, si riprende nel presente paragrafo, quanto esplicitato nel capitolo 3, sugli obiettivi del PII e dell'atto modificativo.
La ristrutturazione e la riqualificazione dell'ambito dismesso della Manifattura Tabacchi persegue una serie di obiettivi di sostenibilità ambientale e sociale, quali:

- **insediamento di nuove funzioni** pubbliche e private **senza consumo di suolo libero**;
- **riqualificazione del comparto** attraverso l'insediamento di un mix funzionale privato e pubblico, caratterizzato da funzioni residenziali, commerciali, ricettive e produttive, e funzioni pubbliche quali: il Dipartimento Lombardia della Fondazione Centro Sperimentale di

Cinematografia per la *fiction* e la pubblicità, le Scuole Civiche del Cinema, il centro Anziani del Comune di Milano, il Polo cine-audio-visuale della Regione Lombardia e funzioni di interesse generale quali la caserma dei Carabinieri, un asilo, residenze per studenti;

- **mixitè funzionale e sociale**, attraverso la realizzazione di edifici destinati ad edilizia residenziale libera, sociale, residenza universitarie, e funzioni destinate a fasce di popolazione di età differente (centro anziani, asilo, scuole professionali);
- conservazione, riqualificazione e rifunzionalizzazione dei manufatti di valore storico-architettonico, secondo le richieste delle competenti Soprintendenze;
- **riorganizzazione degli spazi non edificati** per garantire la permeabilità pedonale dell'area, sia in senso N-S che E-O, e meglio connetterla al contesto urbano di riferimento, il cui disegno tiene anche in considerazione la futura trasformazione della Caserma Mameli, il cui impianto suggerisce il mantenimento del significativo patrimonio vegetazionale;
- **realizzazione di parcheggi**, sia pubblici, che pertinenziali delle diverse attività previste, nel rispetto delle normative vigenti e in accordo con gi uffici tecnici preposti;
- **alta qualità architettonica** degli edifici di nuova realizzazione, nel rispetto sia del valore storico-architettonico degli edifici vincolati, che del contesto;
- **ampliamento del mercato urbano** (obiettivo declinato dal Documento di Inquadramento del Comune di Milano), garantendo la funzione residenziale in città, coerentemente con la previsione di zona in base alla quale la Slp disponibile deve essere destinata almeno per il 50% alla funzione residenziale. Tra le tipologie previste si annovera altresì una quota di alloggi ad uso temporaneo connessi alle funzioni di interesse pubblico legate all'attività formativa dell'Università, del Centro Sperimentale di Cinematografia, della Sanità e similari e una quota di edilizia residenziale pubblica;
- **definizione e attuazione del modello di organizzazione urbana** (obiettivo declinato dal Documento di Inquadramento del Comune di Milano)**,** che incentiva a concentrare nuove funzioni lungo la direttrice nord, e che nel PII corrisponde alla localizzazione delle funzioni pubbliche (Centro Sperimentale di Cinematografia e il Polo cine-audiovisuale), sulla predetta direttrice. La coerenza localizzativa rispetto alla dorsale urbana è altresì coerente con il criterio di sviluppare il sistema insediativo in funzione dell'accessibilità, in particolare di quella su ferro.
- **una migliore qualità urbana e ambientale.** Il PII e l'atto modificativo permettono di raggiungere i seguenti obiettivi:
    - la bonifica del suolo e sottosuolo e dell'amianto (bonifiche già certificate dagli enti competenti);
    - la promozione di interventi che comprendono servizi alla persona**,** garantita dalla presenza di strutture dedicate sia alla cultura e all'educazione, quali il Centro Sperimentale di Cinematografia ed il Polo cine-audio-visuale, l'asilo e la Fondazione Scuole Civiche del Comune di Milano, che all'assistenza e al tempo libero (caserma e centro anziani), riutilizzando strutture preesistenti;
    - l'incremento della dotazione di spazi verdi attrezzati e a parco, anche se la peculiarità dell'ambito della ex Manifattura Tabacchi è quello del rispetto delle prescrizioni dettate in sede di vincolo della maggior parte degli edifici presenti in sito, con una tessitura molto densa che pone quindi come obiettivo prioritario quello di promuovere e controllare la qualità architettonica degli edifici e degli spazi pubblici, oltreché la pedonalità.

4.3 La coerenza dell'atto modificativo con la pianificazione e programmazione generale e di settore

Anche se, come già detto, l'atto modificativo è conforme al PRG e al PGT con la relativa VAS, è significativo raffrontarlo con i principali strumenti di programmazione regionale, provinciale e comunale.
Nel presente elaborato si propone una prima analisi (essa verrà integrata in sede di rapporto ambientale) con i seguenti strumenti di pianificazione e programmazione:

- Piano Territoriale Regionale
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
- Prg/Pgt
- Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale 2006-2008 e Lr 6/2010
- Piano Generale del Traffico e Piano Urbano della Mobilità.

4.3.1 La coerenza dell'atto modificativo del PII Manifattura Tabacchi con il Piano territoriale regionale

Il Consiglio regionale con delibera n.951 del 19/01/2010, ha approvato il Piano territoriale regionale – Ptr.
Il territorio del Comune di Milano appartiene al Sistema metropolitano, per il quale il Ptr indica i seguenti obiettivi:

Obiettivi Ptr	*Rispondenza e coerenza della proposta di atto modificativo del PII*
ST1.1 Tutelare la salute e la sicurezza dei cittadini riducendo le diverse forma di inquinamento ambientale	Il PII, così come l'atto modificativo, sono accompagnati fin dalle prime ipotesi progettuali da un corposo insieme di analisi tra le quali: studio sull'impatto sul traffico, sull'atmosfera, sul clima acustico, studi di approfondimento geologico. Si ricorda che tali analisi sono in fase di continuo aggiornamento in considerazione dei differenti scenari progettuali su cui si è aperto il confronto con i soggetti, gli enti e gli uffici competenti. Inoltre sull'ambito sono state terminate le procedure di bonifica dei suoli e dall'amianto, portando la qualità delle matrici ambientali a un significativo miglioramento. Infine l'ambito è dotato di un eccellente accessibilità, in particolare pubblica su ferro, che garantisce un accesso privilegiato attraverso il trasporto pubblico.
ST1.2 Riequilibrare il territorio attraverso forme di sviluppo sostenibili dal punto di vista ambientale	Il PII (così come l'atto modificativo) prevede una significativa presenza di funzioni destinate a residenza sociale, oltreché a servizi pubblici e di interesse pubblico. Dal punto di vista della dotazione arboreo-arbustiva,

	il piano è corredato da una approfondita analisi sul patrimonio vegetazionale presente, finalizzato a certificare l'effettivo stato di salute e valenza degli elementi vegetazionali presenti. Dal punto di vista del patrimonio storico-architettonico il piano recepisce integralmente il vincolo di tutela imposto dalla Sovrintendenza sugli edifici, cercando il miglior inserimento paesaggistico dei nuovi insediamenti. Infine nella fase di progettazione edilizia verranno garantiti elevati standard di efficienza energetica degli edifici nel rispetto della normativa vigente.
ST1.3 Tutelare i corsi d'acqua come risorsa scarsa migliorando la qualità	L'ambito non è interessato da corsi d'acqua né principali né minori. Sono presenti due pozzi privati e alcuni pozzi pubblici che determinano l'applicazione di alcuni criteri di salvaguardia ai sensi della normativa vigente.
ST1.4 Favorire uno sviluppo e il riassetto territoriale di tipo policentrico mantenendo il ruolo di Milano come principale centro del nord Italia.	L'obiettivo trova un riferimento nel piano in quanto l'area è innanzitutto dotata di una eccellente accessibilità pubblica, prevede un mix funzionale di residenza, funzioni compatibili, commercio e servizi, tra cui anche funzioni di eccellenza. Inoltre dal rapporto di compatibilità economico-commerciale della GSV si evince che: la GSV si configura come "*un luogo commerciale molto frequentato per il continuo passaggio dei pedoni e degli utenti degli altri servizi, privati, pubblici e di interesse generale, previsti nello stesso comparto. Un luogo commerciale che sicuramente rappresenterà un elemento di completamento e di rivitalizzazione di un'area dismessa in ambito urbano, ovvero un elemento generatore di qualità urbana. Un luogo commerciale la cui fattibilità economica, oltre a supportare il complessivo programma di riqualificazione dell'area "Ex Manifattura Tabacchi", arricchirà il panorama distributivo comunale con un servizio di presidio importante e capace di generare attrattività sul territorio*".
ST1.5 Favorire l'integrazione con le reti infrastrutturali europee	Obiettivo di scala sovra comunale non definibile alla scala del piano
ST1.6 Ridurre la congestione del traffico privato potenziando il trasporto pubblico e favorendo modalità sostenibili	L'ambito è attualmente collegato al centro cittadino attraverso le linee tranviarie n.31 e n.7, mentre è in fase di realizzazione la MM5. Dal punto di vista dei percorsi ciclopedonali, l'atto modificativo prevede una maggiore percorribilità e permeabilità dell'area sia in senso N-S che E-O, garantendo peraltro una maggiore sicurezza degli spostamenti.
ST1.7 Applicare modalità di progettazione integrata tra paesaggio urbano, periurbano,	L'attuale progetto dei nuovi edifici è stato modificato in funzione delle richieste della Commissione del

infrastrutture e grandi insediamenti a tutela delle caratteristiche del territorio	paesaggio che ha sottolineato la necessità di maggiore contestualizzazione e rispetto dei caratteri tipologici della Manifattura Tabacchi e del suo intorno. La Commissione del paesaggio ha espresso parere positivo al progetto in data 10 novembre 2010. Sono stati altresì valutati gli impatti derivanti dalle infrastrutture viarie esistenti e di progetto (strada interquartiere) in modo da prevedere gli opportuni accorgimenti che saranno apportati in fase attuativa.
ST1.8 Riorganizzare il sistema del trasporto merci	Anche se l'obiettivo del Ptr si riferisce a una scala di livello superiore, si fa presente che a livello del piano si stanno analizzando ingressi e uscite del trasporto privato e del trasporto merci indotto dall'insediamento della grande struttura attraverso l'analisi dei flussi attuali e previsti.
ST1.9 Sviluppare il sistema delle imprese lombarde attraverso la cooperazione verso un sistema produttivo di eccellenza	Il piano prevede una serie di funzioni di livello sovracomunale, tra cui il Polo cineaudiovisuale finalizzato a valorizzare uno specifico settore produttivo milanese.
ST1.10 Valorizzare il patrimonio culturale e paesistico del territorio	Il piano, recependo il vincolo apposto dalla Sovrintendenza, tende a valorizzare gli edifici non solo riqualificandoli, ma anche riportandoli all'uso e alla fruizione da parte del pubblico.
ST1.11 EXPO – creare le condizioni per la realizzazione ottimale dell'evento e derivare benefici di lungo periodo per un contesto più ampio	Alcune delle funzioni di eccellenza previste dal piano potrebbero supportare l'evento di EXPO 2015 e trarne a loro volta beneficio (si veda in tal senso risposta del piano all'obiettivo ST1.4).

4.3.2 La coerenza dell'atto modificativo del PII Manifattura Tabacchi con il Piano territoriale di coordinamento provinciale della Provincia di Milano

Il PTCP della Provincia di Milano, approvato con la Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 55 del 14 Ottobre 2003, determina gli indirizzi generali di assetto del territorio provinciale ai quali devono fare riferimento gli strumenti urbanistici comunali.
Il PTCP della Provincia di Milano è attualmente in fase di aggiornamento (sono state presentate le Linee guida nel dicembre 2010), in quanto non adeguato alla LR 12/05, perché antecedente ad essa.
L'art. 18 comma 2 della LR 12/05 definisce quali sono gli ambiti di "prevalenza" del piano provinciale rispetto alla pianificazione comunale, ossia:

- Le previsioni in materia di tutela dei beni ambientali e paesaggistici in attuazione dell'art.77 della LR12/05, ossia all'adeguamento degli strumenti pianificatori alle indicazioni del PTR;
- L'indicazione della localizzazione delle infrastrutture riguardanti il sistema della mobilità;
- L'individuazione degli ambiti agricoli strategici;
- L'indicazione, per le aree soggette a tutela o classificate a rischio idrogeologico e sismico, delle opere prioritarie di sistemazione e consolidamento.

Nel presente documento, ai fini di una prima trattazione della coerenza esterna tra obiettivi del PTCP e obiettivi dell'atto modificativo, si fa riferimento agli obiettivi del PTCP vigente, rimandando al

rapporto ambientale una trattazione più specifica dei contenuti della pianificazione provinciale (vigente e in adeguamento) in rapporto al piano.
Nel PTCP vigente viene dichiarato che la finalità generale perseguita dallo strumento di programmazione, è *la sostenibilità delle trasformazioni e dello sviluppo insediativo*, articolata in cinque obiettivi specifici:

- Compatibilità ecologica e paesistico ambientale delle trasformazioni;
- Integrazione fra i sistemi insediativo e della mobilità;
- Ricostruzione della rete ecologica provinciale;
- Compattazione della forma urbana;
- Innalzamento della qualità insediativa.

Particolarmente interessante, ai fini del presente documento, risultano il secondo (*Integrazione fra i sistemi insediativo e della mobilità*) e il quarto obiettivo (*Compattazione della forma urbana)*: finalizzati alla razionalizzazione dell'uso del suolo, alla localizzazione di funzioni ad alta attrattività in rapporto all'accessibilità pubblica, all'utilizzo prioritario delle aree dismesse o degradate con finalità di risparmio di uso del suolo.

Il PTCP intende favorire l'affermazione delle vocazioni territoriali e la valorizzazione delle potenzialità locali attraverso la metodologia del marketing territoriale. La strategia di azioni e interventi individuata in tal senso per l'area di Milano, allo scopo di incrementarne il valore aggiunto territoriale e il suo contributo all'intero sistema provinciale, prevede:

- La riqualificazione del tessuto urbano;
- Il miglioramento della dotazione infrastrutturale;
- Il potenziamento e la costruzione di vecchie e nuove centralità territoriali;
- La riqualificazione delle grandi aree dismesse riprogettandole e ripensandole con servizi e funzioni in grado di caratterizzarle come veri e propri capisaldi territoriali in relazione con Milano e la regione urbana più vasta;
- Il riuso temporaneo di alcune aree e di alcuni spazi, magari legati ad alcune specifiche funzioni o manifestazioni;
- L'impostazione di un buon piano di comunicazione pubblica della città e del suo mutamento che renda visibili le trasformazioni in campo.

Si evidenzia infine che, seppure l'atto modificativo sembra rispondere agli obiettivi e alle strategie indicate dal PTCP[3], in sede sia di conferenza di valutazione della VAS del piano, che di verifica di assoggettabilità alla VIA della grande struttura di vendita, sarà necessario avviare un confronto con gli uffici provinciali finalizzato in particolare a definire la compatibilità dell'insediamento della grande struttura di vendita nell'edificio 13, tutelato ai sensi del Dlgs 42/2004.

[3] *Gli "Indirizzi generali"* definiti dall'art. 88 delle NTA ai fini della programmazione del sistema distributivo Provinciale sono i seguenti:

- Garantire l'integrazione con il sistema della mobilità;
- Favorire l'integrazione e il collegamento con altre funzioni di servizio e collettive;
- Promuovere iniziative commerciali anche nell'attuazione di strumenti di programmazione negoziata di cui all'art. 12 al fine di garantire adeguati mix funzionali;
- Realizzare condizioni di equilibrio tra le diverse tipologie e formule commerciali attraverso il mirato reinvestimento degli oneri/tributi corrisposti. In particolare i Comuni prevedono, all'interno dei propri atti amministrativi, indicazioni volte a favorire il reinvestimento di quote significative relative agli oneri di urbanizzazione e ai tributi derivanti dall'insediamento di Grandi Strutture di vendita da destinarsi alla realizzazione di infrastrutture, quali parcheggi e opere di arredo urbano, e servizi, a sostegno degli esercizi di vicinato già presenti o da localizzare in altre parti del territorio comunale, con particolare riferimento ai centri storici e ai quartieri residenziali monofunzionali.

Gli approfondimenti settoriali della pianificazione provinciale

La Provincia di Milano ha elaborato numerosi approfondimenti settoriali, alcuni dei quali oggetto di pubblicazioni autonome nella serie dei "*Quaderni del Piano".* In particolare, indicazioni interessanti ai fini dell'elaborazione del presente documento emergono dal *Quaderno n. 27* (elaborato dal Politecnico di Milano): "*Il commercio nella Provincia di Milano. Geografia e Indirizzi strategici*" . Trattando il tema "*Centri commerciali urbani: il commercio come elemento di completamento e rivitalizzazione di ambiti urbani dismessi o degradati"* (Paragrafo 5.2), il Quaderno illustra come *"la realizzazione di strutture commerciali nell'ambito di programmi complessi per la riqualificazione di aree urbane dismesse in ambito urbano, possa diventare esso stesso un elemento di ricomposizione urbana, dotato di qualità architettonica e urbanistica, in grado di contribuire alla costruzione dello spazio pubblico: il commercio non è solo può essere supporto fondamentale alla fattibilità economica, ma anche elemento di qualità progettuale".*
Nell'affrontare le relazioni esistenti tra strutture commerciali e contesto insediativo, infine, il Quaderno n. 27 fa emergere un altro tema: *"Il commercio nella riqualificazione dei grandi quartieri residenziali come elemento generatore di qualità urbana"*, anche in considerazione del fatto che "*gli spazi commerciali possono rappresentare anche luoghi di vita collettiva, centralità in ambiti urbani periferici ad alta densità abitativa e con rilevanti problemi sociali".*
L'esame di queste sperimentazioni documenta come il rapporto che si può instaurare tra grande distribuzione e centro città porti il commercio ad assumere un ruolo di rivitalizzazione, di riqualificazione urbana e di presidio in quartieri densamente popolati ed aree centrali dismesse o degradate.
In sintesi, si evidenzia una sostanziale coerenza con gli obiettivi e le strategie provinciali in considerazione dei seguenti requisiti dell'atto modificativo del PII Manifattura Tabacchi:

- riqualificazione di un ambito dismesso, risparmio della risorsa suolo e aumento della qualità delle componenti ambientali (bonifiche e riqualificazione del patrimonio storico-architettonico);
- trasformazione di un ambito ad elevata accessibilità pubblica e privata;
- definizione di mix funzionale;
- individuazione di funzioni in grado di attivare le risorse necessarie a riqualificare (ambientalmente e socialmente) un ambito urbano attualmente dismesso;
- valorizzazione del patrimonio storico e culturale.

4.3.3 La coerenza dell'atto modificativo del PII con il Piano Regolatore Comunale e con il Piano di Governo del Territorio adottato del Comune di Milano

Nel presente paragrafo si fa riferimento sia al PRG, che al PGT, perché ad oggi risultano entrambi in salvaguardia, non essendo stato ancora pubblicato il PGT.

<u>Il Piano regolatore generale del Comune di Milano</u>
Come detto, il PRG vigente classifica l'area di Manifattura Tabacchi, come Zona speciale Z 21, avendo recepito i contenuti dell'AdP del 2005.
Le norme tecniche di attuazione relative alla Zona speciale Z 21 prevedono la possibilità di insediare:

- residenza;
- media/grande struttura commerciale;

- funzioni compatibili;
- funzioni pubbliche, di uso pubblico e di interesse generale.

In particolare l'atto modificativo del PII è in attuazione alla variante urbanistica connessa all'AdP.
Gli obiettivi urbanistici della Zona speciale Z 21, come si leggono nella relazione illustrativa alla variante, sono:

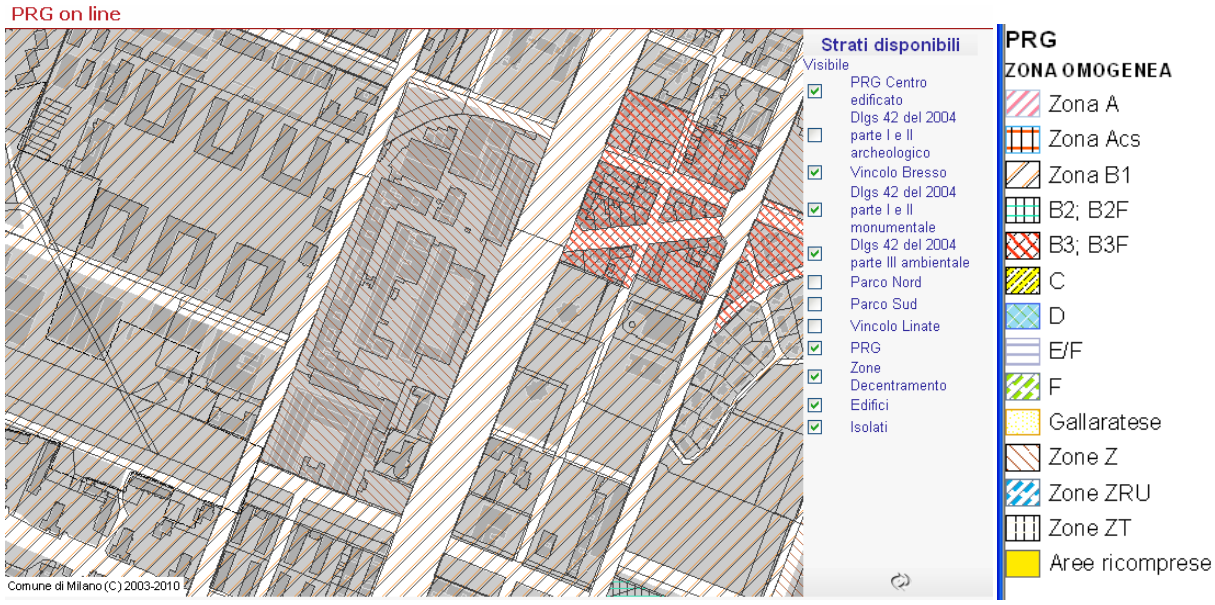
- *riqualificazione del comparto attraverso l'insediamento di un mix funzionale privato, caratterizzato da funzioni residenziali, commerciali, terziarie e produttive, con la presenza di funzioni regionali (sede del Dipartimento Lombardia della Fondazione Centro Sperimentale di Cinematografia; Polo cine-audio-visuale), funzioni pubbliche comunali (standard ed edilizia residenziale pubblica);*
- *conservazione di buona parte dei manufatti esistenti secondo le prescrizioni dettate dal decreto di vincolo;*
- *riorganizzazione degli spazi per garantire permeabilità e connessione con il contesto urbano.*

Il mix urbano previsto per la zona Z 21, ammette una Slp pari a quella esistente di mq 83.202.
La dotazione complessiva di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico, deve essere conteggiata secondo i seguenti criteri:

- funzioni residenziali 44 mq/ab;
- funzioni direzionali e ricettive 80% slp;
- funzioni commerciali (medie strutture di vendita) 75% slp;
- funzioni commerciali (grandi strutture di vendita) 200% slp;
- recupero di aree azzonate a standard nel PRG per mq 3.636.

La medesima variante prevede l'attuazione della zona Z 21 mediante un Programma Integrato d'Intervento, redatto ai sensi della Lr 9/99 (oggi sostituita dalla Lr 12/05), demandando al PII e alla relativa convenzione attuativa la definizione puntuale delle tipologie di intervento, le specifiche destinazioni funzionali e le modalità di reperimento dello standard. Come avvertito dalla relazione illustrativa della Variante (sub art. 5 – Standard urbanistici), in luogo della dotazione di standard dovuto in aree, è ammessa la realizzazione di servizi pubblici, servizi di uso pubblico, secondo i criteri della Lr 9\99 o la cessione di fabbricati esistenti, fermo restando che una quota deve essere reperita in aree all'interno dell'ambito di intervento per garantire la permeabilità e le connessioni.

L'atto modificativo del PII vigente è del tutto coerente con quanto indicato dal PRG, dettagliandone funzioni, localizzazione, modalità realizzative e reperimento sia di parcheggi che di aree a standard e servizi pubblici e di uso pubblico.



Stralcio PRG. Fonte Sistema informativo territoriale – SIT - del Comune di Milano

Di seguito si riportano integralmente le norme tecniche dell'AdP Manifattura Tabacchi.

Pianificazione urbanistica e interventi edilizi

Per il perseguimento di detti obiettivi si prevede uno strumento di pianificazione attuativa quale il Programma Integrato di Intervento ai sensi della Legge Regionale n. 9/99.
Gli interventi edilizi possono essere di risanamento, restauro, ristrutturazione e nuova costruzione.
Gli interventi conservativi che dovrebbero riguardare la gran parte degli edifici esistenti, dovranno essere condotti nel rispetto delle vigenti norme in materia e nel rispetto di tutti gli aspetti morfologici e tipologici concordati con le Soprintendenze con l'obiettivo di ottenere un'efficace rifunzionalizzazione degli immobili esistenti.
La progettazione delle nuove costruzioni dovrà essere coerente con le caratteristiche del comparto interessato dalla trasformazione e tener conto delle esigenze del suo recupero.
Le tipologie costruttive dovranno essere inserite in un contesto urbano nel quale sarà posta la massima attenzione agli spazi a verde, di connessione e parcheggio.

5) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

art. 1 – Disciplina ambito d'intervento e modalità di attuazione

1.1 – Ambito

L'ambito di intervento, perimetrato da via Esperia, viale Suzzani, via Santa Monica e viale Fulvio Testi, individuato nella tavola 1990/01/A/04/09, è disciplinato dalla presente Variante che prevede una zona speciale "Z 21" di ristrutturazione urbanistica, ai sensi dell'art. 3 lettera F del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, comportante Variante al P.R.G. per l'insediamento di destinazioni funzionali di tipo urbano privato, funzioni pubbliche, di uso pubblico e di interesse generale.
Nelle aree comprese nell'ambito insistono edifici dell'ex Manifattura Tabacchi aventi una volumetria complessiva pari a mc 249.606 circa, volumetria asseverata dalla proprietà, corrispondente a una s.l.p. di mq 83.202.

1.2 - Modalità di attuazione

La variante sarà attuata mediante un Programma Integrato di Intervento (PII), redatto ai sensi della legge regionale n. 9/99 che prevede la trasformazione dell'ex comparto industriale mediante interventi in parte finalizzati alla conservazione della maggior parte dei manufatti esistenti, come richiesto dalla Soprintendenza, e in parte alla demolizione di alcuni capannoni e la ricostruzione della rispettiva s.l.p..

art. 2 - Indici urbanistici

La potenzialità edificatoria delle aree corrisponde alla superficie lorda di pavimento degli edifici (s.l.p.) esistente, che è pari a circa mq 83.202. Tale superficie lorda di pavimento sarà puntualmente verificata nella fase di studio del Programma Integrato di Intervento.
Il calcolo della s.l.p. esistente, non ha compreso le superfici lorde di pavimento (s.l.p.) relative all'ex asilo nido, ora deposito, e alla caserma dei Carabinieri poichè azzonate, sul P.R.G. vigente, a "SC-spazi pubblici".
La s.l.p. esistente, pertanto, si traduce in un indice territoriale di 1,14 mq/mq
Tale indice, che sarà applicato ad una superficie di mq 72.897, dovrà prevedere un mix e dovrà essere così ripartito:

0,65 mq/mq	residenza	min. 50%
	media/grande struttura vendita e/o centro commerciale	max 18%
	funzioni compatibili	min. 10%
• 0,49 mq/mq	funzioni pubbliche, di uso pubblico e di interesse generale.	

In conformità alle regole del Documento di Inquadramento delle Politiche urbanistiche comunali, approvato dal C.C. in data 05/06/2000 con deliberazione n° 48 che disciplina le proposte di Programma Integrato di Intervento, l'indice di 0,65 mq/mq sarà elevato a 0,75 mq/mq, qualora il Programma preveda la realizzazione di edilizia convenzionata, pari al 50% dell'edilizia residenziale. In tal caso l'indice per le funzioni pubbliche, di uso pubblico e di interesse generale 0,49 mq/mq, sarà ridotto a 0,39 mq/mq

art. 3 - Destinazioni d'uso

Il Piano Integrato di Intervento potrà prevedere ulteriori destinazioni d'uso, in aggiunta a quelle esplicitate all'art. 2, ad esclusione di quelle che prevedono lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose e comunque ritenute incompatibili con la residenza, nel rispetto delle percentuali minime e massime stabilite.
La redazione del Piano Integrato di Intervento definirà, pertanto, le destinazioni d'uso specifiche, dei nuovi edifici e di quelli di cui si prevede il mantenimento, nonchè le relative tipologie d'intervento.

La s.l.p. corrispondente a funzioni pubbliche, di uso pubblico e di interesse generale, derivante dall'applicazione dell'indice 0,49/0,39 mq/mq dovrà garantire almeno le seguenti funzioni:
- Alloggi ad uso temporaneo connessi alle funzioni di interesse pubblico legate all'attività formativa dell'Università, del Centro Sperimentale di Cinematografia, della Sanità e similari;
- Centro Sperimentale di Cinematografia (C.S.C.);
- Archivi del '900 e funzioni connesse.

La s.l.p. riservata agli Archivi del '900 potrà essere destinata, oltre che per l'insediamento degli archivi veri e propri, anche per funzioni di servizio legate alla funzione principale e, in particolare, per funzioni che possano generare reddito al fine di garantire i finanziamenti necessari per la gestione degli archivi.

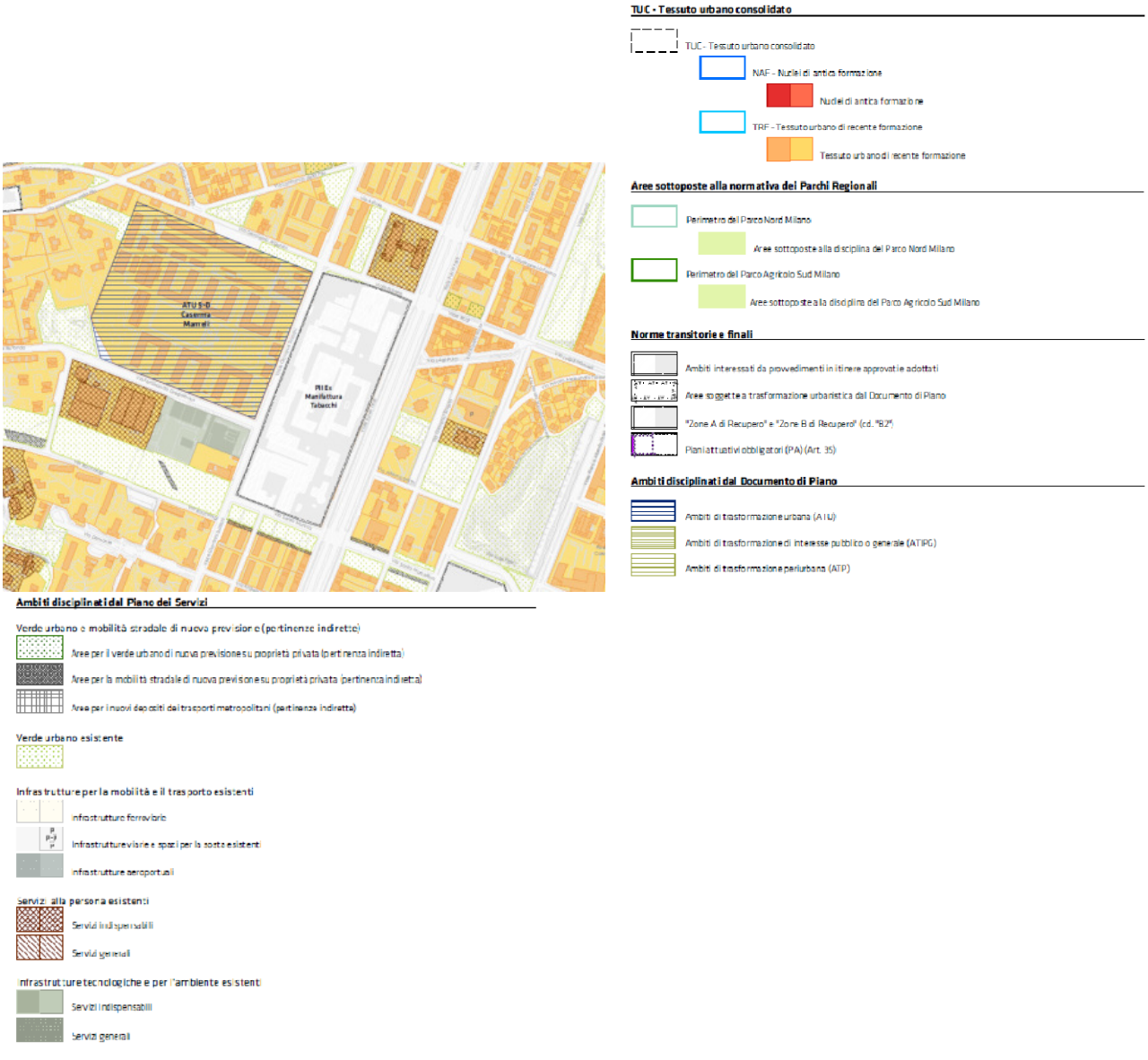
Nell'ambito del P.I.I. dovranno anche essere realizzati i seguenti servizi:
- Asilo nido/scuola materna
- Caserma dei Carabinieri
- Centro ricreativo anziani.

Detti servizi potranno essere computati come standard indotto dall'intervento e considerati come standard qualitativo ai sensi della citata L.R. 9/1999.

Il Piano di Governo del Territorio del Comune di Milano

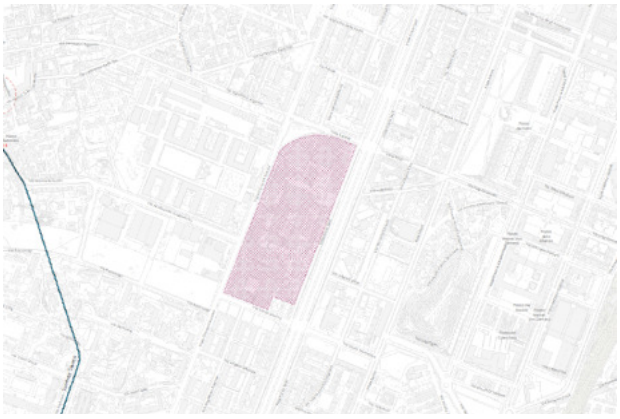
In data 4 febbraio 2011, con D.C.C. n.7, il Comune di Milano ha deliberato l'approvazione del PGT, attualmente in corso di pubblicazione. Si premette che le indicazioni fornite nel presente documento e in particolare nel proseguo del paragrafo, fanno riferimento agli elaborati adottati a luglio 2010 e attualmente presenti sul sito del Comune di Milano. Qualora dovessero essere pubblicati gli elaborati del PGT approvato prima della stesura del rapporto ambientale, i contenuti del presente paragrafo verranno conseguentemente aggiornati.

Nel PGT, l'area di Manifattura Tabacchi è classificata all'interno del Piano delle Regole (Tav. R_01 Ambiti territoriali) come "*ambito interessato da provvedimento in itinere*" disciplinato dall'art. 31 delle norme che prevede tra l'altro che "*i piani attuativi, gli accordi di programma e i permessi di costruire convenzionati che siano già approvati conservano, per tutto il periodo della loro validità, la disciplina urbanistica loro propria*".
In particolare ai sensi del comma 3 dell'art. 31 "*Agli Accordi di Programma, di cui all'art. 34 del D.Lgs n. 267/2000 e di cui all'art. 6 della Lr n. 2/2003, già vigenti alla data di adozione del PGT, o per i quali, alla stessa data, siano stati istituiti, rispettivamente, la Conferenza dei Rappresentanti, ovvero il Comitato per l'Accordo di Programma, si applicano le previsioni pianificatorie contenute negli Accordi di Programma medesimi sino al loro completamento.*"



PGT Tav. R_01

Altra indicazione del PGT inerente l'area Manifattura Tabacchi, è illustrata nella Tav. R_06 "Vincoli di tutela e salvaguardia" in cui la suddetta area viene indicata come "*bene culturale*" ai sensi del Dlgs 42/2004.



PGT Tav. R_06

Il PGT individua gli obiettivi di natura politica, strutturanti per la redazione del Documento di Piano, che sono articolati in 15 punti, riferiti a tre politiche principali: 1. La città attrattiva.2. La città vivibile. 3. La città efficiente, da cui deriva il quadro programmatico che il Documento di Piano e il PGT in generale hanno come riferimento.

La città attrattiva

Con città attrattiva si intende progettare un riequilibrio di funzioni tra centro e periferia favorendo progetti intercomunali, modernizzare la rete di mobilità pubblica e privata in rapporto con lo sviluppo della città, secondo una logica di rete e ottimizzando i tracciati esistenti, incrementare alloggi e soluzioni abitative anche temporanee a prezzi accessibili, incentivare la presenza di lavoratori e creativi del terziario propulsivo e valorizzare le identità dei quartieri tutelando gli ambiti monumentali e paesaggistici.

Obiettivi PGT	*Coerenza dell'atto modificativo*
1. Progettare un riequilibrio di funzioni tra centro e periferia favorendo progetti intercomunali	L'area interessata dall'atto modificativo è localizzata in posizione semicentrale, in prossimità di funzioni di livello sovracomunale (Università Bicocca, ospedale). In considerazione delle funzioni previste essa si configura come una nuova centralità urbana.
2. Modernizzare la rete di mobilità pubblica e privata in rapporto con lo sviluppo della città, secondo una logica di rete e ottimizzando i tracciati esistenti	L'area è dotata di una ottima accessibilità pubblica esistente e di progetto
3. Incrementare alloggi e soluzioni abitative anche temporanee a prezzi accessibili	L'intervento prevede un mix di funzioni private e pubblico o di uso pubblico
4. Incentivare la presenza di lavoratori creativi e del terziario propulsivo	Tra le funzioni previste ci sono il Dipartimento Lombardia della Fondazione Centro Sperimentale di Cinematografia per la *fiction* e la pubblicità, le Scuole Civiche del Cinema, il Polo cine-audio-visuale di Regione Lombardia
5. Valorizzare le identità dei quartieri tutelando gli ambiti monumentali e paesaggistici	Le competenti Sovrintendenze e la Commissione del paesaggio sono attori attivi del processo di

	definizione delle scelte.

La città vivibile

Con città vivibile si intende promuovere Milano città agricola, connettere i sistemi ambientali esistenti a nuovi grandi parchi urbani fruibili, ripristinare la funzione ambientale dei corsi d'acqua e dei canali, completare la riqualificazione del territorio contaminato o dismesso, supportare a livello urbanistico, edilizio e logistico la politica di efficienza energetica "20-20 by 2020" dell'Unione Europea.

Obiettivi PGT	*Coerenza dell'atto modificativo*
6. Connettere i sistemi ambientali esistenti a nuovi grandi parchi urbani fruibili	L'area interessata dall'intervento è localizzata in un contesto urbanizzato
7. Promuovere Milano città agricola.	
8. Completare la riqualificazione del territorio contaminato o dismesso	Gli interventi previsti permettono la riqualificazione dell'area dismessa della Manifattura Tabacchi
9. Ripristinare la funzione ambientale dei corsi d'acqua e dei canali	L'area non è interessata da corsi d'acqua
10. Supportare a livello urbanistico, edilizio e logistico la politica di efficienza energetica "20-20 by 2020" dell'Unione Europea	I temi dell'efficienza energetica degli insediamenti saranno presi in considerazione in funzione delle scelte progettuali definitive, in considerazione della fattibilità delle soluzioni proposte.

La città efficiente

Con città efficiente si intende diffondere servizi alla persona di qualità alla scala del quartiere, vivere la città grazie ad una politica sulla temporaneità dei servizi e sull'accessibilità dei luoghi, rafforzare il sistema del verde alla scala locale e di mobilità lenta basata su spazi pubblici e percorsi ciclo-pedonali, garantire qualità e manutenzione degli spazi pubblici e delle strutture destinate a servizio, incentivare servizi privati di pubblico interesse attraverso il principio della sussidiarietà.

Obiettivi PGT	*Coerenza dell'atto modificativo*
11. Diffondere servizi alla persona di qualità alla scala del quartiere (scuole, giardini, negozi di vicinato, artigianato, spazi ludici e sportivi…)	Il mix funzionale prevede l'insediamento di servizi rivolti a diverse tipologie di persone e di di verse fasce di età, quali il Centro Sperimentale di Cinematografia, il Polo cine-audio-visuale, l'asilo e la Fondazione Scuole Civiche del Comune di Milano, la caserma e il centro anziani.
12. Rafforzare il sistema di spazi pubblici a scala locale	
13. Vivere la città 24/7/365 grazie ad una politica sulla temporaneità dei servizi e sull'accessibilità dei luoghi	
14. Garantire qualità e manutenzione degli spazi pubblici e delle strutture destinate a servizio	La soluzione progettuale proposta dall'atto modificativo prevede la creazione di un sistema di tre piazze e di percorsi ciclopedonali escludendo l'attraversamento carrabile dell'area.
15. Incentivare servizi privati di pubblico interesse attraverso il principio della sussidiarietà	Il mix funzionale prevede l'insediamento di servizi rivolti a divrese tipologie di persone e di di verse fasce di età, quali il Centro Sperimentale di Cinematografia, il Polo cine-audio-visuale, l'asilo e la Fondazione Scuole Civiche del Comune

	di Milano, la caserma e il centro anziani.

4.3.4 La coerenza dell'atto modificativo del PII con gli obiettivi dei piani e programmi settoriali attinenti

Il Programma triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006-2008[4]
Ai fini della programmazione della rete distributiva, Il territorio lombardo è suddiviso in sei Ambiti Territoriali:
- Ambito commerciale metropolitano;
- Ambito di addensamento commerciale metropolitano;
- Ambito urbano dei capoluoghi;
- Ambito montano;
- Ambito lacustre;
- Ambito della pianura lombarda.

Il Comune di Milano appartiene all'Ambito di addensamento commerciale metropolitano, costituito dall'area milanese e dalla porzione di territorio lungo le radiali che convergono verso il capoluogo ed in prossimità dello stesso, area che per presenza di strutture della grande distribuzione realizza, su base comunale, una continuità di zone ad elevata densità commerciale.
Si tratta di un'area ad elevato sviluppo commerciale, anche recente, e connotata da particolare criticità ambientale, comprendendo le "zone critiche" individuate dalla DGR n. VII/6501 del 19 ottobre 2001 (area critica milanese, del Sempione, di Varese e di Como) e dalla DGR n. VII/13856 del 29 luglio 2003.
Per quest'area il Programma Triennale 2006-2008 individua precisi Indirizzi di riqualificazione e sviluppo sostenibile della rete:
- riqualificazione, razionalizzazione e ammodernamento degli insediamenti e dei poli commerciali già esistenti, compresi i parchi commerciali di fatto;
- forte disincentivo all'eccessivo ampliamento e all'apertura di grandi strutture di vendita mediante l'utilizzo di nuova superficie di vendita;
- disincentivo al consumo di aree libere e attenzione alla localizzazione in aree dismesse di nuovi insediamenti distributivi;
- incremento della presenza di esercizi di vicinato e di media distribuzione, di maggiore accessibilità diretta da parte dell'utenza;
- prioritaria localizzazione di attività commerciali in aree servite dai mezzi di trasporto pubblico;
- valorizzazione dell'attrattività consolidata degli spazi urbani in relazione all'esistenza del patrimonio storico e architettonico e integrazione della funzione commerciale con le altre funzioni di attrattività urbana (attività paracommerciali, artigianali, pubbliche) e promozione del loro servizio commerciale unitario. per il quale sono individuati.
I criteri generali dettati dal *Programma Triennale* per l'autorizzazione delle Grandi strutture di vendita sono finalizzati ad una *maggiore competitività del sistema distributivo*, attraverso la quale *favorire la competitività del sistema economico lombardo nel suo complesso*. A questo proposito sono definiti specifici indirizzi, tra cui:
la prioritaria allocazione delle grandi strutture di vendita, compresi gli interventi sull'esistente, in aree che non creino significativi impatti territoriali ed ambientali e non determinino ulteriore consumo di

[4] Estratto dal Rapporto di compatibilità e sostenibilità economico-commerciale per una GSV, a cura dell'arch. Romanini, della soc. Ermes consulting

suolo conseguendo nel contempo obiettivi di riqualificazione urbana o di sviluppo generale, in rapporto ai differenti ambiti territoriali e alle relative condizioni socio-economiche ed insediative.
In merito agli Obiettivi di presenza e sviluppo delle Grandi strutture di vendita, il Programma Triennale 2006-2008 esprime l'esigenza di una crescita ad impatto zero, in termini di superfici e di esternalità negative, precisando come questo non rappresenti un impedimento assoluto all'apertura di nuovi insediamenti, qualora sia dimostrata la compatibilità in tutti gli altri fattori considerati e siano garantite condizioni di sostenibilità socio-economica, territoriale ed ambientale dell'insediamento.
In particolare, con riferimento alle domande di apertura di Grandi strutture con superficie di vendita inferiore a mq. 15.000, la valutazione terrà conto *del reale valore aggiunto che l'intervento potrà apportare all'economia del territorio interessato e dell'effettivo servizio arrecato al consumatore dalla nuova struttura rispetto agli eventuali effetti negativi sull'occupazione nell'area interessata e sulla rete distributiva esistente*.
Più in generale, gli elementi utilizzabili per verificare la compatibilità della grande struttura di vendita debbono riguardare il rispetto dell'obiettivo di impatto zero nel triennio di vigenza del presente Programma triennale, l'effettivo servizio da rendere al consumatore, l'equilibrio fra le diverse forme distributive, il peso insediativo del comune e di quelli del bacino di gravitazione, la ricaduta occupazionale, l'impatto sulla media e piccola distribuzione, la coerenza con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), l'allocazione preferenziale in aree dismesse, da riqualificare, da bonificare e comunque già urbanizzate, la mobilità delle persone, l'assenza di fattori di criticità territoriale e ambientale e la viabilità sostenibile.
Il Programma Triennale di Sviluppo del Settore Commerciale 2006-2008 prevede, in relazione all'Ambito di addensamento commerciale metropolitano cui appartiene Milano, Indirizzi di riqualificazione e sviluppo sostenibile della rete quali:

- disincentivo al consumo di aree libere e attenzione alla localizzazione in aree dismesse di nuovi insediamenti distributivi;
- valorizzazione dell'attrattività consolidata degli spazi urbani in relazione all'esistenza del patrimonio storico e architettonico e integrazione della funzione commerciale con le altre funzioni di attrattività urbana (attività paracommerciali, artigianali, pubbliche) e promozione del loro servizio commerciale unitario.

La Legge Regionale sul commercio n. 6/2010

Tra le finalità di sviluppo del settore commerciale figurano i seguenti obiettivi:

- Valorizzare la funzione commerciale al fine di una riqualificazione del tessuto urbano e dei centri storici;
- Assicurare il rispetto della libera concorrenza favorendo lo sviluppo della presenza delle varie formule organizzative della distribuzione e, all'interno di queste, tra le varie imprese, al fine di garantire un corretto equilibrio tra imprese di diverse dimensioni;
- Garantire la tutela del consumatore con particolare riguardo all'informazione, alla possibilità di aggiornamento, al servizio di prossimità, all'assortimento ed alla sicurezza dei prodotti;
- Favorire l'efficienza, la modernizzazione e lo sviluppo della rete distributiva, nonché l'evoluzione tecnologica dell'offerta, anche al fine del contenimento dei prezzi.

La normativa auspica che negli insediamenti commerciali si realizzi un'integrazione funzionale: "*Agli insediamenti commerciali sono associabili quote significative di altre destinazioni d'uso quali funzioni di servizio pubbliche e private, attrezzature collettive, residenza e simili, al fine di favorire processi di riqualificazione urbana, evitando la creazione di luoghi monofunzionali*".

L'allocazione della grande struttura di vendita in progetto in un'area industriale dismessa, da riqualificare ma già urbanizzata, in integrazione funzionale con la residenza e altri servizi privati, pubblici e di interesse generale, crea un polo attrattivo importante in seno alla città. Un polo localizzato nell'Area di Decentramento n. 9 ma aperto alle relazioni con le aree circostanti, che valorizza il Comune di Milano anche ai fini turistici e contribuisce ad accrescere la competitività del complessivo territorio provinciale.
La Grande struttura di vendita, inserito all'interno di un luogo polifunzionale, dovrebbe dunque contribuire a perseguire l'obiettivo di "*corretto equilibrio tra imprese di diverse dimensioni".*

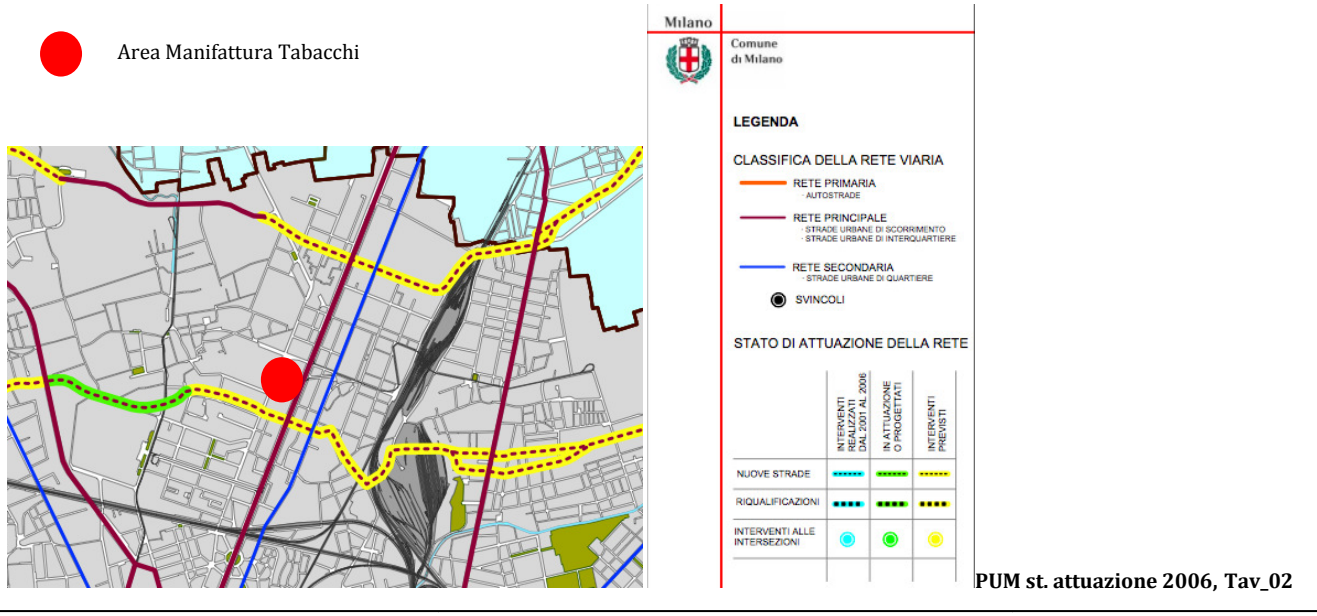
Il Piano Generale del Traffico Urbano e il Piano Urbano della Mobilità

Per quanto riguarda il sistema della viabilità e la sua gerarchizzazione il PGTU 2003 del Comune di Milano individua e classifica, relativamente al comparto urbano oggetto di studio, come viabilità principale di scorrimento le carreggiate centrali di Viale Fulvio Testi e come viabilità locale interzonale Viale Suzzani.

Il PGTU introduce il concetto di "Isola ambientale" definita come area di prevalenza della mobilità del pedone e della bicicletta sulle altre componenti veicolari, e ricomprende l'area dell'atto modificativo nell'isola ambientale 9.11 Niguarda-Suzzani.

Tra i nuovi interventi previsti sulla rete viabilistica che più interessano l'area di studio, indicati dal Piano Urbano della Mobilità, e già ricompresi nell'assetto previsto al 2010 dal PGTU di Milano, vi è la realizzazione dell'asse Interquartiere Nord. L'itinerario di questa infrastruttura, volta a migliorare le connessioni est-ovest, lambisce l'area di intervento interessando Via Rodi, Via Santa Monica e Via Racconigi. L'Interquartiere Nord è classificata dalla pianificazione del Comune di Milano (Piano Urbano del Traffico 2003 e Piano Urbano della Mobilità, Variante e aggiornamento 2006) come "Strada interquartiere" (rete principale urbana), definita come classe intermedia tra la Strada Urbana di Scorrimento e la classe Strada di Quartiere, classificazione che, ai sensi del Regolamento Viario del Comune di Milano, ammette accessi carrabili diretti alle funzioni del comparto.
Il secondo intervento programmato sulla viabilità che andrà ad interessare l'area di studio, è il potenziamento e la riqualifica della SP 5 "Valassina", naturale prosecuzione dell'asse Zara-Testi, intervento compreso nelle previsioni del PTCP della Provincia di Milano.

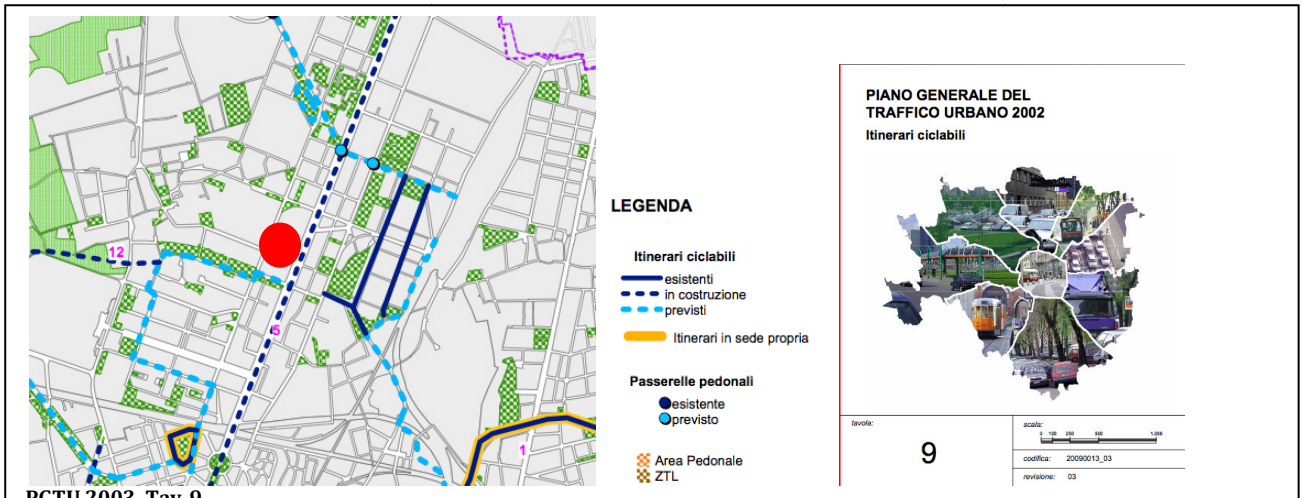
Vi è poi la realizzazione del collegamento tra Viale Fulvio Testi e la SS 35 "Comasina" (Tangenzialina Nord) in prossimità di Novate (rete primaria interquartiere), che dovrebbe costituire una possibile alternativa alla strada Interquartiere Nord, per le relazioni est-ovest nel settore nord di Milano.



PUM st. attuazione 2006, Tav_02

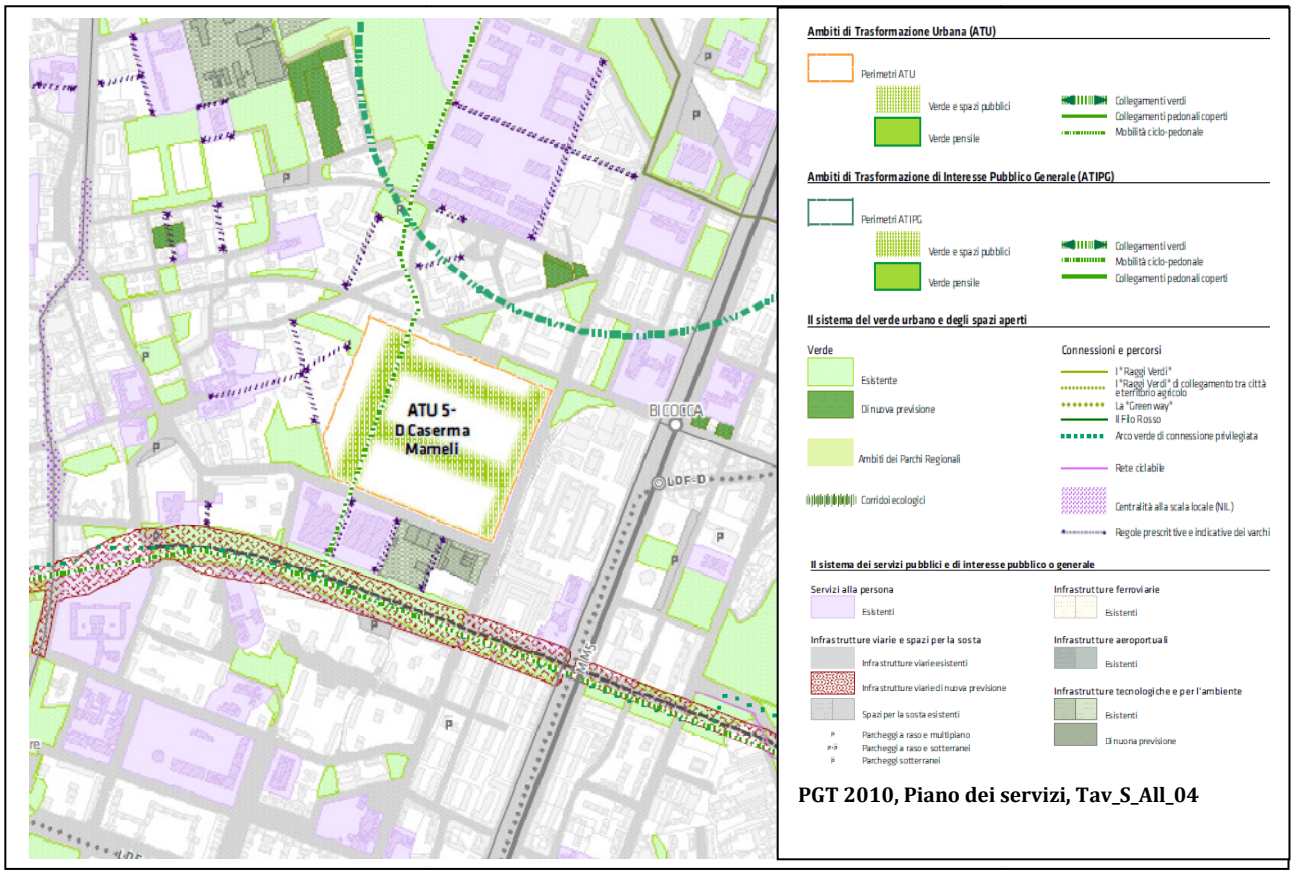
Rilevanti sono le previsioni del PUM e del PGTU per quanto riguarda il trasporto pubblico per la direttrice di Viale Fulvio Testi. Oltre alla già realizzata metrotramvia Cinisello Balsamo-Milano Lagosta, particolarmente importante per l'accessibilità con il trasporto pubblico delle funzioni previste dal piano, è la previsione della linea di metropolitana M5, in fase di realizzazione, con una fermata prevista all'altezza di Via Rodi/Viale Esperia, che connetterà l'asse di Viale Fulvio Testi con la linea M3, nella fermata di Zara e con la linea M2, nella fermata di Garibaldi. La prevista nuova fermata (Testi-Bicocca) della linea 5, risulta a distanza pedonale (max 630 m) da tutte le nuove funzioni previste dall'atto modificativo.

Per quanto riguarda il sistema delle piste ciclabili, il PGTU 2003 prevede due nuovi itinerari che interessano direttamente l'accessibilità all'area d'intervento, il primo (Itinerario 5: Monumentale-Zara-Parco Nord) lungo l'asse di penetrazione di Viale Fulvio Testi e il secondo che collegherà l'itinerario 5 con l'Itinerario 7 (Monumentale-Maciachini-Fermi-Parco Nord) e il 12 (Connessioni Nord Quarto Oggiaro-Niguarda) e che è previsto lungo Via Santa Monica.



PGTU 2003, Tav_9

Per quanto riguarda Il progetto per la mobilità ciclistica “Raggi verdi”, l’area di studio resta ricompresa nello spicchio tra il raggio R1 Bicocca-Martesana e il raggio R8 “Raggio del Nord”.



PGT 2010, Piano dei servizi, Tav_S_All_04

Sintesi degli Obiettivi del PUM e del PGTU

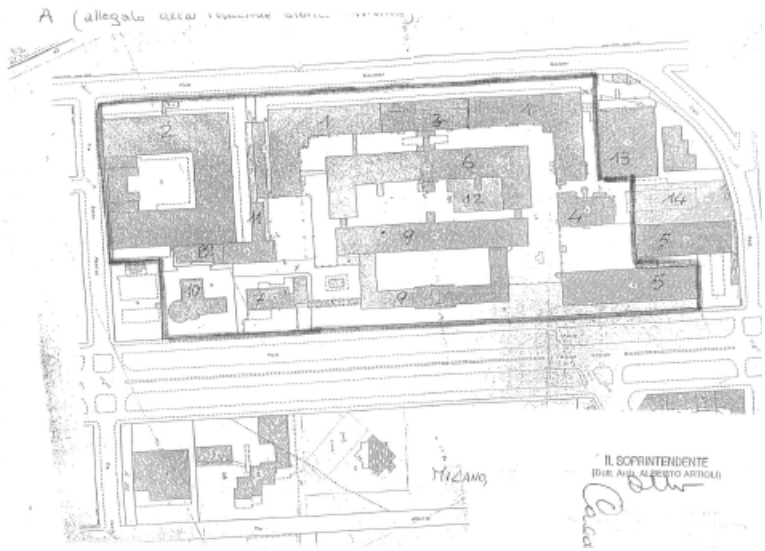
- Mantenimento di elevati livelli di accessibilità sia del centro che delle aree più esterne
- Miglioramento delle condizioni di circolazione viabilistica milanese
- Razionalizzazione del sistema della sosta
- Trasferimento modale: salvaguardia del trasporto pubblico, incrementandone l'offerta risolvendo le criticità
- Miglioramento delle condizioni ambientali in termini di protezione di pedoni e ciclisti, decongestionamento, contenimento di emissioni atmosferiche e rumore
- Perseguire una maggiore integrazione tra lo sviluppo urbanistico e il sistema dei trasporti, lo sviluppo del sistema del trasporto pubblico
- Coordinamento tra sistema dei servizi, il trasporto pubblico e la viabilità

In considerazione di quanto suesposto, l'atto modificativo si pone in assoluta coerenza con gli obiettivi del PUM e del PUT, in esso infatti sono previste funzioni di tipo strategico ad elevata accessibilità pubblica, oltreché l'incentivazione della mobilità pedonale interna all'ambito. Vengono infine recepite le fasce di rispetto della prevista Strada interquartiere Zara-Expo.
Nel rapporto ambientale verranno inoltre approfondite le indicazioni del PGT rispetto alle previsioni sul sistema ciclabile e le fasce di rispetto stradale.

4.4 Il sistema dei vincoli

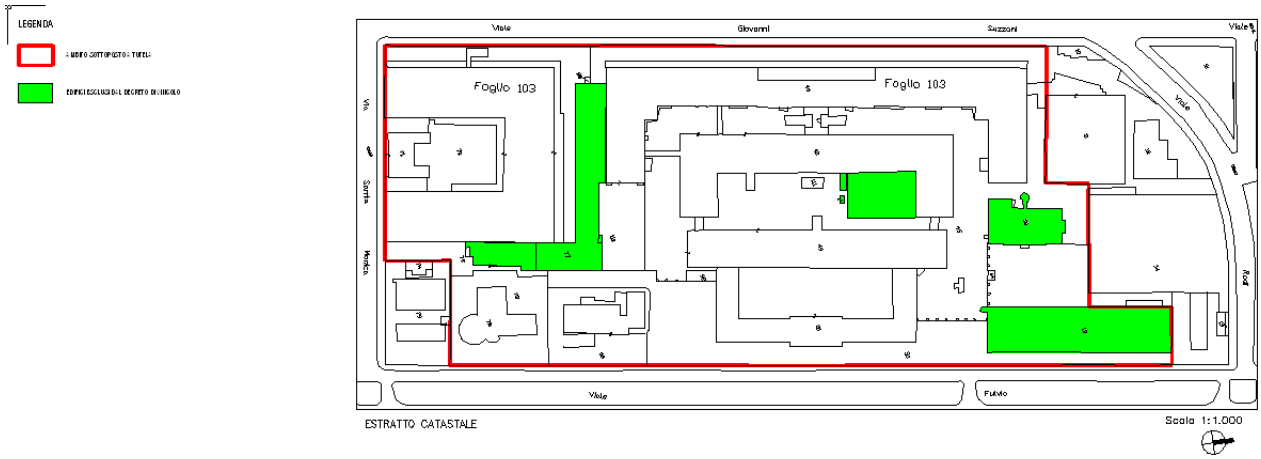
L'area è interessata da alcuni vincoli di diversa natura, quali:

1) il complesso immobiliare è dichiarato di interesse storico-artistico ai sensi dell'Art. 10.3.c) e Art. 13 del Decreto Legislativo n. 42/2004. Tale vincolo è stato apposto con Decreto del Ministero dei Beni e delle attività culturali – Direzione Regionale per i Beni e le Attività Culturali della regione Lombardia.
   Rispetto alla possibilità di intervenire sugli edifici vincolati la Sovrintendenza dichiara che "*la gestione del vincolo non comporta immodificabilità degli immobili, ma si sostanzia in un processo condiviso di progettazione …. con l'obiettivo di pervenire ad un progetto di riqualificazione del complesso di elevata qualità architettonica, culturale ed immobiliare, che valorizzi i contenuti storici del compendio in un piano di sostenibilità economica dell'operazione*".



Cartografia allegata al decreto di vincolo del 15 novembre 2004

A seguito dell'apposizione del vincolo e di approfondite indagini con la Sovrintendenza, si è proceduto ad identificare gli edifici non effettivamente meritevoli di vincolo, e dunque demolibili, come indicato in verde nella figura seguente.



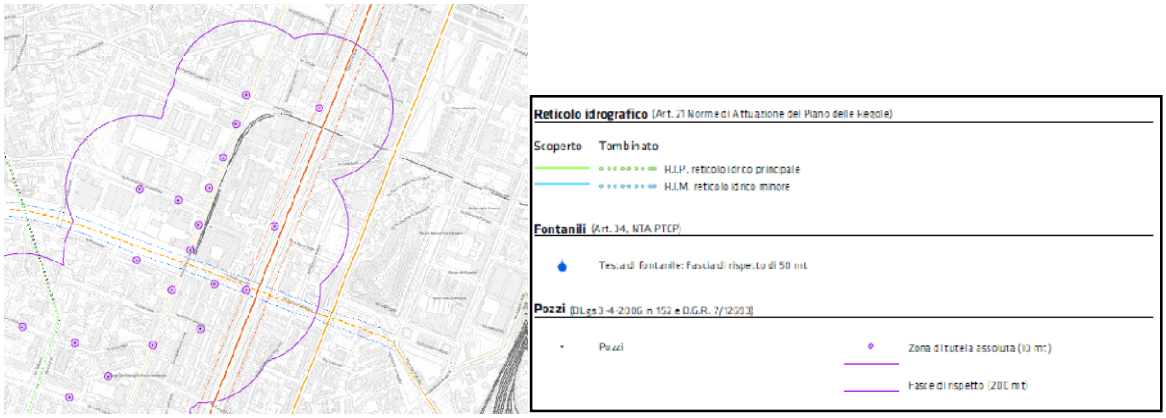
2) vincolo di fascia di rispetto dei pozzi pubblici
L'art. 94 del Dlgs 152/06, prevede che "*nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:*
a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
e) aree cimiteriali;
f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;

h) gestione di rifiuti;
i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
m) pozzi perdenti;
n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione".

Ciò premesso, sarà comunque verificato in sede di rapporto ambientale e verifica di assoggettabilità alla VIA della grande struttura di vendita, la compatibilità e gli impatti dei parcheggi sotterranei rispetto alla presenza dei pozzi e alle possibili interferenze con le acque di falda.

L'area non è comunque soggetta a vincoli di natura idrogeologica, ossia:

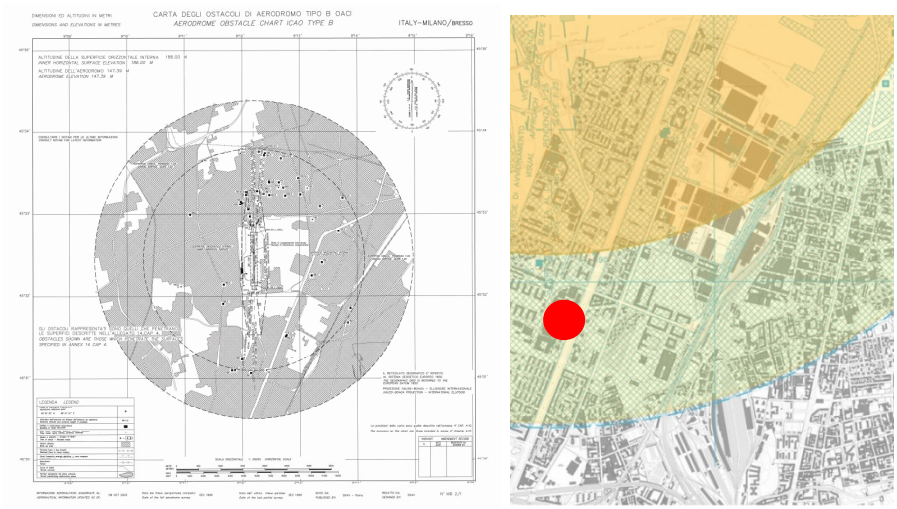
- vincolo idrogeologico, legge 267/98;
- vincolo 183/89 sia di Piano che derivante dall'Autorità di bacino;
- vincolo legge 102/90.



PGT_Tav. R_05 "Vincoli amministrativi e per la difesa del suolo"

3) fasce di rispetto stradale e in particolare quella della prevista Strada interquartiere denominata "Zara Expo", il cui progetto preliminare prevede di passare sul tracciato di via Santa Monica. L'atto modificativo recepisce la fascia di rispetto di questa ultima, mentre per quelle relative agli altri assi stradali sono in fase di verifica con gli uffici competenti e saranno riportate nel rapporto ambientale.

4) vincolo aeroportuale di Bresso, che stabilisce le altezze massime degli edifici. Tale altezze non devono essere maggiori di 194 m slm sul lato nord e di 216 m slm sul lato sud, che considerando le diverse altitudini dell'area, fanno risultare le altezze massime degli edifici sul lato nord pari a 60,3 metri, e sul alto sud pari a 83,2 m. Gli edifici di nuova realizzazione previsti dal PII sono conformi a tale vincolo.



Stralci cartografie vincolo Bresso