

**COMUNE DI MILANO  
DIREZIONE URBANISTICA  
AREA PIANIFICAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA E STRATEGICA**

**ACCORDO DI PROGRAMMA  
PROGETTO PORTELLO**

**ATTO INTEGRATIVO E MODIFICATIVO  
DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA  
"PROGETTO PORTELLO"**

**RELAZIONE TECNICA  
E  
NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE**

**Allegato A**

**luglio 2017**

## **INDICE**

- 0. ALLEGATI ALL'ATTO INTEGRATIVO E MODIFICATIVO DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA ED ELABORATI DELLA VARIANTE AL P.I.I.**
- 1. P.I.I. PROGETTO PORTELLO - SINTESI DEI CONTENUTI**
- 2. CONTENUTI DELLA VARIANTE AL P.I.I.**
- 3. STANDARD URBANISTICI - AREE PER UNBANIZZAZIONI SECONDARIE**
- 4. VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA PROCEDURA DI V.A.S.**
- 5. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

## **0. ALLEGATI DELL'ATTO INTEGRATIVO E MODIFICATIVO DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA ED ELABORATI DELLA VARIANTE AL P.I.I.**

- All. A Relazione tecnica e normativa tecnica di attuazione
- All. B Elaborati grafici:
  - Tav. 01 Strumenti urbanistici (ex tav. 00 allegato 1B)
    - Stralcio Variante P.R.G.
    - Estratto aerofotogrammetrico
    - Stralcio tavola "R.02 Piano delle Regole" vigente
    - Stralcio tavola "R.02 Piano delle Regole" variante
    - Individuazione area oggetto di rettifica del perimetro
  - Tav. 02 Ricognizione su base catastale (ex tav. 03 allegato 1B)
    - Aree di Urbanizzazione primaria e secondaria
  - Tav. 03 Sistema della mobilità – Quadro programmatico – Stralcio della tavola S.02 del Piano dei Servizi del P.G.T. (ex tav. 07 allegato 1B)
  - Tav. 04 Principali interventi infrastrutturali e opere pubbliche a scala locale (ex tav. 08 allegato 1B)
  - Tav. 05 Indicazioni per la progettazione e contenuti prescrittivi (ex tav. 11 allegato 1B)
    - Variante
  - Tav. 05a Indicazioni per la progettazione e contenuti prescrittivi (ex tav. 11 allegato 1B)
    - Ricognizione dell'attuazione del Piano ai sensi dell'art. 15 dell'AdP
    - Stato di fatto
  - Tav. 06 Azionamento funzionale (ex tav. 12 allegato 1B)
  - Tav. 07 Sintesi dei Contenuti della Variante
- All. C Relazione economica e cronoprogramma
- All. D Computo metrico estimativo dei costi delle opere pubbliche e progetti preliminari
- All. E Schema di Convenzione e relativi allegati
- All. F Rapporto Preliminare;  
Parere motivato dell'Autorità Competente
- All. G Relazione geologica  
Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà (Allegato 15 D.G.R. 2616/11)

## **1. P.I.I. PROGETTO PORTELLO – SINTESI DEI CONTENUTI**

L'Accordo di Programma Progetto Portello è stato sottoscritto da Comune di Milano e Regione Lombardia il 25 novembre 2000 ed è stato ratificato dal Consiglio Comunale di Milano con Delibera n.144 del 18 dicembre 2000.

L'Accordo di Programma, da attuarsi attraverso il Programma Integrato di Intervento, aveva come contenuto principale la riqualificazione di un ampio settore della città, coinvolto dagli effetti della dismissione di due importanti impianti industriali (l'area ex Alfa Romeo ed ex Lancia), che aveva generato una situazione di discontinuità urbana dell'area circostante, oltre che fenomeni di degrado fisico e sociale.

Oltre alla trasformazione delle aree industriali dismesse, che richiedevano un intervento urgente, l'Accordo Portello era legato anche all'obiettivo di dare attuazione alla riorganizzazione del sistema viabilistico di collegamento esterno ed alla realizzazione di spazi per parcheggi pubblici, già ricompresi nell'Accordo di Programma sulla riqualificazione del Polo Fieristico lombardo sottoscritto nel 1994, che rimandava ad una fase successiva sia la quantificazione dei costi che il reperimento delle risorse necessarie.

Nello specifico i contenuti principali dell'Accordo Portello sono:

- la creazione di un nuovo grande parco pubblico, di aree e piazze attrezzate, di nuove residenze e di funzioni compatibili con il tessuto circostante;
- la riorganizzazione del sistema viabilistico della zona, dallo snodo di piazzale Kennedy fino all'estensione urbana della Fiera, attraverso il nuovo collegamento interrato De Gasperi/Gattamelata e il nuovo grande semianello (il cosiddetto "raddoppio di piazzale Accursio") con il ruolo di distribuire e riequilibrare i flussi veicolari in entrata;
- la formazione di un sistema di parcheggi pubblici e di uso pubblico, prevalentemente in sottosuolo, da localizzare nell'ambito, con lo scopo di diminuire il traffico diretto alla Fiera, in attuazione di impegni assunti con l'Accordo di Programma Fiera.

Il P.I.I. "Progetto Portello" prevedeva la realizzazione di:

- a) un insediamento integrato di funzioni diversificate per una s.l.p. massima di 151.725 mq così ripartite:
  - Residenza: mq. 75.863 (di cui mq. 18.966 per edilizia convenzionata);
  - Terziario/Ricettivo: mq. 48.199;
  - Commerciale: mq. 19.600;
  - Artigianale/Produttivo: mq. 5.100;
  - Terziario/Amministrativo: mq. 2.963 (di competenza del Comune di Milano).Il Comune si riservava la possibilità di realizzare ulteriori 4.450 mq. con destinazione a funzione pubblica.
- b) attrezzature pubbliche e infrastrutture:
  - parco pubblico e aree a verde attrezzato con superficie complessiva di circa 166.000 mq;
  - piazza antistante i padiglioni Fiera di circa 25.000 mq;
- c) nuova viabilità e sistemazione della viabilità ordinaria esistente:
  - prolungamento di via Gattamelata verso nord, da via Teodorico a via De Gasperi, prevalentemente interrata;
  - nuovo semianello di distribuzione dei flussi diretti in città ed ai nuovi insediamenti, con la creazione del cosiddetto "raddoppio dell'Accursio";

d) parcheggi pubblici e di uso pubblico:

- circa 2.000 p.a. per i nuovi insediamenti, di cui 400 p.a. in superficie e 1.600 p.a. interrati;

Originariamente erano anche previsti circa 3.200 p.a. interrati, da realizzarsi in parte nell'Unità U1 ed in parte nell'Unità U3, già compresi nell'Accordo di Programma sulla riqualificazione del Polo Fieristico lombardo sottoscritto nel 1994.

In merito ai 3.200 p.a., di seguito, una breve sintesi ricognitiva delle previsioni, nella dimensione e nella localizzazione, relativa alle superfici destinate a parcheggi da realizzarsi nell'ambito dell'Accordo Portello, nelle modifiche intervenute in Atti integrativi all'Accordo di Programma Fiera:

- Accordo Fiera 1994

Prevedeva 3.700 p.a., di cui 2.500 nell'ambito del P.I.I. Portello, così localizzati:

- 1.000 p.a. Portello Sud;
- 1.500 p.a. Portello Nord;
- 1.200 p.a. in viale Scarampo, nell'ambito dell'Accordo Fiera.

- Accordo Portello D.p.g.r. 1671/2001

Recepiva i contenuti dell'articolo 14 dell'Atto Integrativo 2000 all'Accordo Fiera e prevedeva (art. 5 comma 2) complessivamente 3.200 p.a.:

- 2.500 p.a. (Portello Nord e Portello Sud) a cui si aggiungevano 700 p.a. derivanti dalla riprogettazione del parcheggio di via Scarampo (che scendeva da 1.200 p.a. a 500 p.a.), per un totale complessivo di 3.200 p.a., così localizzati: in corrispondenza del cosiddetto "raddoppio dell'Accursio (Unità U1 da 1.700 a 1.900 p.a.) e sotto la prevista piazza al Portello Sud (Unità U3 da 1.300 a 1.500 p.a.).

- Variante Accordo Fiera 2003, approvata con d.p.r.l. 19 gennaio 2004 N.405

All'art. 2 comma 3, disponeva di modificare l'Accordo di Programma Portello, in conformità ai contenuti del Protocollo d'Intesa sottoscritto tra Comune di Milano e Fondazione Fiera, in particolare per quanto riguarda la realizzazione dei parcheggi interrati all'epoca previsti, che portava la quantità di posti auto da realizzare nell'ambito dell'Accordo Portello a 500, da localizzarsi in Portello Sud (Unità U3). Le modifiche sono state disciplinate all'art. 2 dell'Atto integrativo approvato con d.p.g.r. 8 agosto 2005 n. 12457

- Atto integrativo approvato con D.p.g.r. 31 luglio 2014 n. 7359

L'Atto sostituisce con altri, gli obblighi di Ente Fiera previsti dal Protocollo d'Intesa del 14.11.2003 e rimuove l'obbligo della realizzazione dei circa 500 p.a. localizzati in Portello sud.

L'Accordo di Programma articolava l'attuazione degli interventi in tre distinte Unità di Coordinamento Progettuale: U1, U2 e U3, ciascuna disciplinata da Convenzioni quadro e attuative specifiche.

La Convenzione Quadro dell'unità U1 stabiliva in 21.000 mq lo standard complessivo e prevedeva la facoltà di monetizzazione di quote di standard.

L'attuazione dell'Unità U1 ha determinato la monetizzazione di 6.065 mq e la realizzazione di 8.832 mq (di cui 1.509 mq su aree del Comune di Milano) di parcheggi a raso, in luogo dei parcheggi interrati.

La Convenzione quadro delle Unità U1 e U2 stabiliva in 30.500 mq (corrispondenti a circa 1.200 posti auto) la dotazione di parcheggi a standard in sottosuolo.

Le Convenzioni delle Unità U2 e U3 hanno poi invece rispettivamente stabilito:

Per l'Unità U2:

- mq 7.712 di parcheggi a raso
- mq 6.500 di parcheggi in sottosuolo

Per l'Unità U3:

- mq 4.363 di parcheggi a raso
- mq 30.500 di parcheggi in sottosuolo

In base alle prescrizioni delle convenzioni attuative, il Soggetto Attuatore delle Unità U2 e U3 ha realizzato:

Nell'Unità U2:

- mq 14.196 di parcheggi a raso così distribuiti:
  - P1 su via Traiano mq 7.340
  - P2 su via Traiano 2.447
  - Parcheggio Palazzolo 3.503
  - Parcheggio su via De Gasperi 906
- mq 7.012 di parcheggi in sottosuolo

Nell'Unità U3

- mq 3.789 di parcheggi a raso distribuiti:
  - P1 su via Renato Serra mq 2.207
  - P2 su via Papini 1.350
  - P1 su via Renato Serra 34
  - P2 su via Renato Serra 78
  - P3 su via Aldo Rossi 120
- mq 30.500 di parcheggi in sottosuolo

Per tutte le Unità di Coordinamento è stato completato il programma edificatorio delle parti di ragione privata e delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, sia di competenza dei soggetti attuatori, sia di competenza del Comune di Milano, per le quali si rimanda alla Relazione Economica (Allegato C).

Il Piano è rimasto inattuato per la quota di 2.963 mq di s.l.p., di competenza dell'Amministrazione comunale e oggetto della presente Variante.

## 2. CONTENUTI DELLA VARIANTE AL P.I.I.

In generale la Variante riguarda esclusivamente le unità di coordinamento U2 e U3 e non incide né sul dimensionamento della s.l.p. massima prevista dall'Accordo né sull'impianto complessivo dell'intervento.

La Variante è finalizzata:

- a) a modificare la destinazione d'uso della s.l.p. di competenza del Comune di Milano di mq 2.963 (1,95% della s.l.p. totale) da Terziario/Amministrativo pubblico a Commerciale/Terziario privato e a trasferire tale s.l.p. nel comparto U3A;
- b) a modificare il limite massimo della s.l.p. Commerciale nell'Unità di Coordinamento progettuale U2 e ad ammettere le medie strutture di vendita nel comparto U3A e a ridurre di conseguenza il limite massimo della s.l.p. a destinazione Terziario/Ricettivo;
- c) a rettificare i perimetri degli Accordi Portello e Fiera, ricomprendendo nel perimetro dell'Accordo Portello i mappali del Foglio 256, oggi ricadenti nell'ambito del dell'Accordo Fiera, ma disciplinati dal P.I.I. Portello: 88 parte, 91, 150, 151 e 276 parte (Allegato B Tav. 01).

a) Modifica della destinazione d'uso della s.l.p. attribuita all'Amministrazione comunale

Il P.I.I. prevedeva l'insediamento all'interno del Parco nell'unità U2 di 7.413 mq di funzioni pubbliche compatibili suddivisi in 2.963 mq. a destinazione Terziario/Amministrativo pubblico compresi nella s.l.p. complessiva del Piano e di competenza del Comune di Milano, e 4.450 mq. destinati a funzioni pubbliche.

Il Piano disponeva inoltre che la progettazione e la realizzazione al rustico dell'edificio destinato ad accoglierle fossero a carico del Soggetto attuatore delle unità U2/U3 e che il completamento fosse finanziato dal Comune di Milano con risorse pari agli oneri di urbanizzazione generati dalla s.l.p. di sua competenza.

Successivamente l'Amministrazione comunale ha indicato una struttura per l'infanzia e la realizzazione di un Centro per la Montagna, quali funzioni pubbliche insediare nel Parco, destinando le risorse a carico dell'operatore privato per la realizzazione della prima e attivando una procedura di project financing per la seconda.

Ad oggi è completato l'asilo nido nel Parco, mentre rimangono non attuati i 2.963 mq. destinati a Terziario/Amministrativo pubblico, a causa dell'esito negativo della procedura di project financing e per l'impraticabilità di decentrare in quell'area degli uffici comunali di modesta quantità.

La Variante prevede il cambio di destinazione della s.l.p. di 2.963 mq di competenza del Comune di Milano in Commerciale/Terziario, la cessione della stessa s.l.p. al soggetto attuatore delle unità U2/U3 e la loro localizzazione nel comparto U3A.

La realizzazione dei diritti, sulle aree di proprietà privata prospicienti la piazza pubblica nel comparto U3A (oggi Piazza Gino Valle), consolida il raggiungimento degli obiettivi di interesse generale del P.I.I. consentendo:

- di ampliare e completare il parco pubblico, con un progetto coordinato dagli stessi progettisti del parco esistente, assicurando la continuità delle aree verdi esistenti e rafforzando la natura prevalentemente pubblica del comparto destinato a parco dell'Unità U2;
- di garantire una maggiore vitalità della piazza, con un incremento della fruibilità in conseguenza della previsione di maggiori spazi attrattivi, contribuendo ad un presidio più significativo e quindi anche al miglioramento delle condizioni di sicurezza;

- di garantire una maggiore sostenibilità ambientale nel completamento del Piano attraverso la minimizzazione del consumo di suoli sui quali non è ancora avvenuta alcuna trasformazione.

La Variante disciplina che i 2.963 mq siano così ricollocati nell'ambito dell'unità U3A (vedi Allegato B Tav. 05):

- 500 mq al centro della piazza, sotto il manufatto degli ingressi pedonali al parcheggio pubblico interrato;
- circa 1.585 mq all'interno di un edificio già realizzato sulla Piazza;
- circa 878 mq sulla Piazza, sul mappale 91/A, con la precisazione che l'Amministrazione, per esigenze di coordinamento con il progetto di ristrutturazione urbanistica dei padiglioni Fiera confinanti con l'unità U3, ove -sentita Fondazione Fiera- riscontri motivatamente l'incompatibilità di tale realizzazione con il menzionato progetto di ristrutturazione urbanistica, verificata con il soggetto attuatore le possibilità di collocare diversamente i diritti, sempre all'interno dell'unità U3A, rinuncerà alla cessione della quantità dei medesimi non altrimenti localizzabili.

b) Diversa ripartizione s.l.p. di competenza del Soggetto Attuatore Unità U2-U3

Il soggetto attuatore delle Unità U2 e U3 ha realizzato una s.l.p. a destinazione Artigianale/Produttivo maggiore di quella minima prevista dal PII (5.000 mq invece di 2.500 mq) e ha chiesto di poter modificare la destinazione d'uso di una parte di questa s.l.p. (1.500 mq) in Commerciale.

Al fine di consentire la modifica di destinazione d'uso e, contemporaneamente, di non incrementare il limite massimo complessivamente stabilito dal PII per l'Unità U2A, la Variante prevede una rimodulazione dei limiti massimi e, nello specifico, l'incremento di 1.500 mq del limite massimo stabilito per la s.l.p. a destinazione Commerciale (da 15.500 a 17.000) e la corrispondente riduzione del limite massimo di s.l.p. per la destinazione Terziario/Ricettivo (da 13.500 a 12.000).

Il confronto fra i dati dimensionali complessivi previsti dal P.I.I. per le Unità U1, U2 e U34 e quelli previsti dalla Variante al P.I.I. è rappresentato sinteticamente nella tabella che segue.

<b>TABELLA DI CONFRONTO S.L.P. P.I.I. VIGENTE E VARIANTE</b>					
<b>DESTINAZIONE</b>		<b>s.l.p. P.I.I. VIGENTE</b>	<b>% SUL TOTALE</b>	<b>VARIAZIONE massimo minimo</b>	<b>s.l.p. VARIANTE</b>
Residenza	minimo	75.863	50,00%		75.863
Commerciale	massimo	19.600	12,92%	+ 1.500	21.100
Artigianale/Produttivo	minimo	5.100	3,36%		5.100
Terziario/Ricettivo	massimo	48.199	31,77%	- 1.500	46.699
Terziario/Amministrativo	massimo	2.963	1,95%	- 2.963	0
Commerciale/Terziario	massimo			+ 2.963	2.963
	<b>massimo</b>	<b>151.725</b>	<b>100,00%</b>		<b>151.725</b>



Il confronto fra i dati dimensionali previsti dal P.I.I. per le singole Unità e quelli previsti dalla Variante al P.I.I. è rappresentato sinteticamente nelle tabelle che seguono.

<b>U1 - TABELLA DI CONFRONTO S.L.P. P.I.I. VIGENTE E VARIANTE</b>					
DESTINAZIONE		S.l.p. P.I.I. VIGENTE	% SUL TOTALE	VARIAZIONE massimo o minimo	Conferma S.l.p. P.I.I. VIGENTE
Residenza	minimo	7.200	36,24%		7.200
Commerciale	massimo	2.600	13,09%		2.600
Artigianale/Produttivo	minimo	2.600	13,09%		2.600
Terziario/Ricettivo	massimo	7.466	37,58%		7.466
	<b>massimo</b>	<b>19.866</b>	<b>100,00%</b>		<b>19.866</b>

<b>U2 - TABELLA DI CONFRONTO S.L.P. P.I.I. VIGENTE E VARIANTE</b>					
DESTINAZIONE		S.l.p. P.I.I. VIGENTE	% SUL TOTALE	VARIAZIONE massimo o minimo	S.l.p. VARIANTE
Residenza	minimo	26.000	45,22%		26.000
Commerciale	massimo	15.500	26,96%	+ 1.500	17.000
Artigianale/Produttivo	minimo	2.500	4,34%		2.500
Terziario/Ricettivo	massimo	13.500	23,48%	- 1.500	12.000
	<b>massimo</b>	<b>57.500</b>	<b>100,00%</b>		<b>57.500</b>

<b>U3 - TABELLA DI CONFRONTO S.L.P. P.I.I. VIGENTE E VARIANTE</b>					
DESTINAZIONE		S.l.p. P.I.I. VIGENTE	% SUL TOTALE	VARIAZIONE massimo o minimo	S.l.p. VARIANTE
Residenza	minimo	42.663	57,37%		42.663
Commerciale	massimo	1.500	2,02%		1.500
Terziario/Ricettivo	massimo	27.233	36,63%		27.233
Terziario/Amministrativo pubblico	massimo	2.963	3,98%	- 2.963	0
Commerciale/Terziario privato	massimo			+ 2.963	2.963
	<b>massimo</b>	<b>74.359</b>	<b>100,00%</b>		<b>74.359</b>

c) Rettifica dei perimetri Accordo Portello e Fiera

La Variante propone la rettifica del perimetro dell'Accordo Portello, in corrispondenza dell'Unità U3 adiacente al perimetro dell'Accordo Fiera, ricomprendendo al suo interno i mappali del Foglio 256, oggi compresi nel perimetro dell'Accordo Fiera: 91, 88 parte e 151 (ex mappale 88 parte) e 150 e 276 parte (ex mappale 94).

Gli elaborati della Variante, in riferimento alle previsioni di cessione o asservimento, descrivono anche le ipotesi di frazionamento dei mappali in 88/A e 88/B, 91/A e 91/B, 150/A e 150/B, 151/A e 151/B.

I suddetti mappali, erano stati ceduti dalla società Sistemi Urbani al Comune di Milano –in esecuzione della convenzione, stipulata in data 27.3.1992, per l'attuazione del Piano particolareggiato "Portello sud-Fiera", approvato dal Consiglio comunale in data 24.7.1989– per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal piano particolareggiato (art. 8).

Successivamente l'Accordo Fiera, approvato con DPRL n. 58521 dell'8.4.1994, aveva ricompreso le aree in questione –che a quella data erano di proprietà comunale ed erano azionate nel P.R.G. vigente come "SS zone per servizi speciali", in particolare "SS b 12/2 "Centro per la comunicazione d'affari"– nel proprio perimetro.

Infatti, nell'individuazione del Polo urbano della Fiera di Milano, l'ADP identificava le aree del polo urbano nella planimetria allegata all'accordo sub 1, richiamando per esse rispettivamente le destinazioni S.S.B 12/1 ("Fiera") e S.S.B 12/2 ("Centro per la comunicazione d'affari") nell'allora vigente PRG (cfr. l'art. 2.B.B1 dell'ADP e l'allegato n. 1: tavola di inquadramento nel territorio delle strutture espositive attuali e future).

Nel 1999, ad esito della risoluzione consensuale tra il Comune e la società Nuova Portello della convenzione urbanistica per l'attuazione del P.P. "Portello sud-Fiera", i mappali in oggetto sono tornati in proprietà di Nuova Portello, già Sistemi urbani.

La risoluzione, insieme ad altre, intendeva ripristinare la situazione di diritto precedente la stipula della convenzione per l'attuazione del Piano particolareggiato "Portello sud-Fiera", con la reintegrazione delle posizioni patrimoniali del Comune e di Nuova Portello, nella misura compatibile con le parti della convenzione che non avevano ancora trovato attuazione.

Nella convenzione urbanistica per l'unità di coordinamento progettuale U3 del P.I.I. Portello, sottoscritta in data 26.2.2003, i mappali 91, 88 parte (oggi 88 parte e 151) e 94 parte (oggi 150 e 276 parte) vengono destinati alla realizzazione delle opere di completamento estetico e funzionale della piazza pubblica e avrebbero dovuto essere ceduti o asserviti al Comune dalla società Nuova Portello, oggi Iper Montebello s.r.l. (art. 17).

L'atto integrativo alla convenzione urbanistica per la predetta unità di coordinamento progettuale U3, sottoscritto in data 26.7.2006, conferma che i mappali 91, 88 parte e 94 siano destinati alla realizzazione delle opere di completamento della piazza pubblica e ne prevede la cessione al Comune (art. 4).

Oggi, la Variante all'Accordo Portello propone, pertanto, di ricondurre nel piano le aree destinate al completamento della piazza prevista nell'Unità U3 (la piazza Gino Valle), provvedendo, a tal fine, ad un aggiornamento delle relative rappresentazioni grafiche.

La Variante prevede che sul mappale 91/A possa trovare attuazione una parte dei diritti edificatori di proprietà comunale (attualmente collocati all'interno dell'Unità U2) che verranno ceduti al soggetto attuatore privato ad esito dell'approvazione della Variante stessa.

Rispetto alla quota di diritti che potrebbe trovare attuazione sul mappale 91/A, l'Amministrazione, per esigenze di coordinamento con il progetto di ristrutturazione urbanistica dei padiglioni Fiera confinanti con l'unità U3, ove -sentita Fondazione Fiera- riscontri motivatamente l'incompatibilità di tale realizzazione con il menzionato progetto di

ristrutturazione urbanistica, verificata con il soggetto attuatore la possibilità di collocare diversamente i diritti, sempre all'interno dell'unità U3A, rinuncerà alla cessione della quantità dei medesimi non altrimenti localizzabili.

In tal caso verrà mantenuta la sistemazione a piazza e confermata la cessione dell'intero mappale all'Amministrazione, come disciplinato dalla nuova convenzione attuativa per le unità U2/U3 all'art. 15.3.

La Variante infine riconosce i costi sostenuti dal soggetto attuatore delle unità U2 e U3, non previsti dalla convenzione e risultati necessari in fase attuativa. Tali costi non incidono sugli oneri di urbanizzazione già disciplinati nelle convenzioni attuative e dalla presente variante, ma verranno compensati attraverso la concessione di un'area pubblica all'operatore privato, posta all'ingresso dei parcheggi di servizio al comparto commerciale nell'unità U2C lungo via Palazzolo.

### **3. STANDARD URBANISTICI - AREE PER UNBANIZZAZIONI SECONDARIE**

Il Piano prevedeva circa 188.435 mq quale dotazione minima inderogabile generata dai nuovi insediamenti e circa 46.133 mq quali aree pubbliche già destinate a standard ricomprese nell'ambito del P.I.I., per un totale di circa 234. 568 mq.

A fronte della dotazione minima il Piano prevedeva i seguenti impegni:

- per gli operatori privati la cessione gratuita al Comune di Milano, ciascuno per la sua competenza, della proprietà di aree per circa 150.000 mq. e l'asservimento all'uso pubblico di una superficie complessiva di 42.139 mq. per parcheggi interrati, corrispondenti a 1.600 p.a.;
- per il Comune di Milano il conferimento di aree di proprietà comunale già destinate (46.133 mq) e da destinarsi (4.712 mq) a standard urbanistici per complessivi 50.845 mq; per una dotazione complessiva di circa mq. 242.984 mq così ripartiti:
  - 200.845 mq da reperirsi in superficie;
  - 42.139 mq quali parcheggi interrati.

Nelle Convenzioni attuative delle tre unità di intervento, i parcheggi interrati a cura dei soggetti attuatori da asservire all'uso pubblico sono stati quantificati in 36.500 mq.

La quantità di aree a standard fissata in complessivi mq. 188.435 doveva intendersi quale quantità minima inderogabile, indipendentemente dalla composizione finale dei rapporti tra le diverse destinazioni d'uso.

Oggi il Piano determina un totale di **189.200** mq in aree cedute e asservite all'uso pubblico per urbanizzazioni secondarie, da parte dei soggetti attuatori, di cui 37.512 mq di parcheggi asserviti all'uso pubblico in sottosuolo e circa 18.000 mq a piazza nell'unità U3A. Considerando le aree di proprietà pubblica ricomprese nel Piano di **50.845** mq e **9.696** mq monetizzati, lo standard complessivo realizzato è di **249.741 mq** di cui circa 160.000 mq a parco e a verde attrezzato e ai quali si aggiungono 6.249 mq di aree extra standard (area via Albani/Silva).

<b>AREE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA</b>						
<b>UNITÀ</b>	<b>Aree cedute e previste in cessione (piazza e parco)</b>	<b>Aree asservite (aree pedonali e aree a verde)</b>	<b>Di cui parcheggi a raso</b>	<b>Parcheggi asserviti in sottosuolo</b>	<b>TOTALE mq</b>	<b>Aree monetizz. e monetizz. previste</b>
<b>U1</b>	<b>14.265</b>		<b>7.323 <sup>(1)</sup></b>		<b>14.265</b>	<b>6.065</b>
<b>U2</b>	<b>72.294</b>	<b>13.302</b>	<b>14.196</b>	<b>7.012</b>	<b>92.608</b>	
<b>U3</b>	<b>41.175</b>	<b>10.652</b>	<b>3.789</b>	<b>30.500</b>	<b>82.327</b>	<b>3.631</b>
<b>Tot. mq.</b>	<b>127.734</b>	<b>23.954</b>	<b>25.308</b>	<b>37.512</b>	<b>189.200</b>	<b>9.696</b>

<sup>(1)</sup> oltre a 1.509 mq realizzati su aree di proprietà pubblica.

Rispetto alla dotazione di servizi pubblici prevista dal P.I.I., la modifica di destinazione d'uso e la diversa ripartizione della s.l.p. ammessa fra le destinazioni d'uso previste, non comportano variazione dello standard di Piano. Infatti i 2.963 mq di s.l.p. a destinazione Commerciale/Terziario generano la medesima dotazione di superficie per urbanizzazione secondaria già prevista per la precedente destinazione Terziario/Amministrativo già assolta con la cessione di aree da parte del Comune di Milano, e all'incremento del limite massimo per la destinazione Commerciale corrisponde un'equivalente riduzione della destinazione Terziario/Ricettivo e per le due destinazioni è prevista la medesima misura di aree per urbanizzazioni secondarie.

Infine la Variante –in considerazione della presenza di una quantità di parcheggi interrati ad uso pubblico realizzati dal Soggetto Attuatore per complessivi 37.512 mq (7.012 mq nell'unità U2 e 30.500 nell'unità U3), a fronte di un obbligo, stabilito dall'articolo 9.2 della Convenzione Quadro di 30.500 mq e dell'estrema difficoltà di un eventuale reperimento fisico delle superfici da destinare a parcheggi, essendo ormai il contesto completamente edificato– prevede che la dotazione di parcheggi pertinenziali privati (L. 122/1989) dovuti per i 2.963 mq a destinazione Commerciale/Terziario possa essere reperita nell'ambito dei parcheggi asserviti ad uso pubblico realizzati nell'unità 3A, escludendo dall'asservimento la superficie necessaria, (max ca. 900 mq.). Tale quantità, verrà portata in diminuzione nel computo delle aree a standard, ferma restando la dotazione minima dovuta dal soggetto attuatore.

Alla pagina successiva una tabella riepilogativa degli standard previsti dal PII, dalle Convenzioni attuative e dai rispettivi Atti integrativi e dalla Variante.

		ACCORDO DI PROGRAMMA			CONVENZIONI/ATTI INTEGRATIVI			VARIANTE P.I.I.	PARCHEGGI PUBBLICI	
Unità	Destinazione	Slp mq	Standard dovuto		Slp mq	Standard dovuto		Standard	Interrati	In superficie
<b>U1</b>	1A Commerciale	2.600	100% Slp	2.600	2.600	100% Slp	2.600	14.265		8.832
	1A Artigianale/Produttivo	2.600	20% Slp	520	2.600	20% Slp	520			
	1B Residenza	7.200	44 mq/ab	10.454	7.200	44 mq/ab	9.504			
	1C Terziario/Ricettivo	7.466	100% Slp	7.466	7.466	100% Slp	7.466			
		19.866		21.040	19.866		20.090			
<b>U2</b>	2A-2C Terziario/Ricettivo	15.000	100% Slp	15.000	13.500	100% Slp	13.500	92.608	7.012	14.196
	2A Commerciale	9.000	100% Slp	9.000	9.000	100% Slp	9.000			
	2A Commerciale	6.500	200% Slp	13.000	6.500	200% Slp	13.000			
	2A Artigianale/Produttivo	2.500	20% Slp	500	2.500	20% Slp	500			
	2B Residenza	32.000	44 mq/ab	46.464	26.000	44 mq/ab	37.752			
	2D Terziario/Amministrativo	2.963	100% Slp	2.963	2.963	100% Slp	2.963			
		67.963		86.927	60.463		76.715			
<b>U3</b>	3A Commerciale	1.500	100% Slp	1.500	1.500	100% Slp	1.500	82.327	30.500	3.789
	3A Terziario/Ricettivo	25.733	100% Slp	25.733	27.233	100% Slp	27.233			
	3B Residenza	36.663	44 mq/ab	53.235	42.663	44 mq/ab	61.947			
		63.896		80.468	71.396		90.680			
		<b>151.725</b>		<b>188.435</b>	<b>151.725</b>		<b>187.485</b>	<b>189.200</b>	<b>37.512</b>	<b>26.817</b>

Aree già destinate a Standard	46.133	46.133	46.133
	<b>234.568</b>	<b>233.618</b>	<b>235.333</b>
Aree cedute dal comune di Milano	4.712	4.712	4.712
Monetizzazioni	239.280	238.330	<b>240.045</b>
Ulteriori cessioni/asservimenti	3.704		9.696
Dotazione prevista dal P.I.I	<b>242.984</b>		<b>249.741</b>

#### **4. VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA PROCEDURA DI V.A.S.**

La Segreteria tecnica ha valutato la necessità di procedere alla verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

In data 1 settembre 2015 l'Autorità competente, d'intesa con l'Autorità procedente, tenuto conto del fatto che non si sono evidenziate significative ripercussioni per l'ambiente interessato dalla Variante, hanno decretato la non assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica della proposta di Variante all'accordo di programma "Progetto Portello", a condizione che la variante recepisce le previsioni e le indicazioni contenute nel Rapporto Ambientale Preliminare e ottemperasse ad alcune prescrizioni che si riportano all'art. 7 delle norme di attuazione del Programma.

## 5. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### Art. 1 OGGETTO DELLE NORME TECNICHE E RIMANDI ALLE NORME PARTICOLARI DI ATTUAZIONE DEL P.I.I. / VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE

L'oggetto delle presenti norme tecniche attiene agli aspetti di configurazione progettuale e di articolazione compositiva, planivolumetrica e morfologica degli insediamenti, degli spazi pubblici e delle infrastrutture, alla individuazione delle unità di intervento, nonché alla definizione dei parametri urbanistici e alla localizzazione delle funzioni insediabili.

Per quanto attiene alle finalità del P.I.I. e dell'Accordo di Programma, ai contenuti di variante al P.R.G. vigente, e ad ulteriori disposizioni normative si rimanda alle "Norme particolari di attuazione: Programma Integrato di Intervento Progetto Portello", costituenti parte integrante della Variante urbanistica, e al testo dell'Accordo di Programma.

### Art. 2 INDICI URBANISTICI E DESTINAZIONI FUNZIONALI

Le aree di intervento sono connotate dai seguenti parametri:

a) superficie complessiva	<b>mq. 389.156</b>
b) superficie territoriale (St)*	<b>mq. 266.183</b>
c) indice di utilizzazione territoriale (Ut)	<b>0,57 mq/mq</b>
d) superficie lorda di pavimento (slp)	<b>mq. 151.725</b>

\*St = superficie territoriale da calcolarsi ai sensi dell'art. 6.1 delle vigenti N.T.A. del P.R.G.

In tali aree vengono realizzati interventi edilizi volti alla creazione delle seguenti quantità di superfici con specifica destinazione funzionale:

1) Residenziale, pari a una <b>s.l.p. minima</b> di	mq. 75.863
2) Artigianale/Produttivo, pari a una <b>s.l.p. minima</b> di	mq. 5.100
3) Commerciale, pari a una <b>s.l.p. massima</b> di	mq. 21.100
4) Terziario/Ricettivo, pari a una <b>s.l.p. massima</b> di	mq. 46.699
5) Commerciale/Terziario, pari a una <b>s.l.p. massima</b> di	mq. 2.963

- Una quota non inferiore a **mq. 18.966**, pari al 25% della s.l.p. residenziale complessiva di cui alla voce n. 1) deve essere destinata a edilizia convenzionata, secondo modalità e criteri definiti nei provvedimenti e nelle convenzioni di attuazione.
- L'Amministrazione Comunale non potrà unilateralmente ridurre le destinazioni di cui sopra indicate come "s.l.p. massima" né aumentare le destinazioni indicate come "s.l.p. minima" ovvero la quota destinata a edilizia convenzionata. Fermi i limiti minimi e massimi di cui sopra, è riservata ai soggetti privati aderenti al Programma Integrato di Intervento la possibilità di apportare modificazioni quantitative alle diverse destinazioni.
- La creazione di s.l.p. di cui alla voce n. 4 "Terziario/Ricettivo" comporterà – indipendentemente dalla ripartizione tra le due destinazioni – il pagamento degli oneri di urbanizzazione nella misura massima prevista nonché la creazione di parcheggi a standard nella misura di cui al successivo articolo 3.

- Le modalità di intervento previste sull'edificio sito nell'Unità minima di intervento (2c), costituito da una s.l.p. complessiva pari a mq. 7.000/7.500, sono dirette sostanzialmente alla predisposizione di un edificio che recuperi le caratteristiche tipologiche ed insediative del manufatto esistente, nonché la sua valenza testimoniale architettonica; le stesse potranno essere estese alla manutenzione straordinaria, al restauro, al risanamento conservativo, ed alla ristrutturazione edilizia.
- Il Comune di Milano si riserva di realizzare – sulla scorta di successivo provvedimento – ulteriori **mq. 4.450** con destinazione a funzione pubblica.
- Gli spazi a destinazione Commerciale nell'Unità di intervento U2 non potranno contenere più di una grande struttura unitaria di vendita; la s.l.p. massima di detta struttura non potrà essere superiore a mq. 6.500.

### Art. 3 STANDARD URBANISTICI

Alla realizzazione degli interventi previsti dal presente progetto corrisponde una dotazione di standard urbanistici determinata sulla base dei seguenti parametri:

a) interventi residenziali	=	44 mq/abitante
b) interventi terziari e ricettivi	=	100% della s.l.p.
c) interventi commerciali	=	100–200% della s.l.p.
d) interventi produttivi	=	20% della s.l.p.

in aggiunta alle aree già specificamente individuate nel vigente P.R.G.

Pertanto le aree a standard risultano complessivamente:

pari a circa **mq. 188.435** quale dotazione minima di standard generato dai nuovi interventi;  
 pari a circa **mq. 46.133** quali aree già destinate a standard, ovvero già destinate ad uso pubblico;  
 per un totale di circa **mq. 234.568**

Il progetto comporta peraltro una dotazione superiore a tale quantità minima, per una misura complessiva pari a circa **mq. 249.741** così ripartita:

- **mq. 202.533** in superficie
- **mq. 37.512** quali parcheggi interrati
- **mq. 9.696 monetizzati**

- La dotazione di aree a standard fissata in complessivi **mq. 188.435** deve intendersi come quantità minima inderogabile, da reperirsi indipendentemente dalla eventuale diversa composizione finale dei rapporti tra destinazioni funzionali di cui al precedente art. 2.
- Nel caso in cui l'assetto finale complessivo delle funzioni insediate generasse una dotazione di aree a standard superiore al limite di cui sopra, i soggetti attuatori dovranno monetizzarne l'eccedenza.

### Art. 4 UNITA' DI COORDINAMENTO PROGETTUALE

L'intera area di intervento del Programma Integrato di Intervento viene suddivisa in tre “Unità di coordinamento progettuale”, delimitate a quanto risultante nelle tavole rispettivamente denominate “indicazioni per la Progettazione e Contenuti Prescrittivi” e



“Azzonamento Funzionale”. Ciascuna **Unità** individua un insieme di interventi edilizi, pubblici e privati, e di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, oggetto di contemporanea progettazione. Tali Unità di coordinamento progettuale sono, a loro volta, suddivise in “**Unità minime di intervento**”.

Le tavole sopra citate indicano – praticamente per ognuna delle tre Unità di coordinamento – gli interventi che possono essere effettuati all’interno delle singole Unità minime che le compongono, ripartendoli inoltre fra le varie destinazioni funzionali ammissibili.

Dati per Unità di Intervento (s.l.p.)

<u>U1</u>		max	mq. 19.866
1A	Commerciale	max	mq. 2.600
	Artigianale/Produttivo	min	mq. 2.600
1B	Residenza	min	mq. 7.200
1C	Terziario/Ricettivo	max.	mq. 7.466
<u>U2</u>		max	mq. 57.500
2A–2C	Terziario/Ricettivo	max	mq. 12.000
2A	Commerciale	max	mq. 17.000
	Artigianale/Produttivo	min	mq. 2.500
2B	Residenza	min	mq. 26.000 <sup>(2)</sup>
<u>U3</u>		max	mq. 74.359
3A	Commerciale	max	mq. 1.500
	Terziario/Ricettivo	max	mq. 27.233 <sup>(2)</sup>
	Commerciale/Terziario	max	mq. 2.963
3B	Residenza	min	mq. 42.663 <sup>(2)</sup>

(2) Trasferimento volumetrico approvato dal Collegio di Vigilanza in data 28 aprile 2003.

Gli interventi previsti nelle singole Unità minime sono assoggettati ad obbligo di progettazione contestuale e sono assentibili, direttamente, mediante concessione edilizia riferita all’intera Unità minima ovvero ai singoli edifici; gli edifici potranno essere utilizzati ove si verifichino le condizioni di accessibilità ritenute indispensabili dall’Amministrazione Comunale.

In ogni caso, contestualmente alla presentazione dell’istanza di concessione edilizia, deve essere presentato uno schema planivolumetrico riguardante l’assetto dell’intera Unità minima di intervento.

Qualora l’esecuzione di opere di urbanizzazione debba essere effettuata, nelle forme di legge, a cura di privati, l’istanza di concessione edilizia per tali opere deve essere presentata contestualmente all’istanza riguardante gli interventi edilizi privati, ciò al fine di assicurare contemporaneità di valutazione progettuale.

Nel rispetto di quanto stabilito dalle convenzioni coi soggetti aderenti al P.I.I., dovrà essere assicurata, all'interno di ciascuna Unità di coordinamento progettuale, la contestuale realizzazione degli interventi privati e delle opere di urbanizzazione previste a scomputo.

Si terrà comunque in considerazione, nella programmazione temporale di cantierizzazione delle opere di urbanizzazione, della necessaria concatenazione che in alcune fattispecie dovranno essere osservate.

## **Art. 5 URBANIZZAZIONI**

Le aree destinate alle opere di **urbanizzazione primaria** devono essere cedute e consegnate al Comune di Milano libere da vincoli, da edifici, da persone e da cose. Le aree destinate ad opere di **urbanizzazione secondaria** devono essere parimenti cedute libere da qualsivoglia gravame e consegnate al Comune di Milano complete dei manufatti urbanizzativi previsti.

L'Amministrazione Comunale assicura il coordinamento dell'attuazione del piano ed in particolare garantisce, ai sensi dell'art. 31, quinto comma, della legge n. 1150/42, una adeguata urbanizzazione delle aree interessate; al fine poi di garantire il soddisfacimento dei requisiti tecnico-realizzativi del complesso degli interventi previsti, l'Amministrazione stabilisce i tempi delle diverse fasi di esecuzione delle opere di urbanizzazione, anche a scomputo oneri, e degli interventi privati. Nell'ambito delle convenzioni che verranno stipulate coi privati aderenti al P.I.I. saranno definiti gli obblighi di questi ultimi e saranno precisate le modalità di rilascio e i tempi di efficacia delle concessioni edilizie rilasciate con osservanza della procedura di cui alla legge 493/93.

## **Art. 6 INDICAZIONI PLANIVOLUMETRICHE E PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE**

Le previsioni progettuali contenute nelle tavole di cui al precedente art. 4 vengono attuate secondo i seguenti criteri:

- 1) nella tavola n. 05 (ex tav. 11) "indicazioni per la Progettazione e Contenuti Prescrittivi" sono individuate le sagome di edificabilità all'interno delle quali deve essere collocata l'edificazione, mentre sono altresì indicate le altezze massime e minime ammissibili per i fabbricati di che trattasi. Superiormente a tali altezze, è ammessa esclusivamente la costruzione dell'eventuale coronamento architettonico e dei volumi tecnici inerenti ad impianti di pertinenza del fabbricato o del gruppo di fabbricati in cui esso è inserito (nel caso di vani chiusi, l'altezza media interna deve essere inferiore a mt. 2,40);
- 2) nei progetti esecutivi dei fabbricati devono essere considerate con particolare attenzione le modalità di affaccio sugli spazi pubblici destinati alla viabilità, agli spazi a verde e alle piazze pedonali, verso i quali gli edifici devono assumere caratteristiche architettoniche urbane. Particolare cura deve essere posta alla risoluzione architettonica delle testate, dei risvolti e delle soluzioni ad angolo. Anche gli spazi di pertinenza delle costruzioni e le sistemazioni a giardino privato devono essere coerenti con il disegno e le caratteristiche degli spazi pubblici;
- 3) in relazione alla prescrizione XVIII del Decreto Regionale di compatibilità ambientale n. 26134 del 25.10.2000, volta a privilegiare "quelle soluzioni progettuali che per localizzazione degli edifici ed orientamento delle facciate (soprattutto rispetto agli assi viari) minimizzano l'impatto sulle unità abitative", la localizzazione della funzione residenziale in prossimità delle vie De Gasperi e Monte Ceneri – Serra, qualificate come "particolarmente rumorose" potrà essere oggetto di rideterminazione in sede di convenzioni attuative rispetto a quanto previsto nella tavola n. 05 (ex tav. 11) del P.I.I.;

- 4) nella tavola n. 05 (ex tav. 11) sono indicativamente riportati con apposito simbolo grafico i passaggi di uso pubblico su aree fondiari. I tracciati di tali passaggi stabiliscono i punti di connessione tra spazi di ragione pubblica. Essi rimangono di proprietà privata con obbligo convenzionale che ne disciplina le modalità d'uso e non concorrono a formare la quota di aree a standard prescritta;
- 5) gli assi rettori indicati nelle tavole predette costituiscono orientamenti ai quali, in forma prevalente, deve riferirsi la composizione architettonica degli edifici;
- 6) gli allineamenti indicativi definiscono orientativamente la relazione fra le fronti degli edifici, validi anche tra Unità diverse e nei confronti dell'edificato esistente, anche esterno all'area oggetto di intervento;
- 7) le indicazioni planivolumetriche contenute nella tavola n. 05 (ex tav. 11) i rapporti di copertura e di superficie filtrante, nonché – più in generale – i contenuti sia tecnici che normativi del P.I.I. prevalgono rispetto alle norme morfologiche contenute nel vigente regolamento edilizio comunale a norma dell'art. 75 delle N.T.A. del P.R.G.. Tuttavia, nella progettazione esecutiva degli edifici deve risultare rispettata la verifica grafica di cui all'art. 86 del regolamento edilizio comunale in vigore dal 26 novembre 2014;
- 8) la localizzazione dei parcheggi pubblici e di uso pubblico in superficie riportata sulle tavole n. 10 e n. 05 (ex tav. 11) è indicativa; tuttavia essa dovrà essere opportunamente diffusa in relazione ai diversi accessi previsti nel parco e nelle aree pubbliche, evitando concentrazioni ed usi di superfici estese che possono compromettere la qualità e l'unitarietà di detti spazi pubblici;
- 9) Il numero di posti auto indicato per i parcheggi interrati è da considerarsi meramente indicativo. E' stato ipotizzato un parametro di 25/30 mq. a posto auto a seconda delle modalità e tipologie costruttive, del numero dei livelli di distribuzione, della conformazione dell'area di intervento, delle caratteristiche funzionali dei manufatti, da definirsi in fase esecutiva. Nel caso dei parcheggi a standard farà comunque fede il dato espresso in mq. di superficie.

#### **Art. 7 PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER L'ATTUAZIONE DELLA VARIANTE AL PII**

Limitatamente ai 2.936 mq di s.l.p. a destinazione Commerciale/Terziario nell'Unità minima di intervento U3, il Soggetto Attuatore ha facoltà di reperire la dotazione di parcheggi pertinenziali (L.122/1989) nell'ambito dei parcheggi asserviti ad uso pubblico realizzati nell'unità 3A, escludendo dall'asservimento la superficie necessaria, che verrà portata in diminuzione nel computo delle aree a standard, ferma restando la dotazione di standard minimo di piano dovuto per gli insediamenti realizzati.

In ottemperanza al parere in data 1 settembre 2015 con il quale l'Autorità competente, d'intesa con l'Autorità procedente, ha decretato la non assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, gli interventi oggetto della Variante all'AdP devono ottemperare alle prescrizioni elencate di seguito:

- in tema di aria ed energia si dovranno adottare soluzioni tecniche finalizzate a ridurre le emissioni di inquinanti in atmosfera ed i consumi energetici, con particolare riferimento alla dotazione di sistemi passivi di ottimizzazione del calore, ventilazione e raffrescamento, all'utilizzo di impianti centralizzati ad alta efficienza per la climatizzazione unitamente a fonti rinnovabili di energia (es. fotovoltaico, solare termico, pompe di calore), all'implementazione di accorgimenti finalizzati al risparmio di acqua calda (es. contatori di calore, valvole termostatiche);
- riguardo il ciclo delle acque dovranno essere adottate soluzioni impiantistiche finalizzate alla separazione delle acque di dilavamento da strade e parcheggi in prima e seconda

pioggia ed al trattamento di queste ultime; dovrà inoltre essere valutata, quale alternativa al recapito previsto in fognatura mista, la fattibilità tecnica di soluzioni atte al recupero parziale o totale delle acque meteoriche in vasche di raccolta per successivo uso (es. irriguo, lavaggio di aree esterne, antincendio) oppure, qualora il riuso non sia praticabile, allo smaltimento delle stesse negli stati superficiali del suolo o allo scarico in corpo idrico superficiale;

- in tema di rifiuti, dovrà essere valutata, in sede di presentazione dei titoli abilitativi, una modalità di realizzazione degli edifici atta a privilegiare l'utilizzo di materiali aventi caratteristiche di riusabilità e riciclabilità;
- in tema di rumore, dovrà essere valutata –all'interno dei progetti e della eventuale documentazione acustica da presentare in sede di richiesta del titolo abilitativo– la necessità di ulteriori interventi di mitigazione acustica, anche alla luce dell'apertura del tunnel di Via Gattamelata, qualora detta infrastruttura fosse già in esercizio;
- in tema di inquinamento luminoso, le tipologie di corpi illuminanti, prescelti per i progetti di illuminazione delle aree esterne agli edifici, dovranno essere conformi ai requisiti previsti dalla Legge Regionale n.17/2000.

## **Art. 8 VARIANTI AL PLANIVOLUMETRICO**

E' possibile introdurre al progetto planivolumetrico di cui alle Tavole n. 10 e n. 05 (ex tav. 11), varianti che si rendano necessarie a seguito di motivate ed imprevedibili esigenze tecniche conseguenti, in particolare, all'esecuzione delle opere di bonifica delle aree e sempreché tali varianti non incidano sul dimensionamento complessivo degli interventi previsti.

L'esecutività di tali varianti è subordinata ad intesa tra gli enti sottoscrittori dell'Accordo di Programma, previa valutazione del Collegio di Vigilanza dell'Accordo di Programma stesso.

Senza necessità di approvazione di preventiva variante, si possono prevedere, in fase attuativa, trasferimenti volumetrici, non superiori al 25% tra differenti Unità.

Sono parimenti fatte salve le modifiche in applicazione dell'art. 7, punto 10, della legge regionale n. 23/1997. Tali modifiche sono ammesse, senza necessità di variante, qualora rispettino gli obiettivi generali di carattere urbanistico e morfologico fissati per lo specifico ambito di intervento, e risultino coerenti con le caratteristiche delle altre unità ovvero con l'impianto complessivo del piano.

Salvo quanto previsto dai precedenti artt. 4 e 6 punto 3, nonché salvo quanto ammesso al comma terzo, sono da osservarsi, per ciascuna Unità di coordinamento, le quantità globali di s.l.p., la quantità minima di aree destinate a verde pubblico e a servizi pubblici o di uso pubblico e la loro localizzazione, così come indicate negli elaborati grafici.