



**Deliberazione della Giunta comunale  
N. 351 del 11.12.2012**

**VARIANTE AL P.G.T. IN ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA REALIZZAZIONE DELLA CITTÀ DELLA SALUTE E DELLA RICERCA (DGR IX/3666 2/7/2012) NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE STRATEGICA ATS1 E ATS2.**

**VERBALE**

Il 11 dicembre 2012 alle ore 14:43 nel palazzo comunale di Sesto San Giovanni, riunita la Giunta comunale, sono intervenuti i Signori:

N. progressivo	Cognome e Nome	Qualifica	Presenze
1	Chittò Monica	Sindaco	SI
2	Zucchi Claudio	Vicesindaco	SI
3	Cagliani Felice	Assessore	SI
4	Iannizzi Elena	Assessore	SI
5	Innocenti Rita	Assessore	SI
6	Marini Edoardo	Assessore	SI
7	Montrasio Virginia	Assessore	SI
8	Perego Roberta	Assessore	SI

Partecipa il Segretario generale Gabriella Di Girolamo.

Assume la presidenza il Sindaco, Monica Chittò, che riconosciuta legale l'adunanza dichiara aperta la seduta.



**Variante al P.G.T. in Accordo di Programma per la realizzazione della Città della Salute e della Ricerca (DGR IX/3666 2/7/2012) negli Ambiti di Trasformazione strategica ATs1 e ATs2.**

**LA GIUNTA COMUNALE**

- vista la relazione del Responsabile del Servizio Trasformazione territoriale del Settore Governo del territorio, comprensiva di allegato, che si intende far parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- ritenuto di approvare la sopraindicata relazione, riconoscendone il contenuto;
- vista la Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 "Legge per il governo del territorio" e successive modifiche e integrazioni ;
- richiamata la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 27 gennaio 2009, "Adozione del Piano di Governo del Territorio (PGT) ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12 e s.m.i." ;
- richiamata la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 16 luglio 2009 "Controdeduzioni alle Osservazioni al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) ed allo studio geologico, idrogeologico e sismico, ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 e s.m.i. - Approvazione del Piano di Governo del Territorio";
- vista la Deliberazione di Giunta Comunale n. 296 del 12 ottobre 2009 "Verifica ricognitiva degli elaborati di PGT e dello studio Geologico Idrogeologico e Sismico";
- richiamata la deliberazione di Consiglio Comunale n. 61 del 20 ottobre 2010, avente ad oggetto "Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) - trasposizione su data base topografico, correzione di errori materiali e rettifiche agli atti di P.G.T. non costituenti variante (art. 13 comma 14 bis, L.R. 12 marzo 2005 n. 12 e s.m.i.) ;
- richiamata la deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 29 ottobre 2012 "Controdeduzioni alle osservazioni ed approvazione della variante agli elaborati del PGT vigente, conseguente il recepimento di contenuti relativi a piani di settore e di atti sovraordinati, nonché correzione di errori materiali cartografici non costituenti variante al PGT medesimo e modifica della destinazione d'uso di area residuale";
- richiamata la Deliberazione di Giunta Comunale n. 142 del 30 aprile 2012 "Approvazione della Proposta di Programma Integrato di Intervento per gli ambiti di trasformazione strategica ATs1 e ATs2, aree ex Falck e scalo ferroviario";
- richiamata le Deliberazione di Giunta Comunale n. 198 del 24 luglio 2012 "Integrazione e adeguamento degli elaborati definitivi del PII per gli ambiti di trasformazione strategica ATs1 e ATs2, aree ex Falck e scalo ferroviario in conformità alla DGC n. 142 del 30 aprile 2012;
- richiamata la DGR IX/3666 del 2 luglio 2012 "Determinazioni in ordine alla realizzazione della Città della Salute e della Ricerca";

- vista la DGR IX/4319 del 26 ottobre 2012 "Approvazione dello schema di convenzione per la realizzazione della Città della Salute e della Ricerca e dello schema di Protocollo d'Intesa tra Regione Lombardia e il Comune di Sesto San Giovanni per il trasferimento delle aree ambito di localizzazione della Città della Salute e della Ricerca";
- vista la Deliberazione di Giunta Comunale n. 307 del 13 novembre 2012 "Approvazione dello schema di Protocollo d'Intesa tra Regione Lombardia e il Comune di Sesto San Giovanni per il trasferimento delle aree ambito di localizzazione della Città della Salute e della Ricerca".
- acquisiti i pareri espressi a norma dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, come da foglio pareri allegato ;
- richiamato l'art. 134, comma 4, D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;
- con voti unanimi espressi nelle forme di legge anche per quanto riguarda l'immediata eseguibilità dell presente deliberazione;

#### **DELIBERA**

- di condividere i contenuti e approvare, per quanto di competenza, gli obiettivi della presente proposta di variante, con particolare riferimento agli indirizzi assunti per l'armonizzazione progettuale della CDSR ed ai criteri di intervento per le modalità di reperimento di aree per attrezzature pubbliche negli ambiti di trasformazione, come sintetizzati nella relazione allegata alla presente e come illustrati nell'Allegato Estratti di Variante;
- di demandare agli uffici competenti gli atti inerenti e conseguenti alla corrente deliberazione con riferimento alle procedure dell'Accordo di Programma e comprendendo altresì nello specifico la trasmissione dell'allegata documentazione alla D.G. Presidenza - D.C. Programmazione Integrata di Regione Lombardia per i rispettivi adempimenti di rito quale autorità procedente;
- di prendere atto che la deliberazione non comporterà previsioni di spesa per il bilancio comunale;
- di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Esce l'Assessore Edoardo Marini



MARINI  
 EDOARDO



**Variante al P.G.T. in Accordo di Programma per la realizzazione della Città della Salute e della Ricerca (DGR IX/3666 2/7/2012) negli Ambiti di Trasformazione strategica ATs1 e ATs2.**

**RELAZIONE**

Il Comune di Sesto San Giovanni si è dotato di Piano di Governo del Territorio, approvato definitivamente con delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 16 luglio 2009, divenuto efficace con pubblicazione sul B.U.R.L. in data 4 novembre 2009.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 15 novembre 2011 il Consiglio Comunale ha definitivamente approvato la "variante e precisazioni normative alle NTA del P.G.T.", entrata in vigore il 30 novembre 2011, a seguito di pubblicazione sul BURL "serie avvisi e concorsi" n. 48.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 29 ottobre 2012 il Consiglio Comunale ha definitivamente approvato "la variante agli elaborati del PGT vigente, conseguente il recepimento di contenuti relativi a piani di settore e di atti sovraordinati, nonché correzione di errori materiali cartografici non costituenti variante al PGT medesimo e modifica della destinazione d'uso di area residuale", in corso di pubblicazione sul BURL.

Tra gli atti costituenti il P.G.T., il comune ha approvato il Documento di Piano che contiene gli indirizzi da sviluppare per un confronto sulla trasformazione delle aree ex Falck e approfondisce alcune tematiche ritenute prioritarie per la trasformazione urbanistica, fornendo le linee guida alla pianificazione attuativa.

Con riferimento alla procedura di trasformazione di tali aree, il 30 aprile 2012 con Deliberazione di Giunta Comunale n.142, è stata approvata definitivamente la proposta di Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) per gli ambiti di trasformazione strategica ATs1 e ATs2 - aree ex Falck ed ex scalo ferroviario. Con tale atto la Giunta ha approvato gli elaborati del PII adottato, così come modificati, integrati e/o sostituiti per effetto dell'approvazione degli elaborati di ottemperanza al Decreto V.I.A. e delle controdeduzioni alle osservazioni presentate.

Contestualmente e in stretta relazione al processo di definizione e al complesso iter procedurale del P.I.I., Regione Lombardia, con D.g.r. n. IX/1889 del 22 giugno 2011, accogliendo la richiesta formalmente inviata dal Sindaco di Sesto San Giovanni, ha promosso l'Accordo di Programma finalizzato alla riqualificazione territoriale e ambientale delle aree dismesse dagli stabilimenti Falck site nel comune di Sesto San Giovanni (MI) finalizzato alla locazione di funzioni di eccellenza di portata sovracomunale e regionale, anche con particolare riferimento a strutture socio-sanitarie, successivamente sottoscritto il 2 maggio 2012.

Durante il percorso di approvazione del P.I.I. è nata l'opportunità di rendere concreta la previsione di localizzare nelle aree Falck una funzione pubblica di eccellenza che la posizione geografica, l'accessibilità, e la portata sovracomunale della trasformazione, hanno da sempre suggerito e che gli intenti dell'Amministrazione hanno tradotto nel tempo insieme agli altri connotati morfologici e funzionali, nei differenti atti di programmazione e pianificazione che si sono succeduti.

Nel 2009 infatti era stata approvata l'ipotesi di Accordo di Programma finalizzato alla realizzazione della nuova Città della salute, della ricerca e della didattica nell'area di via Vialba.

Le previsioni per la realizzazione di tale intervento hanno però determinato un sensibile mutamento del quadro economico di riferimento del progetto. Preso atto dell'impossibilità di realizzare la Città della Salute nell'area di Vialba, a marzo 2012 il Collegio di Vigilanza ha dichiarato la risoluzione dell'Accordo di Programma sottoscritto nel 2009 e conseguentemente sono state verificate ed esaminate nuove possibili localizzazioni.

E' in questo quadro che è maturata l'ipotesi di ospitare la Città della Salute negli Ambiti di Trasformazione Strategica ATs1 e ATs2 di Sesto San Giovanni e conseguentemente l'Amministrazione ha consegnato a Regione Lombardia, in data 6 aprile 2012, la documentazione ufficiale "*Città della Salute e della Ricerca. Città di Sesto San Giovanni e - Localizzazione nelle aree ex Falck*".

Nel corso di incontri tecnici la proposta di Sesto e quella avanzata dal Comune di Milano, riferita alla Piazza d'armi della Caserma Perrucchetti, sono state analizzate sulla base di specifici elementi, tra i quali il riadattamento dello Studio di fattibilità già redatto dal Consorzio Città della Salute, la dimensione dell'area, i tempi per il trasferimento a titolo gratuito dell'area alla Regione, il livello di accessibilità pubblica e privata, i tempi e i costi per l'esecuzione di eventuali bonifiche, nonché l'impatto sulle professionalità sanitarie.

Il 30 giugno 2012 la Regione Lombardia ha determinato la localizzazione, quale ambito di intervento per la realizzazione della Città della Salute e della Ricerca, nelle aree proposte dal Comune di Sesto San Giovanni in quanto, valorizzando lo Studio di fattibilità già redatto, risultano dotate di tutte le caratteristiche necessarie per il contenimento dei costi, tra le quali l'adeguata accessibilità pubblica e privata, e la vicinanza con strutture sanitarie esistenti fatto salvo che l'approvazione del progetto definitivo di bonifica, in fase di valutazione istruttoria possa garantire i tempi dichiarati per il trasferimento a titolo gratuito delle aree alla Regione stessa nelle idonee condizioni ambientali per un rapido avvio dei lavori per la realizzazione dell'intervento.

La Giunta Regionale ha quindi promosso, con Delibera n. IX/3666, un nuovo Accordo di Programma per la realizzazione della Città della Salute e della Ricerca nel Comune di Sesto San Giovanni. L'Accordo di Programma, ai sensi dell'art.6 della l.r. 14 marzo 2003, n.2, costituisce variante urbanistica al vigente PGT del Comune di Sesto San Giovanni e pertanto rientra nell'ambito di applicazione della Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.).

A seguito dell'avvio del nuovo Accordo di Programma la Giunta comunale di Sesto San Giovanni il 17 luglio 2012 con delibera n. 190 ne ha preso atto e condiviso la promozione, e più in particolare della localizzazione della Città della Salute e della Ricerca su aree ricadenti all'interno del Programma Integrato di Intervento degli Ambiti di Trasformazione Strategica ATs1 e ATs2, aree ex Falck e scalo Ferroviario approvato, e del fatto che l'Accordo di Programma stesso potrà determinare, in ragione delle previsioni progettuali, variante urbanistica del PGT del Comune di Sesto San Giovanni.



Successivamente all'avvio del percorso procedurale della VAS dell'Accordo di Programma, il 25 settembre 2012 è stato pubblicato il Documento di Scoping, e il 23 ottobre 2012 si è svolta la prima Conferenza di Valutazione e forum aperto al pubblico.

A ottobre 2012 Infrastrutture Lombarde S.p.A., in qualità di stazione appaltante/ente concedente relativamente alla realizzazione della struttura sanitaria, ha presentato uno Studio di fattibilità che è stato approvato con osservazioni e prescrizioni il 14 novembre 2012 nella prima e conclusiva seduta di Conferenza di Servizi. Nello specifico il parere di competenza dello scrivente Settore rilevava come il manufatto edilizio della CDSR così come rappresentato e definito nel suddetto studio di fattibilità sembrasse interessare il solo bene storico documentale denominato "casa del direttore"; senza la necessità di coinvolgere nella demolizione altri manufatti. In tale parere veniva specificato, di conseguenza, che lo studio in oggetto rappresentava uno schema di fattibilità e si è ritenuto quindi opportuno specificare la necessità di coniugare le esigenze progettuali con l'obiettivo dell'Amministrazione comunale finalizzato alla massima tutela dei beni storico documentali.

Le aree scelte per la localizzazione della Città della Salute e della Ricerca, oggetto del relativo Accordo di Programma, dovranno essere cedute da parte del Comune di Sesto San Giovanni a Regione Lombardia per la realizzazione del polo sanitario. Tali aree, ricomprese nel più ampio e succitato PII approvato, sono attualmente di proprietà del privato proponente, e ne è prevista la cessione gratuita al Comune all'atto della stipula della Convenzione, con destinazione a Parco Urbano e altre funzioni pubbliche.

Comune di Sesto San Giovanni e Regione Lombardia hanno perciò inteso definire i rispettivi impegni per la realizzazione della Città della Salute e della Ricerca nella aree ex Falck, ed in particolare per il trasferimento dell'aree ambito di localizzazione della CDSR, con la redazione congiunta di uno schema di Protocollo di Intesa, approvato il 26 ottobre 2012 dalla Giunta Regionale con atto n. IX/4319, e il 13 novembre 2012 dalla Giunta Comunale di Sesto San Giovanni.

#### La Città della Salute e della Ricerca nello Studio di Fattibilità: principi, caratteristiche e modello funzionale

L'ipotesi di localizzazione della CDSR nel Comune di Sesto San Giovanni insiste su aree del PII approvato all'interno degli Ambiti Ats1 e Ats2 nell'ex comparto Unione tra il prolungamento di via Acciaierie, viale Italia e la Diagonale; la superficie coinvolta dal progetto ammonta a circa 205.000 mq. In essa saranno previste tutte le realizzazioni di competenza della Città della Salute e della Ricerca: aree sanitarie e di supporto, centrali tecnologiche e logistiche, parcheggi e circolazione interna.

La destinazione originaria a parco urbano vedrà la realizzazione di tale insediamento organizzando l'inserimento nel rispetto delle funzioni urbanistiche già localizzate nel PII approvato (es. sistema di TPL e trasporto privato) e dei servizi già previsti (es. asilo nido); l'intervento dovrà

essere caratterizzato inoltre dal rispetto della destinazione originaria (parco urbano) prevedendo che una consistente area sia restituita a tale funzione all'avvio della struttura sanitaria pur in coerenza con l'obiettivo di preservare i principi di privacy e sicurezza degli utenti.

Si evidenziano di seguito, tra i principi generali di riferimento per l'organizzazione del masterplan contenuti nello Studio di Fattibilità, quelli di carattere urbanistico e relativi all'integrazione della struttura sanitaria con il contesto previsto:

- riqualificazione dell'area e valorizzazione ambientale attraverso la costituzione del parco urbano con aree utilizzabili da parte dei cittadini;
- individuazione di un Asse prospettico che rispetti le preesistenze storiche come elemento ordinatore dello sviluppo della nuova edificazione ed elemento di collegamento e di continuità con il territorio esistente;
- protezione acustica attraverso opere di abbattimento acustico diretto, la disposizione degli edifici, la piantumazione.

Il modello edilizio illustrato nello Studio di Fattibilità propone l'articolazione degli edifici secondo il modello distributivo funzionale che suddivide la funzione sanitaria e le funzioni accessorie dei due Istituti di Ricovero e Cura in tre macroaree principali, la macroarea ospedaliera, la macroarea della ricerca e la macroarea dei servizi.

Completano il quadro degli interventi previsti dall'investimento relativo alla CDSR, le Funzioni compatibili di interesse pubblico e servizi alla persona, che comprendono le aree di parcheggio per il personale e le aree verdi a "parco".

Il modello propone inoltre il percorso di attraversamento orizzontale per utenti e visitatori esterni, in continuità con l'asse di attraversamento da Est a Ovest dell'area di intervento, e parallelamente a questo, un ulteriore asse distributivo destinato a pazienti interni e operatori. Nell'area dovranno essere collocate le funzioni accessorie quali l'asilo nido aziendale e l'albergo sanitario.

E' prevista inoltre la collocazione di parcheggi generali per il personale e operatori dell'area di ricerca (850 p.a.) oltre a specifiche aree di parcheggio che potranno essere previste per utenze particolari (area tecnologica, pazienti non deambulanti, parcheggio direzione, morgue, ecc.); i parcheggi per utenti saranno forniti nell'ambito dei parcheggi previsti nel PII (parcheggi pubblici a rotazione) individuati a cura dell'amministrazione comunale.

#### Motivazioni della variante

Alla luce degli indirizzi progettuali, della localizzazione e delle caratteristiche morfologiche e dimensionali della Città della Salute e della Ricerca sopra esposti, si sono palesate alcune incoerenze con le previsioni e prescrizioni del PGT. Tali incoerenze, che hanno reso necessario il



ricorso ad una Variante allo strumento urbanistico generale, si possono ricondurre principalmente a due aspetti:

- la previsione di localizzazione di strutture sanitarie pubbliche di eccellenza, negli Ambiti di Trasformazione strategica ATs1 e ATs2, su parte delle aree di cessione previste esclusivamente a parco urbano dal PII approvato il 30 aprile 2012 con Deliberazione di Giunta Comunale n.142, mantenendo la previsione a parco dei 45 ha che includono anche le aree destinate alla realizzazione della CDSR;
- l'impossibilità di conservare e rifunzionalizzare, in relazione alla fattibilità progettuale della CDSR, come si evince dallo Studio di Fattibilità approvato, l'edificio della "Casa del Direttore" localizzato nell'ex comparto Unione tra l'edificio T3 - Pagoda e la stazione ferroviaria esistente.

La proposta di variante in oggetto quindi si pone l'obiettivo di adeguare, nel suo complesso, gli obiettivi strategici delineati nel Documento di Piano vigente che, evidentemente, non hanno potuto ricomprendere le potenzialità di localizzazione della struttura sanitaria, non prevedibile in prima stesura dell'atto di PGT.

Il tema della variante è dunque riconducibile ad un insieme organico di modifiche testuali, cartografiche e normative strettamente necessarie a rendere coerente lo strumento urbanistico generale con il progetto della Città della Salute e della Ricerca intervenendo principalmente sulla declinazione degli obiettivi e delle determinazioni del Documento di Piano, nonché sulle disposizioni relative alla conservazione dei beni storico-documentali, previste nel Piano delle Regole, strettamente connesse alla realizzabilità dei manufatti della struttura ospedaliera.

Con particolare riferimento alle determinazioni del Documento di Piano la presente proposta di Variante ha rappresentato l'occasione per tradurre gli obiettivi strategici dell'Amministrazione in nuovi indirizzi progettuali in grado di guidare, con equilibrio e armonia, l'attuazione della CDSR e delle aree ad essa contermini, incluse negli ambiti strategici ATs1 e ATs2.

Occorre precisare che la proposta di variante interviene sugli elaborati del PGT recentemente approvati con deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 29 ottobre 2012 "Controdeduzioni alle osservazioni ed approvazione della variante agli elaborati del PGT vigente, conseguente il recepimento di contenuti relativi a piani di settore e di atti sovraordinati, nonché correzione di errori materiali cartografici non costituenti variante al PGT medesimo e modifica della destinazione d'uso di area residuale", in corso di pubblicazione sul BURL.

#### Documento di Piano - Contenuti della proposta di variante

La scelta di apportare solo le modifiche strettamente necessarie a tale coerenza ha suggerito di lasciare inalterata la precedente struttura della relazione dello strumento, sottolineando esplicitamente le integrazioni e le eventuali modifiche, con l'inserimento di paragrafi appositi.



In particolare gli interventi hanno riguardato quelle sezioni del documento i cui contenuti sono più strettamente legati alle trasformazioni della città quali: "gli obiettivi strategici" nella quale vengono appunto individuati gli obiettivi strategici dell'Amministrazione Comunale alla base della redazione del PGT; le "determinazioni di piano" che rappresentano una specificazione degli indirizzi per la città in trasformazione e una delineazione, pur senza valore prescrittivo, delle linee guida; i "criteri di intervento" nella quale vengono invece fissate le regole della trasformazione.

Si sintetizzano di seguito le modifiche e le integrazioni che si propone di apportare alle sezioni identificate:

1. Obiettivi strategici: alla pagina 26 è stato aggiunto un paragrafo che, riportando un estratto delle linee programmatiche del Sindaco nell'atto dell'insediamento del 2012, individua primariamente la volontà e l'impegno dell'amministrazione nel perseguire l'insediamento della Città della Salute e della Ricerca nel territorio di Sesto San Giovanni.
2. Determinazioni di piano: mantenendo inalterata la struttura precedente è stato aggiunto un paragrafo alla pag. 274 che aggiorna la cronologia degli eventi inerenti la trasformazione degli ambiti ATs1 e ATs2 con particolare riferimento all'intervenuta approvazione del PII aree ex Falck ed al sopraggiunto obiettivo di localizzazione della CDSR in tali ambiti concretizzatosi con l'avvio dell'AdP relativo.

Il capitolo è stato inoltre integrato con un paragrafo che indica gli indirizzi e le attenzioni da perseguire per l'armonizzazione progettuale degli ambiti ATs1 e ATs2 con la Città della Salute e della Ricerca, in particolare:

- localizzare la CDSR tra la ferrovia e Viale Italia, all'interno dell'ex comparto Unione, che occupa una superficie territoriale di circa 205.000 mq
- individuare un Asse prospettico che rispetti le preesistenze storiche come elemento ordinatore dello sviluppo della nuova edificazione ed elemento di collegamento e di continuità con il territorio esistente;
- riqualificare l'area e valorizzarla ambientale attraverso la costituzione di un'area verde a parco utilizzabili da parte dei cittadini e strettamente connessa al parco urbano;
- garantire continuità morfologica e di fruizione pubblica tra le aree destinate a Parco Urbano, le aree a verde pubblico attrezzate interne al perimetro di AdP e l'asse pedonale che pone in collegamento la futura stazione, la struttura ospedaliera e i beni di valore storico-documentale del ex-comparto Unione;
- garantire il coordinamento dei tempi di attuazione della struttura ospedaliera e dell'ossatura fondamentale delle infrastrutture serventi sia gli insediamenti, esistenti e di progetto, sia la CDSR;





- organizzare i nuovi insediamenti limitrofi alla CDSR e direttamente accessibili dal trasporto pubblico, sfruttando al massimo le possibili sinergie funzionali, coerentemente con quanto previsto dal presente Documento di Piano;
  - garantire il collegamento tra la città esistente, il Parco Urbano e il PLIS attraverso un sistema di connessioni ciclopedonali che possono rappresentare un tassello nella costituzione di una nuova centralità della rete ambientale milanese, tra il sistema del Fiume Lambro e il Parco Nord Milano;
  - definire un disegno urbano finalizzato al contenimento del consumo di suolo.
3. Criteri di intervento: sono integrate le "modalità di reperimento di aree per attrezzature pubbliche negli ambiti di trasformazione" a pag. 314 con l'introduzione e il richiamo alla strategia del Polo sanitario di eccellenza a Sesto (in linea con il testo del PdS oggetto di variante di adeguamento ad ottobre 2012) che viene ricompreso, come superficie, nella dotazione aggiuntiva dei 45 ha per attrezzature pubbliche e di uso pubblico. La norma viene inoltre completata dalla previsione che, nel caso l'AdP per la CDSR non abbia attuazione, i 45 ha siano da destinarsi esclusivamente a parco urbano.

Inoltre, nella riformulazione del paragrafo delle determinazioni di piano, individuando la possibilità di riorganizzare i nuovi insediamenti limitrofi alla CDSR, è subentrata l'esigenza di meglio precisare la modalità di computo delle eventuali slp di funzioni private allocabili nei beni storico - documentali della Città delle Fabbriche (pag. 307).

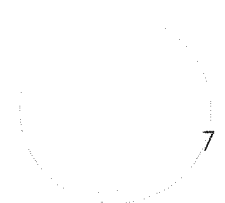


#### Piano delle Regole - Contenuti della proposta di variante

Le modifiche sono volte a rendere coerenti le Norme tecniche di attuazione e la Tavola PR.01 del Piano alle necessità insediative del progetto della Città della Salute e della Ricerca.

Si propone di intervenire sull'attuale articolato normativo, così da consentire la rimozione delle condizioni di vincolo poste sull'edificio della cosiddetta "Casa del Direttore", modificando l'art. 22 - Tutela e valorizzazione dei beni storico-documentali della "Città delle fabbriche", comma 2.7, stralciando dall'elenco il riferimento al succitato edificio "b21 Casa del Direttore" e anche sul successivo art. 34 - Impianti di radiotelefonica mobile stralciando il riferimento al medesimo edificio contraddistinto dal numero "21", riportato nell'elenco al quinto capoverso del comma 2.

Per coerenza è necessario intervenire sulla Tavola PR.01 del Piano delle Regole - Quadro pianificatorio. Ambito del tessuto urbano consolidato rimuovendo la campitura e il codice "b21" che individuano la "Casa del Direttore" classificata in legenda come "Beni storico documentali della Città delle Fabbriche (art. 22)".



## Considerazioni in relazione ad una conseguente variante al PII approvato

In coerenza alla presente proposta di variante al PGT e alla localizzazione della Città della Salute e della Ricerca, il PII per gli ambiti di trasformazione strategica ATs1 e ATs2 – aree ex Falck ed ex scalo ferroviario dovrà essere modificato con relativa procedura di Valutazione Impatto Ambientale. Tale variante al PII approvato dovrà, fra le altre determinazioni, tener conto delle seguenti problematiche ed indirizzi:

- riequilibrio del carico antropico determinato dall'arrivo della Città della Salute e della Ricerca attraverso un compattamento della forma urbana dell'intervento e la riduzione dell'utilizzo del suolo a scopi edificatori, ovvero preservando le aree libere da edificazione già previste dal PII;
- ridefinizione planivolumetrica, in particolare delle UCP 1a, 1f e limitrofe, in coerenza con la presenza della Città della Salute della Ricerca;
- rilocalizzazione delle funzioni meno compatibili con la prossimità al nuovo polo sanitario, con particolare riferimento alle medie e grandi strutture di vendita commerciali;
- ridefinizione della viabilità di accesso, della mobilità pubblica e privata e dei posteggi conseguente alla mutata domanda di accessibilità e alle modifiche planimetriche;
- ridefinizione dei servizi, sia conseguente alla diversa dislocazione dei pesi insediativi (servizi di prossimità e scolastici), sia riguardante la previsione di funzioni di eccellenza che dovrà essere coerenziata con la presenza della Città della Salute e della Ricerca;
- salvaguardia e rafforzamento dell'unitarietà e continuità del parco urbano, del sistema del verde pubblico attrezzato e di valenza ambientale;
- ridefinizione degli usi pubblici o privati dei beni storico-documentali e, in particolare, del T3 – Pagoda, del Camino Fumi e delle cosiddette Vasche Pompei, il cui utilizzo dovrà essere coerente con la presenza della Città della Salute e della Ricerca;
- aggiornamento del piano economico finanziario e ricalibratura del cronoprogramma in relazione ai punti prima citati e in relazione al progetto di bonifica, assicurando regole che garantiscano l'unitarietà di realizzazione delle fasi di intervento, in continuità con quanto previsto dal PII approvato.

Ciò premesso e considerato si propone quindi alla Giunta Comunale di:

- o di condividere i contenuti e approvare, per quanto di competenza, gli obiettivi della presente proposta di variante, con particolare riferimento agli indirizzi assunti per l'armonizzazione progettuale della CDSR ed ai criteri di intervento per le modalità di reperimento di aree per attrezzature pubbliche negli ambiti di trasformazione, come





sintetizzati nella relazione allegata alla presente e come illustrati nell'Allegato Estratti di Variante;

- o di demandare agli uffici competenti gli atti inerenti e conseguenti alla corrente deliberazione con riferimento alle procedure dell'Accordo di Programma e comprendendo altresì nello specifico la trasmissione dell'allegata documentazione alla D.G. Presidenza - D.C. Programmazione Integrata di Regione Lombardia per i rispettivi adempimenti di rito quale autorità procedente;
- o di prendere atto che la deliberazione non comporterà previsioni di spesa per il bilancio comunale;
- o di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, del D. Lgs. n. 267/2000.

Sesto San Giovanni, 6/12/2012

Il Responsabile del Servizio Trasformazione territoriale  
Settore Governo del territorio  
Arch Valeria Cerruti

Allegato - Estratti di Variante






CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI  
MEMORIA D'ORDINE AI VESUVI MILITARI

PROPOSTA VARIANTE  
DICEMBRE 2012

Settore Governo del territorio



## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

 Variante in Accordo di Programma per la realizzazione della Città della Salute e della Ricerca (DGR IX/3666 2/7/2012) negli Ambiti di Trasformazione strategica ATs1 e ATs2.

**Allegato - Estratti di Variante**

## **Contenuti:**

- **DOCUMENTO DI PIANO**
  - Estratto Documento di Piano
- **PIANO DELLE REGOLE**
  - Estratto Norme Tecniche di Attuazione
  - Estratto Tavola *PR.01 Piano delle Regole – Quadro pianificatorio. Ambito del tessuto urbano consolidato*





CITTA' DI SESTO SAN GIOVANNI  
MEMORIA DAL 1892 AL 1992



VARIANTE  
OTTOBRE 2012

Settore Governo del Territorio



# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DOCUMENTO DI PIANO Estratto

**Variante in Accordo di Programma per la realizzazione della Città della Salute e della Ricerca (DGR IX/3666 2/7/2012) negli Ambiti di Trasformazione strategica ATs1 e ATs2.**

ai sensi dell'art. 7 della L.R. 12/2005  
adottato con Delibera di Consiglio Comunale  
n. 4 del 27 gennaio 2009  
approvato con Delibera di Consiglio Comunale  
n. 32 del 16 luglio 2009  
pubblicato sul BURL il 04/11/2009

Variante alle nta  
adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 12 luglio 2011  
Approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 15 novembre 2011  
Pubblicata sul BURL n. 48 del 30 novembre 2011

variante recepimento piani di settore ed atti sovraordinati  
adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 29 febbraio 2012  
approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 29 ottobre 2012  
Pubblicata sul BURL n. \_\_\_ del \_\_\_ 2012



## **Indice**

**Note di lettura: evidenziate in grassetto sottolineato le parti modificate/integrate**

### **INTRODUZIONE**

RUOLO E CONTENUTI DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE

L'AVVIO DEL PROCEDIMENTO PER LA REDAZIONE DEL PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO E

IL PROCESSO PARTECIPATIVO

IL DOCUMENTO DI PIANO DELLA CITTA' DI SESTO SAN GIOVANNI

L'articolazione del documento di Piano

### **GLI OBIETTIVI STRATEGICI – Variante Dicembre 2012**

#### **IL QUADRO RICOGNITIVO**

IL CONTESTO TERRITORIALE E SOCIO ECONOMICO DI SESTO SAN GIOVANNI E DEL NORD MILANO

Il sistema territoriale regionale lombardo

I quadri strategici provinciali: il progetto "La Città di Città"

Gli studi per l'adeguamento del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Milano

Gli approfondimenti in corso: il Patto per il Nord Milano

IL RECEPIMENTO DEGLI ATTI DI PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE REGIONALI E PROVINCIALI

Il Piano Territoriale Regionale

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale vigente

Il progetto di adeguamento del PTCP vigente

I progetti strategici sull'area metropolitana avviati

I progetti di riqualificazione urbana di interesse sovracomunale dei comuni confinanti

#### **IL QUADRO CONOSCITIVO**

IL SISTEMA SOCIO ECONOMICO LOCALE

Il quadro economico: il sistema produttivo e commerciale

Il quadro occupazionale

IL SISTEMA SOCIO DEMOGRAFICO LOCALE

p. 1

p. 3

p. 13

p. 15

p. 17

p. 26

p. 27

p. 29

p. 29

p. 38

p. 43

p. 50

p. 53

p. 53

p. 57

p. 62

p. 65

p. 66

p. 69

p. 71

p. 71

p. 75

p. 79







Composizione della popolazione residente	p. 79
Analisi del fabbisogno abitativo	p. 90
<b>IL SISTEMA URBANO</b>	p. 95
Lo sviluppo urbano	p. 95
I sistemi insediativi	p. 111
Il sistema del commercio	p. 120
Il PRG 2004 e il monitoraggio dell'attuazione	p. 128
<b>IL SISTEMA DEI SERVIZI</b>	p. 139
Qualità del vivere e servizi	p. 139
L'analisi dei servizi	p. 140
Attrezzature per servizi pubblici e di uso pubblico	p. 142
Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico	p. 144
Criticità	p. 149
<b>IL SISTEMA DEL VERDE</b>	p. 155
I giardini delle ville storiche	p. 157
Il verde urbano	p. 158
Il sistema metropolitano delle aree verdi	p. 160
<b>IL SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE E DELLA MOBILITÀ</b>	p. 163
<b>LA PROGRAMMAZIONE SOVRAORDINATA E I VINCOLI</b>	p. 185
I VINCOLI SOVRAORDINATI	p. 187
GLI ELEMENTI DI RILEVANZA TERRITORIALE E AMBIENTALE	p. 195
La tutela dei beni storico documentali e la candidatura Unesco	p. 195
La tutela del Moderno	p. 203
I parchi	p. 204
<b>LA PARTECIPAZIONE AL PROCESSO DI PIANIFICAZIONE</b>	p. 215
I CONTRIBUTI ALLA REDAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	p. 217
IL PROCESSO PARTECIPATIVO FINALIZZATO ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA	p. 227



## **PROBLEMATICHE AMBIENTALI EMERGENTI**

L'ASSETTO GEOLOGICO, IDROGEOLOGICO, SISMICO

p. 231

p. 233

LA BONIFICA DEI SUOLI

p. 235

LA BONIFICA DELLA FALDA

p. 243

LE STRATEGIE ENERGETICHE

p. 249

## **LE DETERMINAZIONI DI PIANO**

IL QUADRO PROGRAMMATICO

p. 261

LA CITTÀ IN TRASFORMAZIONE

p. 263

### **Ambiti di Trasformazione Strategica – Variante Dicembre 2012**

Ambiti di Trasformazione Specialistica

p. 266

Ambiti di Trasformazione Integrata

p. 274

Piani vigenti parzialmente attuati

p. 283

LA RIQUALIFICAZIONE DELLA CITTÀ CONSOLIDATA

p. 284

Perimetri di Riqualificazione Sinergica

p. 290

Ambiti di Riqualificazione

p. 291

POLITICHE PER LA CASA

p. 293

POLITICHE PER IL COMMERCIO

p. 299

CAPACITÀ INSEDIATIVA DI PIANO

p. 301

## **I CRITERI D'INTERVENTO**

I CRITERI PER LA CITTÀ IN TRASFORMAZIONE

p. 303

### **Pesi insediativi e premialità negli Ambiti di Trasformazione Strategica – Variante Dicembre 2012**

Pesi insediativi e premialità negli Ambiti di Trasformazione Integrata e Specialistica

p. 306

Modalità di calcolo del fabbisogno di aree per attrezzature pubbliche negli ambiti di trasformazione

p. 309

Modalità di calcolo del fabbisogno di aree per attrezzature pubbliche negli ambiti di trasformazione

p. 311

**Modalità di reperimento di aree per attrezzature pubbliche negli ambiti di trasformazione – Variante Dicembre 2012**

p. 312

Modalità perequative

p. 315



Il commercio negli Ambiti di Trasformazione

p. 316

## LA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE PER LA CITTA' IN TRASFORMAZIONE

p. 317

Criteri di intervento per la tutela ambientale

p. 319

Le misure di mitigazione e di compensazione

p. 322

## ALLEGATI

- Allegato A - Il contesto socio economico e territoriale del Nord Milano. Le indicazioni della pianificazione sovraordinata. Cartografia di riferimento
- Allegato B.1 - Beni storico-documentali. La memoria delle fabbriche
- Allegato B.2 - Beni storico-documentali. La residenza operaia
- Allegato B.3 - Beni storico-documentali. La residenza popolare
- Allegato B.4 - Beni storico-documentali. Le ville storiche
- Allegato B.5 - Beni storico-documentali. Le cascine
- Allegato B.6 - Beni storico-documentali. Servizi e attrezzature collettive e tecnologiche
- Allegato C - Relazione riferita alle problematiche del settore commerciale al dettaglio (Istituto per le Ricerche Sociali e dei Consumi Policleto)

## TAVOLE

- US 01 - Uso del Suolo
- US 02 - Sistema delle attività commerciali
- US 03 - Sistema delle attività produttive e ambientali-tecnologiche
- US 04 - Sistema del verde
- SA 01 - Stato di attuazione delle trasformazioni urbane
- IM 01 - Sistema delle infrastrutture e della mobilità
- VE 01 - Vincoli sovraordinati
- QP 01 - Quadro programmatico



# INTRODUZIONE





## RUOLO E CONTENUTI DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE

La Regione Lombardia, con la “*Legge per il governo del territorio*”, (L.R. n. 12 del 11 marzo 2005 e successive modifiche) da un lato ha ordinato in un testo unico la produzione legislativa in materia di pianificazione e gestione del territorio degli ultimi anni, e dall’altro ha riformato il quadro degli strumenti urbanistici comunali sostituendo al **Piano Regolatore Generale (PRG)** il **Piano di Governo del Territorio (PGT)** ed introducendo un elemento di novità costituito da una maggior responsabilizzazione delle Amministrazioni Comunali nelle scelte di governo del territorio.

Il Piano di governo del territorio definisce l’assetto dell’intero territorio comunale ed è articolato in tre documenti, autonomi ma concepiti all’interno di un unico e coordinato processo di pianificazione:

- il **Documento di piano**, che individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione della città;
- il **Piano dei servizi**, che è finalizzato ad assicurare un’adeguata dotazione di servizi pubblici o di interesse generale;
- il **Piano delle regole**, che norma gli interventi sui tessuti urbani consolidati.

L’attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo indicati nel Documento di piano avviene di norma attraverso i **Piani attuativi comunali**, costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale.

Il **Documento di piano** possiede contemporaneamente una dimensione strategica, che si esprime in una visione complessiva della città e del suo sviluppo, e una dimensione operativa, che si esplicita nell’individuazione degli obiettivi e degli ambiti di trasformazione urbanistica.

Nel Documento di piano sono definiti: il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento; il quadro conoscitivo locale con l’individuazione dei sistemi territoriali, delle tutele e delle invarianti; gli obiettivi quantitativi di sviluppo e le politiche di intervento settoriale (mobilità, residenza, attività produttive e commerciali); le parti del territorio comunale da trasformare; ed i criteri di eventuale perequazione, compensazione ed incentivazione.

Il Documento di piano ha validità quinquennale, è sempre modificabile, e non produce effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. La conformazione dei suoli avviene attraverso gli altri strumenti della pianificazione comunale: il Piano dei servizi, il Piano delle regole, i Piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale.



Il Documento di piano può avvalersi di meccanismi perequativi e di incentivi (premi volumetrici, riduzione mirata degli oneri tassazioni *ad hoc*) per assicurare uno stretto collegamento tra lo sviluppo immobiliare e la copertura dei fabbisogni, pregressi e insorgenti, di infrastrutture e di servizi.

Il **Piano dei servizi** concorre a realizzare gli obiettivi di governo del territorio in merito alla dotazione di aree, attrezzature e servizi pubblici. Il disegno della città pubblica diviene elemento centrale nella organizzazione della struttura urbana.

Il concetto di servizio pubblico e di interesse pubblico o generale è esteso a comprendere tutti i servizi e le attrezzature, in quanto concorrenti ad assicurare la qualità degli spazi urbani, non più dunque solo in termini quantitativi, dimostrati attraverso la contabilità delle aree destinate a tali funzioni in riferimento ad uno standard di legge, ma anche attraverso criteri qualitativi e valutazioni di funzionalità, fruibilità, accessibilità e fattibilità.

Il Piano dei servizi, affiancato da un solido disegno infrastrutturale ed ambientale, determina le condizioni urbanistiche necessarie per realizzare trasformazioni sostenibili. Il Piano dei servizi non ha termini di validità e contiene previsioni a carattere prescrittivo e vincolante limitatamente alle aree preordinate all'espropriazione.

Al **Piano delle regole** è prevalentemente attribuito il compito di definire la disciplina per la città consolidata e per le aree agricole e di interesse ambientale, ma anche per l'applicazione delle eventuali modalità perequative, compensative e di incentivazione.

Il Piano delle regole identifica e norma: gli ambiti del tessuto consolidato e nuclei storici, le aree destinate all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologico, e le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

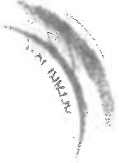
Il Piano delle regole non ha termini di validità ed ha valenza prescrittiva con effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il rinnovato contesto legislativo regionale sottolinea infine la centralità dei **Piani attuativi comunali**, che, con il Piano di governo del territorio, costituiscono gli strumenti della pianificazione comunale.

I Piani attuativi sono intesi quale snodo tra pianificazione e operatività, tra scenari pubblici ed interventi privati, il precipitato locale delle strategie generali.

Fra gli atti di programmazione negoziata, la legge per il governo del territorio dedica alcuni articoli ai **Programmi integrati intervento**, riprendendo sostanzialmente i contenuti della L.R. n. 9 del 12 aprile 1999 "Disciplina dei Programmi Integrati d'intervento".





La “*Legge per il governo del territorio*” prevede inoltre, coerentemente con quanto prescritto dalle Direttive Comunitarie in materia di valutazione della sostenibilità ambientale di piani e programmi, che il Documento di piano del PGT venga sottoposto alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), i cui principali contenuti sono:

- la caratterizzazione ambientale del contesto territoriale;
- la definizione del campo d'azione del piano;
- le azioni del piano e gli obiettivi di sostenibilità;

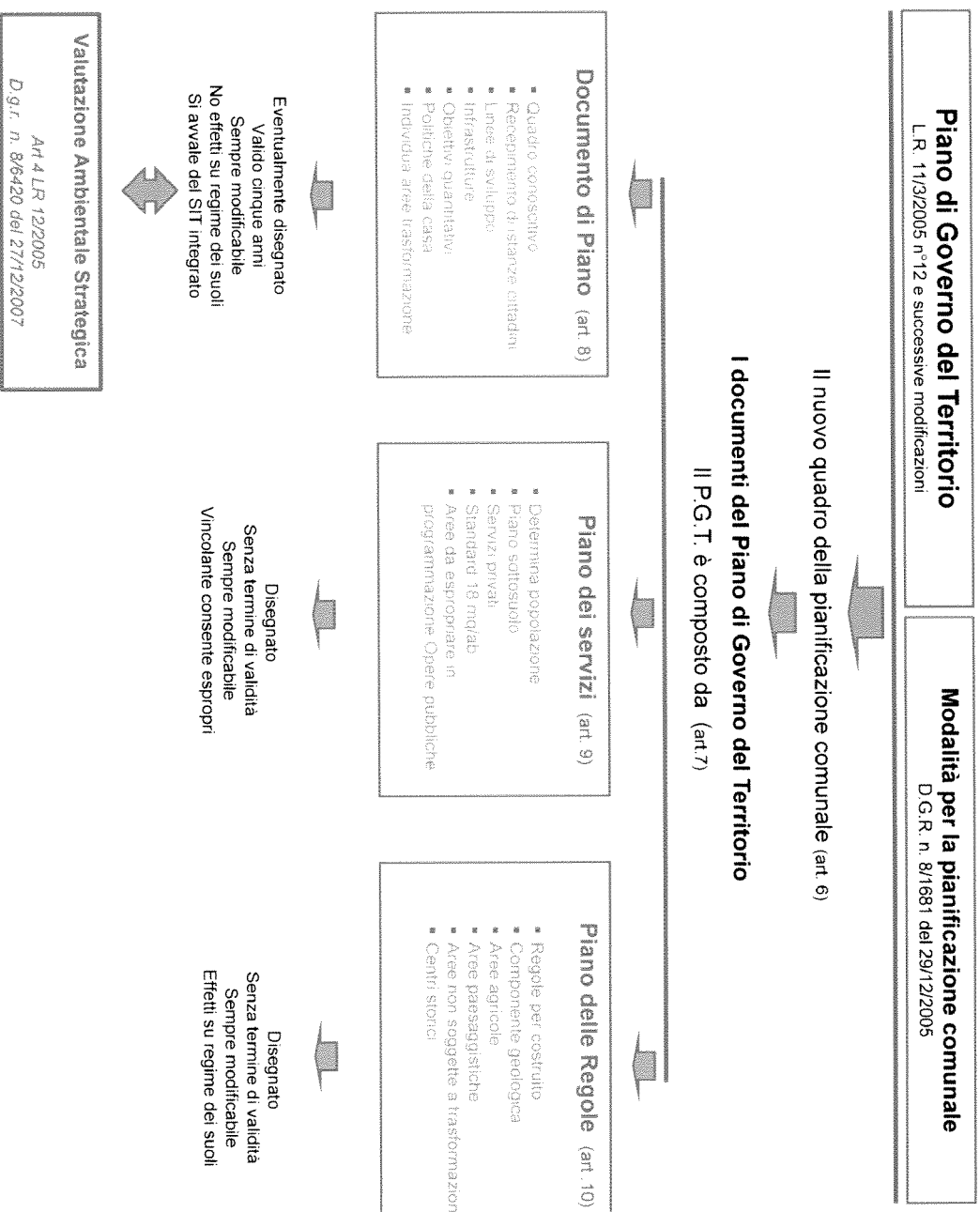
l'esito dell'attività di consultazione e partecipazione va quindi a costituire il Rapporto Ambientale che al suo interno riporta:

- la valutazione ambientale delle azioni del piano;
- l'individuazione delle criticità;
- le proposte di azioni correttive e compensative;
- il programma di monitoraggio.

Di seguito vengono riportati alcuni schemi che sintetizzano ruoli, contenuti e procedure di formazione del PGT che rappresentano schematicamente l'approccio metodologico che ha informato il lavoro di elaborazione del Documento di piano e degli altri documenti di pianificazione nonché dei documenti di accompagnamento.



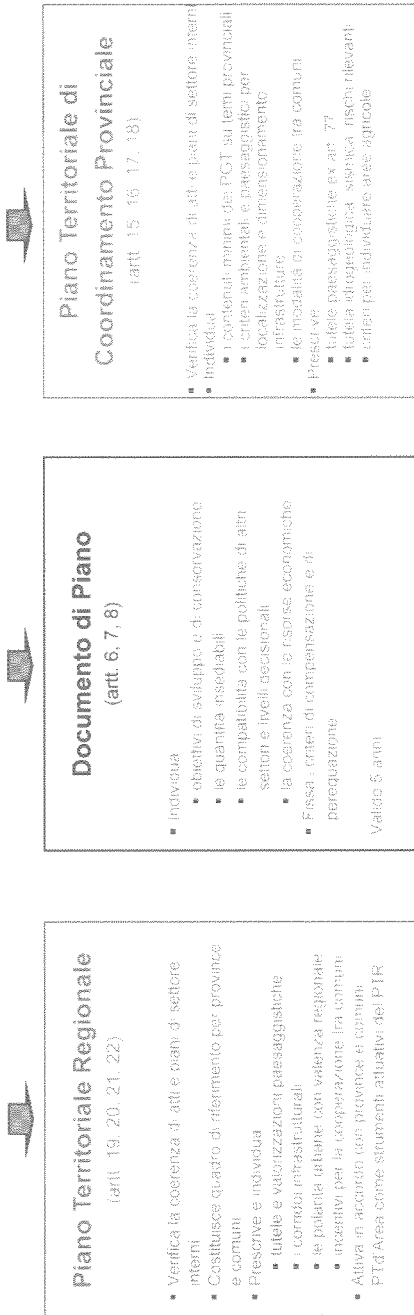
## I DOCUMENTI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



# IL QUADRO PROGRAMMATICO

## Quadro programmatico

coerenza degli obiettivi e degli atti di programmazione



**Piano Territoriale Regionale**  
(art. 19, 20, 21, 22)

- Verifica la coerenza di atti e piani di settore interni
- Costituisce quadro di riferimento per province e comuni
- Prescrive e individua:
  - tutela e valorizzazione paesaggistica
  - comizi infrastrutturali
  - le politiche urbane con valenza regionale
  - incentivi per la cooperazione fra comuni
- Attiva in accordo con province e comuni:
  - PT/Area come strumenti attuativi del PTR

**Documento di Piano**  
(art. 6, 7, 8)

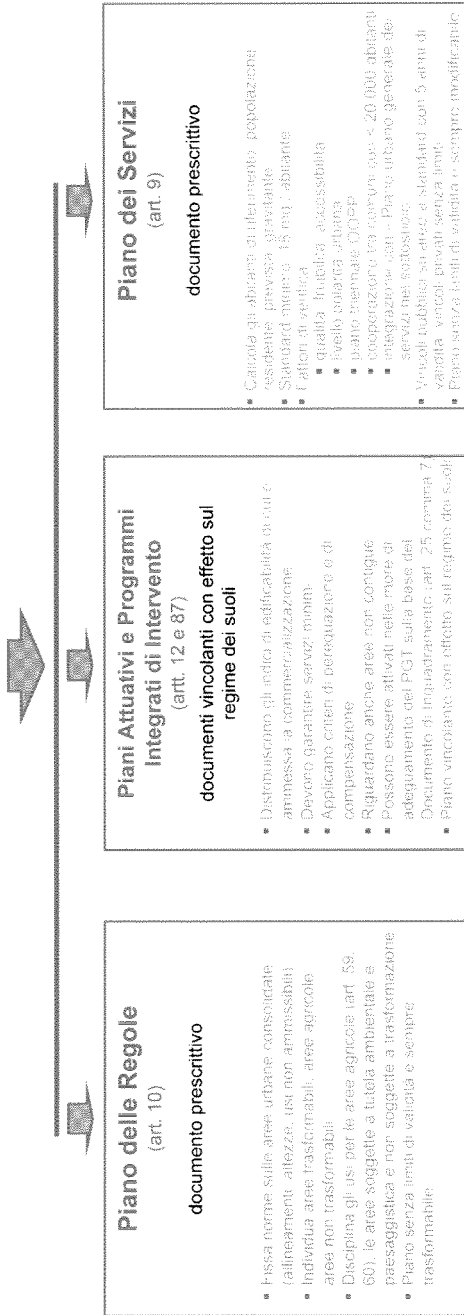
- Individua:
  - obiettivi di sviluppo e di conservazione
  - le quantità insediabili
  - la compatibilità con le politiche di altri settori e livelli decisionali
  - la coerenza con le risorse economiche
- fissa: criteri di compensazione e di perequazione

Valido 5 anni

**Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale**  
(art. 15, 16, 17, 18)

- Verifica la coerenza di atti e piani di settore interni
- Individua:
  - i contenuti minori dei PGT sui temi provinciali
  - criteri ambientali e paesaggistici per localizzazione e dimensionamento infrastrutturale
  - le modalità di cooperazione fra comuni
- Prescrive:
  - tutela paesaggistica ex art. 77
  - tutela idrogeologica - sismica - rischi rilevanti
  - criteri per individuare aree agricole

documenti di orientamento e di indirizzo



**Piano delle Regole**  
(art. 10)

documento prescrittivo

- fissa norme sulle aree urbane, consorziate (allineamenti, altezze, usi non ammissibili)
- Individua aree trasformabili, aree agricole, aree non trasformabili
- Disciplina gli usi per le aree agricole (art. 59, 60), le aree soggette a tutela ambientale e paesaggistica e non soggette a trasformazione
- Piano senza limiti di validità e sempre trasformabile

**Piani Attuativi e Programmi Integrati di Intervento**  
(art. 12 e 87)

documenti vincolanti con effetto sul regime dei suoli

- Distribuiscono gli usi di edificabilità di cui è ammessa la commercializzazione
- Devono garantire servizi minimi
- Applicano criteri di perequazione e di compensazione
- Riguardano anche aree non contigue
- Possono essere attivati nella parte di adeguamento del PGT sulla base del Documento di Indirizzo art. 25 comma 7
- Piano vincolante con effetto sul regime dei suoli

**Piano dei Servizi**  
(art. 9)

documento prescrittivo

- Calcola gli abitanti di riferimento: popolazioni residenti, prevista gravitante
- Standard minimo: 15 mq. / abitante
- Criteri di verifica:
  - qualità fruibilità, accessibilità
  - livello servizio urbano
  - piano minimo: 0,006
- Cooperazione tra comuni con < 20.000 abitanti
- Integrazione con Piano urbano generale dei servizi nei sottosectori:
  - Vivibili pubblica, scuole e standard con 5 anni di validità, verde giochi senza limiti
- Piano senza limiti di validità e sempre modificabile



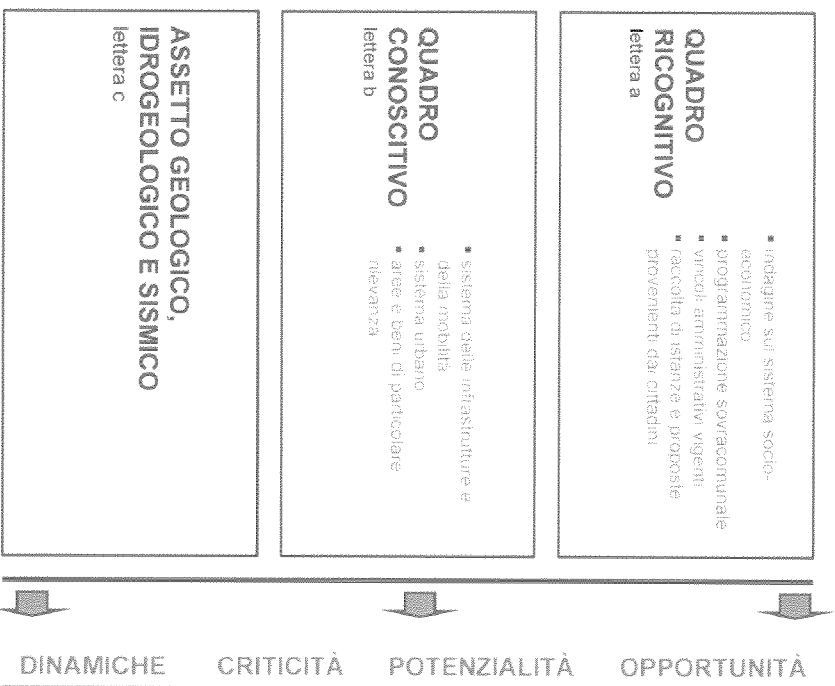


## IL DOCUMENTO DI PIANO

**IL DOCUMENTO DI PIANO** formula lo scenario strategico di riferimento (art. 8)

### Il QUADRO ORIENTATIVO

composto da (comma 1)



### OBIETTIVI STRATEGICI

#### SVILUPPO MIGLIORAMENTO CONSERVAZIONE

#### AZIONI E POLITICHE

#### LO SCENARIO STRATEGICO E LE DETERMINAZIONI DI PIANO

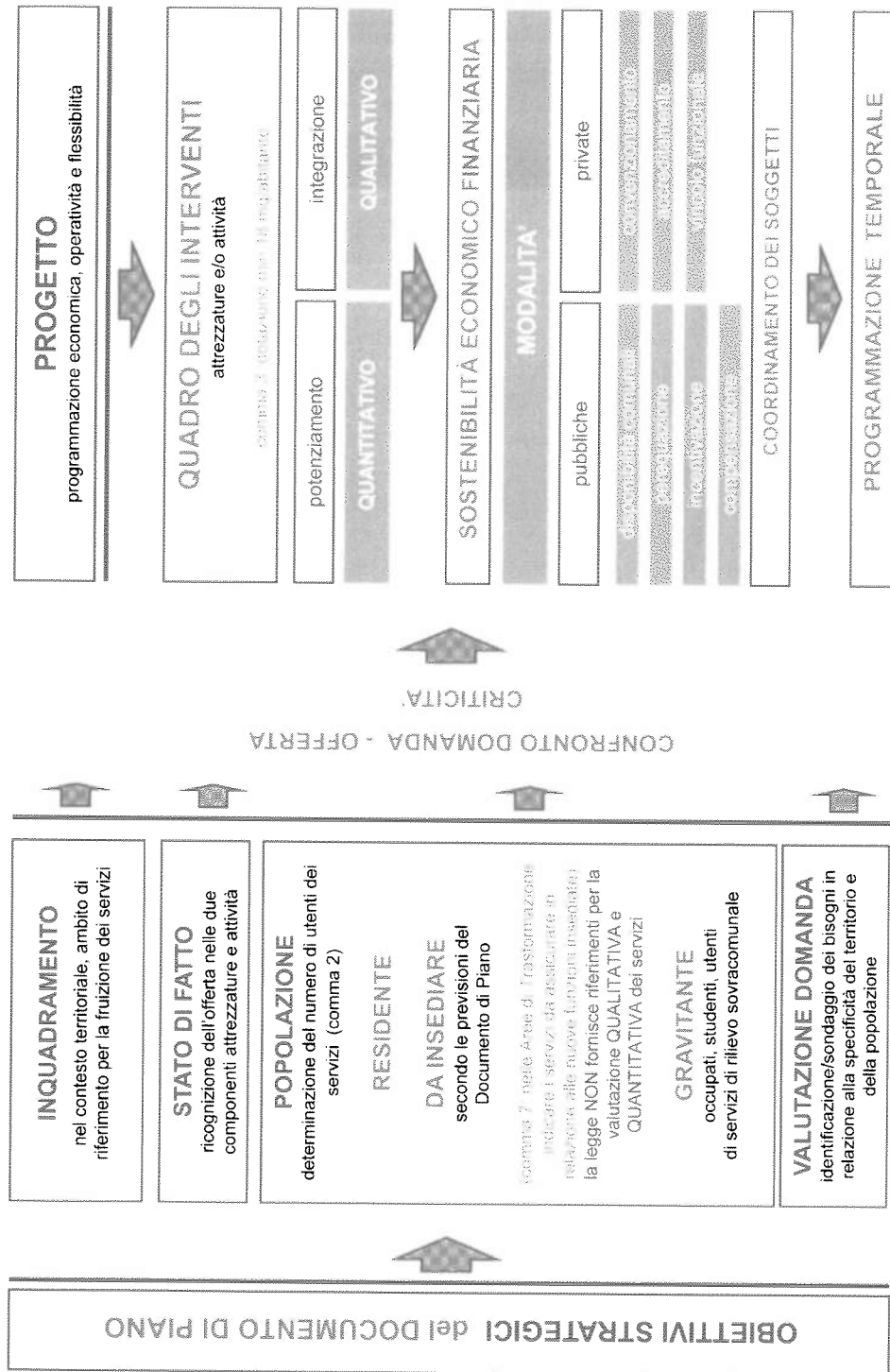
comma 2, lettere

- a) individuazione degli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione a valenza strategica
- b) determinazione degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT
- c) determinazione delle politiche di intervento per i diversi sistemi funzionali,
- d) dimostrazione della compatibilità delle politiche di intervento individuate con le risorse economiche attivabili dall'Amministrazione Comunale
- e) individuazione degli ambiti di trasformazione
- f) determinazione delle modalità di recepimento delle eventuali previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovcomunale
- g) definizione degli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione

individuazione limiti e condizioni di **SOSTENIBILITA' AMBIENTALE**  
valutazione di **COERENZA** con la pianificazione sovcomunale

## IL PIANO DEI SERVIZI

Il **PIANO DEI SERVIZI** è strumento di pianificazione delle aree e strutture pubbliche e di interesse pubblico o generale finalizzato al soddisfacimento dei **REQUISITI di VIVIBILITA' e di QUALITA' urbana** (art. 9)

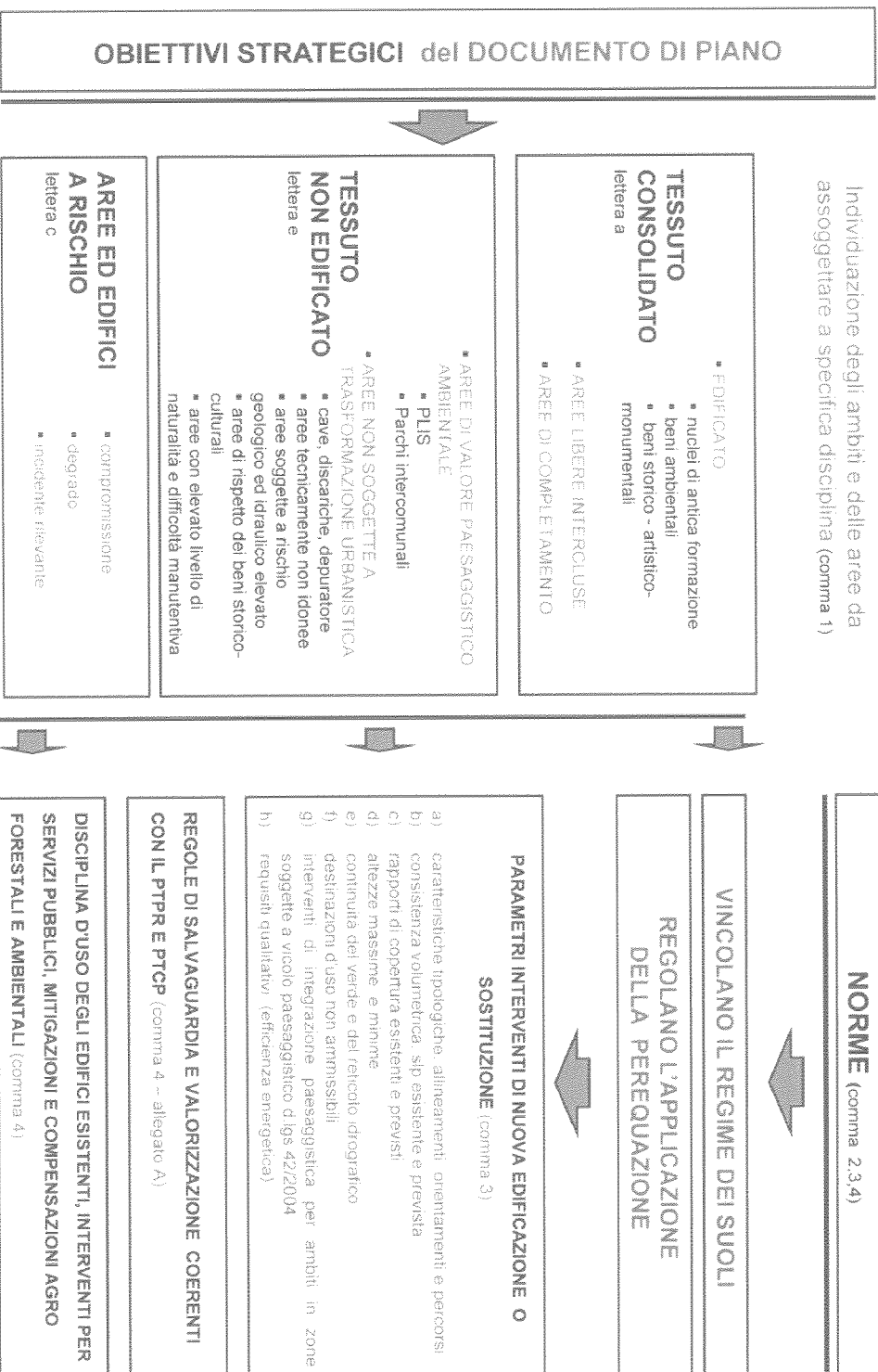




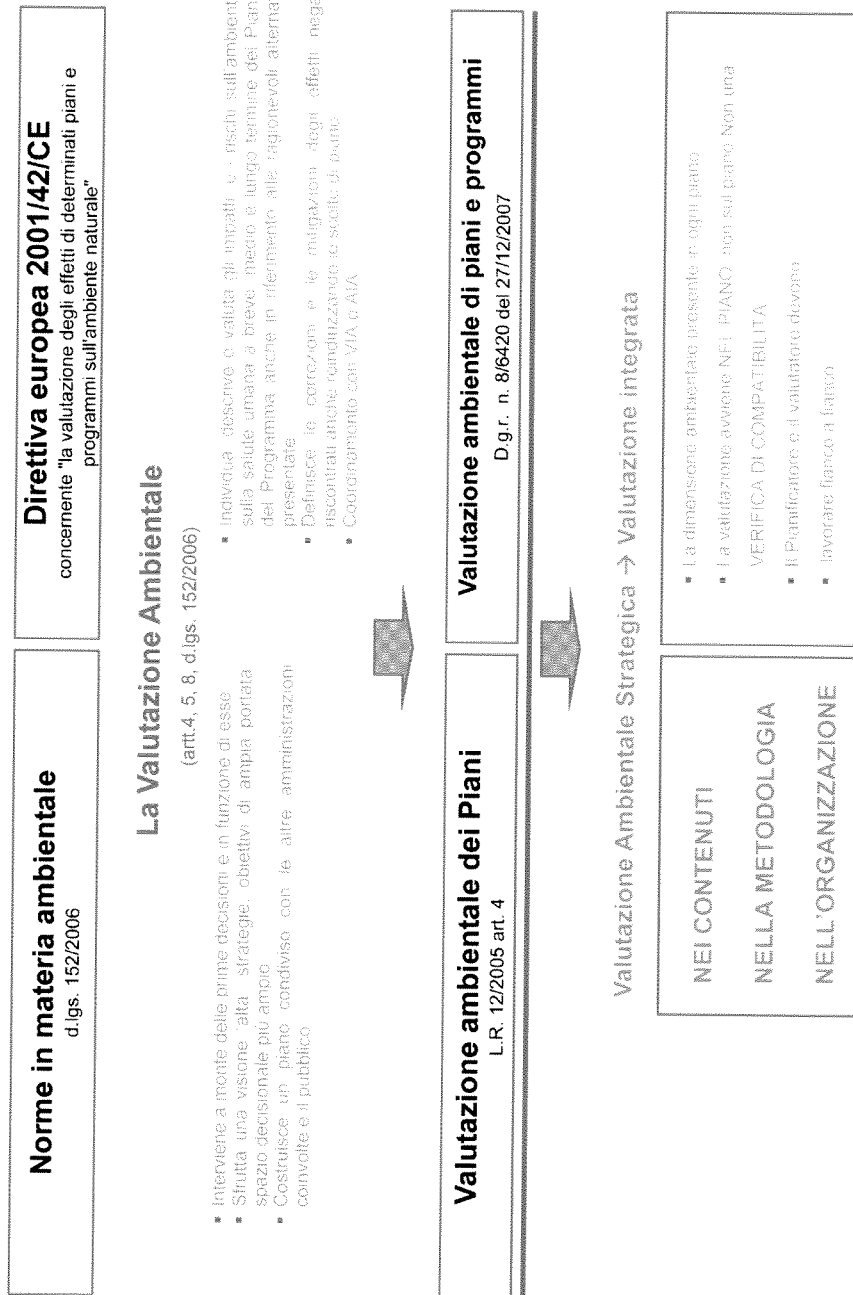
## IL PIANO DELLE REGOLE

Il **PIANO DELLE REGOLE** è lo strumento di controllo della qualità urbana e territoriale (art. 9)

Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina (comma 1)



## LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

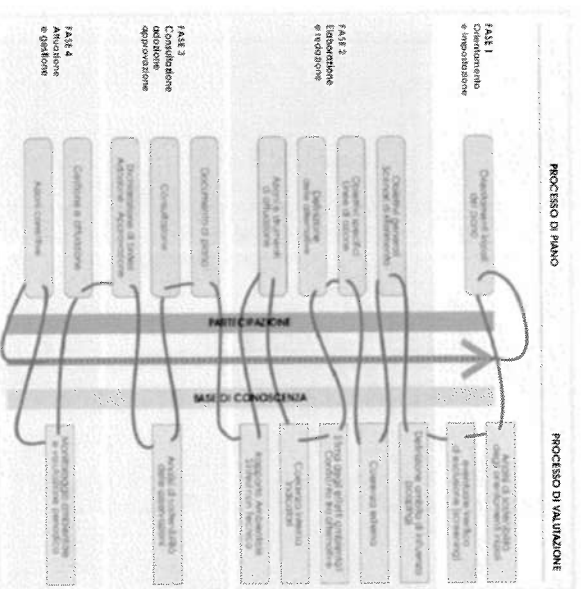


## I DOCUMENTI DELLA VAS

La VAS è una procedura che prevede obbligatoriamente :



- Rapporto Ambientale*
- Valutazione del piano o programma e del Rapporto Ambientale*
- Consultazioni di Autorità Ambientali Istituzionali e pubblico*
- Informazione e Partecipazione dei cittadini*
- Monitoraggio dell'attuazione del piano e delle risposte ambientali*
- Conferenza di valutazione*



**FASE 1:** analisi preliminare delle criticità (art.13, comma 2)

**FASE 2:** costruzione del piano

- scenario di riferimento
- individuazione obiettivi – azioni
- stima degli effetti
- valutazione coerenza
- Rapporto Ambientale

**FASE 3:** adozione – approvazione – verifica osservazioni

**FASE 4:** attuazione – monitoraggio



## L'AVVIO DEL PROCEDIMENTO PER LA REDAZIONE DEL PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO E IL PROCESSO PARTECIPATIVO

L'Amministrazione Comunale nel precedente mandato amministrativo ha approvato la **Variante generale al Piano Regolatore Generale**, con Delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 5 aprile 2004, esecutiva dal 5 maggio 2004.

Già con l'adozione del piano furono poste le premesse per consentire l'avvio di una nuova fase di sviluppo e dare impulso alle iniziative di reindustrializzazione e di trasformazione delle aree dismesse. L'approvazione del PRG 2004 ha rappresentato un punto di riferimento per le scelte relative al grande tema del riuso delle aree dismesse ed al contempo un elemento di regolamentazione per tutti gli interventi di riqualificazione nella città costruita che la collettività in tutte le sue espressioni intende perseguire.

In coerenza con le scelte già compiute in tema di assetto e sviluppo del territorio, l'Amministrazione Comunale ha approvato ai sensi dell'articolo 5, L.R. n. 9 del 12 aprile 1999 "*Disciplina dei programmi integrati di intervento*" (con D.C.C. n. 1 del 7 febbraio 2005), il **Documento di inquadramento** a cui è allegato il **Quadro organico di riferimento per la trasformazione delle aree ex Falck Indirizzi per un confronto sulla trasformazione delle aree ex Falck**.

Nel Documento di Inquadramento l'Amministrazione Comunale assume "*quali indirizzi delle scelte strategiche delle politiche per lo sviluppo urbano ed ambientale, gli obiettivi generali definiti nel Piano Regolatore approvato, integrati dagli indirizzi emersi nei percorsi partecipativi*", con particolare attenzione alle politiche per la casa e per la sostenibilità ambientale.

Il Quadro Organico di Riferimento si propone come un momento di riflessione e approfondimento di alcuni temi riguardanti la pianificazione generale, la definizione dei contenuti e delle linee guida per la progettazione dello sviluppo, un contributo a supporto ed indirizzo per la concertazione con gli operatori privati, una base alla pianificazione e alla progettazione urbana, sia essa di iniziativa pubblica o privata, sia complessiva che per comparti.

In seguito all'approvazione della nuova legge regionale urbanistica per il governo del territorio l'Amministrazione Comunale ha dato formalmente avvio al procedimento per la redazione del Piano di Governo del Territorio con D.G.C. n. 122 del 16 maggio 2006. L'avviso di avvio del procedimento è stato pubblicato nelle forme previste dalla legge il 28 giugno 2006, dando inizio alla fase di raccolta di contributi e istanze alla formazione del PGT, ai sensi dell'art. 13 della L.R. n.12 del 11 marzo 2005. Nella seduta del Consiglio Comunale del 26 settembre 2006 a seguito delle comunicazioni del Sindaco in ordine al Piano di governo del territorio ed al progetto sulle aree ex Falck, è stato approvato con D.C.C. n. 51 un ordine del giorno sulla partecipazione della città al dibattito e

sulle linee generali di indirizzo della pianificazione.

*“... un rilievo importantissimo hanno tutti gli elementi di saldatura e di collegamento, a cominciare dai nuovi servizi socio educativi che per la loro collocazione, per la loro qualità e per la loro quantità debbono essere utilizzati da tutti gli abitanti dell'intera Sesto. ... Il risultato deve essere un aumento importante della qualità della vita in tutta la nostra città.”*

Per raggiungere tale obiettivo, l'Amministrazione si è impegnata a promuovere un ampio dibattito nella città e nelle istituzioni, con le organizzazioni ed il privato sociale, per assicurare la partecipazione dei cittadini alle scelte strategiche per lo sviluppo della città.

La partecipazione si è concretizzata oltre che nella presentazione di contributi e istanze alla formazione del PGT da parte delle imprese, delle associazioni e dei cittadini se stessi (catalogate nel successivo capitolo “Contributi alla redazione del PGT”), anche nell'avvio del processo di valutazione strategica che accompagna la definizione delle scelte di pianificazione, come descritto nel successivo capitolo “La partecipazione al processo di pianificazione” e nei documenti della VAS.

A partire dai primi mesi del 2007, l'Amministrazione ha avviato il processo partecipato per la formazione del PGT correlato alla procedura di valutazione ambientale strategica del piano stesso.

Il processo partecipato è stato avviato nel febbraio 2007 con una prima fase di consultazioni e l'organizzazione di un forum - “*Il progetto Falck e altri 100. Verso il Piano di governo del territorio*” - e di tavoli di lavoro sui temi della qualità e del metabolismo urbano.

La seconda fase è proseguita il 27 novembre con la prima conferenza di valutazione durante la quale è stata presentata la bozza di Documento preliminare di VAS - *scooping*, che contiene l'iter procedurale della VAS e l'approccio metodologico del Rapporto ambientale; temi che vengono approfonditi nel capitolo “*Il processo partecipativo finalizzato alla Valutazione Ambientale Strategica*”.



## IL DOCUMENTO DI PIANO DELLA CITTA' DI SESTO SAN GIOVANNI



[Da: Modalità per la pianificazione comunale. Criteri attuativi L.R. n. 12/2005 per il Governo del Territorio. Regione Lombardia, 2006]

*“La caratteristica fondamentale del Documento di Piano è quella di possedere contemporaneamente una dimensione strategica, che si traduce nella definizione di una visione complessiva del territorio comunale e del suo sviluppo, ed una più direttamente operativa, contraddistinta dalla determinazione degli obiettivi specifici da attivare per le diverse destinazioni funzionali e dall'individuazione degli ambiti soggetti a trasformazione. Il Documento di Piano, pur riferendosi ad un arco temporale definito (...), che risponde ad un'esigenza di flessibilità legata alla necessità di fornire risposte tempestive al rapido evolversi delle dinamiche territoriali, proprio per l'essenza dello stesso deve contenere una visione strategica rivolta ad un orizzonte temporale di più ampio respiro”.*

Strumento che esplicita strategie ed azioni attraverso cui perseguire obiettivi di sviluppo socio-economico, infrastrutturale ed insediativo, il Documento di piano è stato costruito partendo dall'identità della città, considerando l'importanza delle risorse ambientali, paesaggistiche e soprattutto della realtà urbana legata alla memoria collettiva ed alle testimonianze dei luoghi del lavoro e della vita sociale.

La realtà urbana di Sesto San Giovanni è stata fortemente influenzata dagli insediamenti produttivi ed industriali; il suo sviluppo è avvenuto per parti, in funzione del fiume Lambro quale risorsa idrica e della ferrovia, quale asse di collegamento da Milano verso il nord Europa.

Sesto San Giovanni, nel breve volgere di alcuni decenni, a partire dai primi anni del Novecento, da borgo agricolo divenne uno dei poli industriali più significativi del nostro Paese e d'Europa per la varietà delle tipologie produttive insediate.

Con lo sviluppo produttivo dell'intera città, furono realizzate le dotazioni infrastrutturali ed un ricco sistema di servizi ed abitazioni per i lavoratori tanto che, fino all'inizio degli anni Ottanta, Sesto San Giovanni è stata definita *la Città delle fabbriche*.

L'identità della città non è legata solamente al recente passato industriale rappresentato dall'edificio del Comune progettato dall'architetto Piero Bottoni, che richiama i colori della colata del processo di produzione industriale dell'acciaio, ma anche ai luoghi della memoria e alla loro riconoscibilità.

Il Rondò ha rappresentato fino agli anni Settanta il centro politico e sociale della città operaia, officina della partecipazione e dello scenario di grandi iniziative collettive, politiche e sindacali. Questo nodo infrastrutturale rappresenta la separatezza, ed il punto di incontro di due parti di città, *Sesto Vecchia* e *Sesto Nuova*, “*di qua e di là della ferrovia*”, espressione che è entrata a far parte del lessico comune dei cittadini sestesi.

*Sesto Vecchia* ad Est della ferrovia, visse fino agli inizi del Novecento intorno alle sue chiese: S. Nicola, S. Maria Assunta e la più antica S. Stefano, ricostruita nel 1891. All'epoca il paese era costituito unicamente da corti, botteghe e ville di fabbricanti e nobili proprietari terrieri.

*Sesto Nuova* a Ovest della ferrovia si sviluppò tra il 1889 e il 1919 lungo le due direttrici storiche di viale Casiraghi e di viale Gramsci, con il sorgere di piccole imprese nei settori chimico, alimentare, tessile, editoriale, meccanico e siderurgico.

Da allora la città ha cambiato progressivamente fisionomia divenendo oggi uno degli scenari emblematici del complesso passaggio verso la deindustrializzazione (circa tre milioni di metri quadrati di aree industriali dismesse) e la ricerca di una nuova identità.

Le dismissioni del settore produttivo rimettono in gioco aree di notevoli dimensioni e rilanciano la realtà sestese con valenza di carattere metropolitano; i processi di riqualificazione divengono occasione per la rigenerazione e la riqualificazione del territorio sia dal punto di vista economico e sociale che ambientale ed urbano.

I progetti di riuso delle aree, le informazioni sulla composizione della nuova forza lavoro e sulle realtà produttive di oggi parlano del futuro economico e produttivo della città e della sua identità dopo la fine delle grandi fabbriche; identità fatta di una somma molteplice di differenze, rappresentata dalla capacità di ricostruirsi e di inglobare le diversità; identità che non è legata alla presenza di un centro storico riconoscibile, ma fondata sulla riconoscibilità dei luoghi della memoria e di un recente passato industriale.

Questi temi rimandati all'analisi svolta nella sezione del *Sistema urbano*, rappresentano la chiave di lettura per la definizione dell'obiettivo prioritario che diviene quindi il governo della complessità dei sistemi urbani che confluiscono in un'originale cultura del lavoro.

Il recupero dei valori semantici ed espressivi della città, in presenza di un tessuto edilizio disomogeneo, devono essere considerati quali elementi di identità, da consolidarsi mediante l'individuazione di una rete di emergenze ambientali storiche e morfologiche.



## L'ARTICOLAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO



La costruzione del Documento di piano ha come premessa la lettura della città, supporto necessario alla pianificazione e alla progettazione urbanistica.

Il Documento si compone, oltre che di un contributo testuale, di elaborati grafici che definiscono la realtà territoriale al fine di indicare linee guida strategiche per sviluppo e miglioramento delle politiche territoriali.

La descrizione del territorio tramite la sua rappresentazione ha permesso di individuare ed interpretare temi unitari che compongono il sistema complesso della città.

Questa analisi di tipo sistemico ha costituito la base per l'interpretazione di dinamiche, discontinuità e criticità, individuando: poli urbani strategici, fulcro di nuove relazioni e connessioni a supporto della città esistente e della collettività non solo locale; l'opportunità di nuove relazioni e connessioni; la potenzialità delle politiche territoriali e di sviluppo locale.

Sono così emersi i temi fondamentali *città consolidata*, *città pubblica* e *città in trasformazione* e le loro linee guida che vengono poi indagate nei documenti relativi al Piano delle regole e al Piano dei servizi.

La raccolta di tutte le informazioni, sia di carattere grafico che testuale, è stata sintetizzata e sistematizzata attraverso la costruzione di una banca dati organizzata in un Sistema Informativo Territoriale e collegate ad una base cartografica tramite il software GIS ArcView 9.1 di ESRI, in continuo aggiornamento e perfezionamento.

Il documento è stato articolato in sei sezioni principali:

- Quadro ricognitivo;
- Quadro conoscitivo;
- La programmazione sovraordinata e i vincoli;
- La partecipazione al processo di pianificazione;
- Problematiche ambientali emergenti;
- Determinazioni di piano;

in coerenza con le prescrizioni legislative dell' articolo 8 della L.R. n. 12/2005.

**Il Quadro ricognitivo e l'Allegato A – Il contesto socio economico e territoriale del Nord Milano. Le indicazioni della pianificazione sovraordinata.** Cartografia di riferimento presentano un'analisi del contesto socio-economico sovralocale e ripioggano gli strumenti di pianificazione e programmazione territoriale sovraordinati.

**Il Quadro conoscitivo** del territorio comunale descrive il quadro demografico e socio-economico della città, analizza il sistema urbano, il sistema del commercio, il sistema dei servizi, il sistema del verde, il sistema delle infrastrutture e della mobilità. La sintesi finale è frutto di uno studio approfondito esteso a tutto il territorio comunale che è stato svolto attraverso indagini dirette finalizzate all'elaborazione di una serie di elaborati grafici esplicativi di tutti i sistemi.

La costruzione del Quadro conoscitivo rappresenta un completo quadro di riferimento, restituito tramite le analisi ed elaborati cartografici, che assume un ruolo orientativo delle scelte strategiche di sviluppo che caratterizzano *Le determinazioni di piano*.

Il Quadro conoscitivo è organizzato in sei sezioni:

- L'analisi del *Sistema socio economico*, avvalsa del contributo delle associazioni di categoria locale e dell'Osservatorio della Banca di Credito Cooperativo, è frutto di un monitoraggio e di una sintesi correlata da diverse componenti che descrivono il quadro di riferimento della complessità delle dinamiche locali in atto.
- L'analisi del *Sistema demografico* è finalizzata a fornire una descrizione generale e previsionale degli sviluppi della popolazione nell'ambito comunale. A tale fine sono state utilizzate diverse fonti statistiche, sia interne che esterne all'Amministrazione Comunale, che hanno permesso un'interpretazione critica quale componente necessaria per la definizione delle strategie di intervento.
- L'analisi del *Sistema urbano*, effettuata anche attraverso una ricognizione dei principali strumenti urbanistici approvati in passato, ha permesso di ripercorrere le tappe e le principali vicende che hanno caratterizzato la crescita della città intesa come un insieme di *sistemi insediativi*, ovvero una città costituita da elementi e parti funzionalmente distinte inserite in un complesso di relazioni e connessioni in continua trasformazione. L'analisi conoscitiva del territorio della città è stata restituita attraverso la redazione di una serie di elaborati cartografici che propongono la lettura dei diversi insediamenti urbani (tavola *Uso del suolo US 01*, tavola *Sistema del commercio US 02*, tavola *Sistema delle attività produttive e ambientali-tecnologiche US 03*, tavola *Stato di attuazione delle trasformazioni urbane SA 01*).



- L'analisi del **Sistema dei servizi** approfondisce la conoscenza della dotazione dei servizi nella realtà territoriale (**tavola Sistema generale delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico SE 01**), assumendo un ruolo fondamentale nella lettura dei processi di trasformazione del sistema urbano. Attraverso l'analisi è possibile individuare i fattori che danno origine alle criticità nell'offerta dei servizi e programmare azioni e strategie volte al miglioramento generale della qualità urbana.
- L'analisi del **Sistema delle aree a verde** e degli spazi aperti estesa all'intero territorio comunale consente l'individuazione degli ambiti di rilevanza urbana e metropolitana intesi come elementi conformativi e compositivi del paesaggio, in grado di contribuire al miglioramento delle connessioni dei sistemi insediativi delle condizioni di vivibilità urbana (**tavola Sistema del verde US 04**).
- L'analisi del **Sistema delle infrastrutture e della mobilità** ha portato ad evidenziare le principali criticità urbane e territoriali nell'ambito del complesso sistema comunale delle infrastrutture e dei trasporti urbani in relazione anche con il sistema metropolitano regionale (**tavola Sistema delle infrastrutture e della mobilità IM 01**).

L'esame della **Programmazione sovraordinata e dei vincoli**, ricapitola la programmazione sovraordinata, i vincoli territoriali e gli elementi di rilevanza storico - documentale ed ambientale (**tavola Vincoli sovraordinati VE 01**).

L'**Allegato B - Beni storico-documentali** descrive gli edifici a cui la pianificazione generale riconosce un valore storico-documentale e l'evoluzione del territorio, in particolare **La città delle fabbriche**; è organizzato in cinque fascicoli:

fascicolo B.1 – La memoria delle fabbriche

fascicolo B.2 – La residenza operaia

fascicolo B.3 – La residenza popolare

fascicolo B.4 – Le ville storiche

fascicolo B.5 – Le cascine

La **Partecipazione al processo di pianificazione locale**, sintetizza i contributi per la redazione del PGT. Il percorso si completa con il processo di Valutazione Ambientale Strategica - documento di *scooping*, rapporto ambientale e sintesi - che accompagna la definizione delle scelte di pianificazione.

Le **Problematiche ambientali emergenti**, sono state evidenziate con il contributo ed in coerenza alla documentazione fornita dagli Enti amministrativi e gestionali competenti.

Le **Determinazioni di piano** individuano gli obiettivi e gli indirizzi strategici, relativi ai sistemi urbano, infrastrutturale ed ambientale definendo le politiche di intervento di sviluppo, miglioramento e conservazione da applicarsi alla *città consolidata*, alla *città pubblica* e alla *città in trasformazione*. Tali previsioni, sono contenute nella **tavola Quadro Programmatorio QP 01**.

Vengono inoltre delineate le linee guida per la redazione delle successive componenti del PGT il **Piano dei servizi** ed il **Piano delle regole**.

Gli aspetti regolamentativi e gli elementi di qualità della città e del territorio sono sviluppati nel Piano delle regole, l'armonizzazione tra insediamenti funzionali ed il sistema dei servizi e delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale viene rimandata al Piano di servizi.

Ulteriore dotazione conoscitiva e programmatica è costituita dai seguenti documenti correlati:

- Studio Geologico, Idrogeologico e Sismico, L.R. n. 41/1997, D.G.R. n. 7/6645 del 29/10/2001, D.G.R. n. 7/7365 del 11/12/2001, (Adeguamento ai sensi della L.R. n.12/2005 e D.G.R. n. 8/1566 del 22/12/2005);
- Classificazione Acustica del territorio comunale, L. n. 447/1995 e L.R. n. 13/2001;
- Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (P.U.G.S.S.), L.R. n. 26/2003;
- Piano Urbano del Traffico, D. Lgs. n. 285/1992.





# GLI OBIETTIVI STRATEGICI



10/04/2011

Gli indirizzi che l'Amministrazione Comunale si è data per la redazione del PGT sono volti all'adempimento di un compito dichiarato e riaffermato come strategico e sintetizzabile nella volontà che i processi di rinascita della città, che trovano attuazione principalmente sulle aree dismesse, si accompagnino con la volontà di garantire una nuova vivibilità della città esistente. Per fare ciò l'Amministrazione Comunale ritiene necessario si operi attraverso una visione unitaria che si manifesti mediante un forte dialogo fra la città che nasce sulle grandi aree dismesse, sia quelle di grande che di media dimensione, e la città consolidata.

La città di Sesto San Giovanni ha saputo nel recente passato fare fronte alla grave crisi economica ed occupazionale culminata nel 1996 nella chiusura dell'ultima grande fabbrica, la Falck, cambiando profondamente ed aprendosi all'insediamento di istituzioni quale l'Università Statale, a nuove sedi di aziende nazionali ed internazionali, ad insediamenti commerciali; a ciò si accompagna la volontà di gestire correttamente lo sviluppo della città ed a questo scopo l'Amministrazione Comunale ha individuato all'interno programma del Sindaco, approvato dal Consiglio Comunale il 10 luglio 2007 con delibera n. 38, il percorso strategico che intende perseguire:

[Da: *Le linee programmatiche relative alle azioni e ai progetti da realizzare nel corso del mandato. Programma del Sindaco, Consiglio Comunale, 10 luglio 2007, delibera n. 38*]

*“...l'asse strategico delle prossima Amministrazione Comunale sarà quello di portare a compimento la storica trasformazione della città, soprattutto per il completamento della rigenerazione urbana con criteri sostenibili delle aree industriali dismesse nel rispetto e nel miglioramento della parte costruita ed esistente di Sesto San Giovanni”.*

Emerge quindi in questo impegno la volontà di gestire e governare i processi di rinascita urbana delle aree dismesse anche come una grande occasione di sviluppo urbanistico, sociale, economico di tutta la città di Sesto San Giovanni, tenendo centrale la questione del lavoro e comunque operando all'interno di una visione unitaria della città.

Il ruolo di saldatura e collegamento, a garanzia di tale visione unitaria, non potrà che essere sostenuto dall'insediamento di nuovi servizi all'interno delle parti di città rinata in un'ottica di riorganizzazione della dotazione complessiva di attrezzature di interesse pubblico.

Nello stesso documento si afferma che nelle *“Linee programmatiche relative alle azioni e ai progetti da realizzare nel corso del*

mandato” da parte dell'Amministrazione Comunale, “I progetti di trasformazione della città sono di portata tale che rivestono un rilievo nazionale e persino internazionale. Le dimensioni economiche degli interventi sono così rilevanti che costituiscono una sorta di piccola finanziaria ...” e questa presa d'atto consente di porsi obiettivi ambiziosi anche in merito alla volontà di ottenere ricadute estese e positive su tutta la città determinando un miglioramento significativo della qualità della vita di tutti i suoi abitanti.

Gli obiettivi alla base della redazione del PGT sono, d'altra parte, stati individuati e fissati dal dibattito che in questi anni si è svolto nella città; così sintetizzati sempre nel programma del Sindaco:

[Da: *Le linee programmatiche relative alle azioni e ai progetti da realizzare nel corso del mandato. Programma del Sindaco, Consiglio Comunale, 10 luglio 2007, delibera n. 38]*

- La sostenibilità urbanistico-ambientale dei pesi insediativi complessivi delle aree di trasformazione e della città costruita, gestendo con attenzione l'intreccio tra gli aspetti quali-quantitativi del piano regolatore generale e le possibilità in ordine alla compensazione e alla perequazione previste dalla legge regionale.
- La costituzione del Parco della Media Valle del Lambro, ormai avviato, e la creazione del grande Parco delle aree Falck, come recupero di spazi verdi attrezzati per la città sostenibile.
- La realizzazione di un Piano dei servizi che consenta insieme di soddisfare le esigenze quantitative e qualitative dei cittadini di oggi e di domani e di favorire l'integrazione tra la città costruita e quella da realizzare.
- La ricerca e l'incentivazione per l'insediamento di centri di cultura e di produzione di beni e servizi di alta qualità che abbia un ruolo trainante non solo a dimensione locale.
- L'obbligo di realizzare interventi le cui tipologie edilizie ed i materiali impiegati rispondano all'obiettivo del contenimento dei consumi energetici e sappiano rispondere alla crescente domanda di qualità urbana, fattore centrale nelle sfide dettate dalla competizione territoriale.
- Il recupero e la valorizzazione del patrimonio di archeologia industriale.
- L'affermazione nei fatti di una attenzione particolare per il risparmio energetico, per la produzione e l'utilizzo di fonti alternative e rinnovabili in tutta la città ...

- *La promozione e l'incentivazione del trasporto collettivo ed efficiente per contribuire a ridurre gli effetti che il traffico su mezzo privato ingenera nella nostra area metropolitana.*
  - *Una rinnovata attenzione dovrà essere prestata alla città costruita perché siano rivitalizzate quelle aree che per la loro posizione marginale, per il depotenziamento dei tradizionali assi commerciali o per la congestione urbana hanno bisogno di essere trattate in forma multidisciplinare: il regime fiscale, la mobilità, l'arredo urbano, le politiche commerciali affinché non si creino due città.*
  - *Queste linee fondamentali ci consentono di redigere un Piano di Governo del Territorio capace di guidare le trasformazioni.”*
- Tali obiettivi sono ulteriormente ribaditi all'interno del Documento Preliminare di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) – che precisa come gli “Obiettivi del Documento di Piano” siano:
- *Governo delle trasformazioni: la questione delle aree dismesse a Sesto San Giovanni riveste carattere di assoluta rilevanza non solo in riferimento all'ambito locale, ma quale elemento nodale rispetto alle direttrici Milano – Sesto – Monza e Cinisello – Sesto - Cologno.*
  - *La riconversione funzionale delle aree dismesse persegue la strategia di ridefinizione dell'identità urbana di Sesto San Giovanni, contribuendo all'evoluzione dell'intera area metropolitana, in particolare del Nord Milano.*
  - *Al più generale tema delle aree di trasformazione va collegata la necessità di vigilare, in sinergia con il livello istituzionale competente in materia, sul processo di bonifica.*
  - *Grande valore è attribuito al completamento del sistema del verde che trova i suoi capisaldi nel Parco Nord ad ovest e nel Parco della Media Valle del Lambro in fase di definizione ad est; il tessuto connettivo tra questi due elementi va ricercato nella possibilità di integrare la trama già esistente con le occasioni contenute nelle aree di trasformazione.*
  - *Necessità di affrontare il tema della mobilità, elemento cruciale per la qualità urbana e ambientale del territorio sestese, in considerazione dello stato di intensa urbanizzazione ed elevata congestione dell'area metropolitana in cui Sesto si colloca e dei carichi generati dalle trasformazioni urbane. Data l'estrema complessità del tema, vanno trovate risposte diversificate dedicate alla pluralità dei soggetti coinvolti: riduzione del traffico veicolare, potenziamento e adeguamento delle linee di trasporto pubblico, razionalizzazione della circolazione viabilistica, monitoraggio degli interventi previsti dal sistema infrastrutturale e della mobilità in ambito Nord-Milano.*
  - *Attivazione di politiche per la promozione di servizi di eccellenza (università, ricerca, ecc.).*



- **Rafforzamento delle politiche di inclusione sociale, del sistema dei servizi e del potenziamento dell'apparato produttivo, da coniugare con le opportunità da queste generate, con particolare attenzione alle politiche per l'abitare e allo sviluppo occupazionale.**
- **Rivalutazione del paesaggio urbano attraverso la riqualificazione della città consolidata con particolare attenzione alla costruzione di connessioni ed integrazioni con il sistema dei servizi, definizione e cura di nuove centralità.**



**VARIANTE (AL PGT) IN ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA REALIZZAZIONE DELLA CITTA' DELLA SALUTE E DELLA RICERCA (DGR IX/3666 2/7/2012) NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE STRATEGICA ATS1 E ATS2 – INDIRIZZI DELL'AMMINISTRAZIONE**

**“Le scelte urbanistiche, che non si esauriscono nella pur decisiva approvazione degli strumenti urbanistici, sono infatti elemento politico forte di effettiva gestione del territorio e misura dell'equità dello sviluppo di una comunità.”**

**IDA: Linee programmatiche del Sindaco Monica Chitto', Consiglio Comunale, 9 Luglio 2012, delibera n. 35, pag. 16]**

**Di fronte a tale cognizione, l'Amministrazione Comunale insediatasi nel 2012 ha saputo coniugare gli indirizzi di governance che hanno guidato alla definizione dello strumento urbanistico approvato nel 2009, con il nuovo obiettivo strategico rappresentato dall'opportunità di ospitare sul proprio territorio la Città della Salute e della Ricerca, puntando sulla realizzazione della nuova struttura d'eccellenza di portata sovra locale nelle aree Falck.**

**Nel perseguimento di tale obiettivo la nuova Amministrazione prosegue il percorso tracciato da quella precedente la quale aveva sottoscritto un Accordo di Programma per la riqualificazione delle Aree ex Falck, già orientato alla promozione di funzioni di eccellenza di portata sovra comunale e regionale “anche al fine di dotare l'intervento di rigenerazione del vasto**

compendio territoriale costituito dalle Aree 'Ex Falck e Scalo Ferroviario' di ulteriori elementi e previsioni di 'eccellenze' (da DPGR 4102 del 14/05/2012).

Il passaggio decisivo si è concretizzato il 2 luglio 2012 con la promozione dell'Accordo di Programma , DGR n.IX/3666, che:

- definisce come valida la nuova localizzazione della "Città della Salute e della Ricerca" , attraverso la rilocalizzazione e integrazione delle Fondazioni IRCCS "Istituto Nazionale dei Tumori" e "Istituto Nazionale Neurologico Carlo Besta" nelle aree ex Falck site nel Comune di Sesto San Giovanni che risultano dotate di tutte le caratteristiche necessarie per il contenimento dei costi, tra le quali l'adeguata accessibilità pubblica e privata, e la vicinanza con strutture sanitarie esistenti, fatta salva l'approvazione del progetto definitivo di bonifica;
- definisce l'intervento "Città della Salute e della Ricerca" come il più importante progetto di edilizia ospedaliera da realizzarsi in Regione Lombardia nei prossimi anni;
- definisce gli aspetti urbanistici e territoriali per la CdSR ed il relativo coordinamento con il contesto urbano circostante.

In coerenza col percorso descritto, gli indirizzi assunti risultano ribaditi nel documento delle Linee programmatiche del Sindaco, dove tra le azioni e i progetti da realizzare nel corso del mandato, si esprime anche la volontà

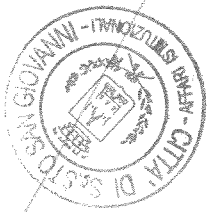
"dell'orientamento ad attuare concretamente i piani d'intervento sulle aree ex Falck e Marelli favorendo la qualità: nei processi economici, in quelli urbanistici, in quelli ambientali, tenendo sempre collegate la città già costruita e quella che si verrà a creare. E' chiaro in questo senso l'impegno dell'Amministrazione per qualificare il territorio sestese insediandovi la Città della Salute, nonché ad attrarre imprese che si qualificano per la qualità delle produzioni, la sostenibilità ambientale e la creazione di buona e stabile occupazione."

[Da: Linee programmatiche del Sindaco Monica Chittò, Consiglio Comunale, 9 luglio 2012, delibera n. 35, pag. 2].



# LE DETERMINAZIONI DI PIANO





L'attuale conformazione della città di Sesto San Giovanni è stata descritta nei suoi elementi costitutivi di uso del suolo, morfologia, dotazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, stato delle infrastrutture, nei precedenti capitoli della sezione **Quadro Conoscitivo**, considerate anche le dinamiche evolutive nel suo percorso storico urbano: da territorio rurale a città delle fabbriche; dal declino industriale al processo in corso da alcuni decenni di riconversione.

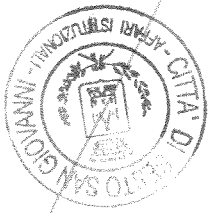
Una descrizione sintetica ci porta ad individuare tre città:

- ad Ovest della ferrovia la *città novecento* con frammentarie permanenze di attività produttive di diverso grado di tenuta dal punto di vista dell'efficienza, della vivacità imprenditoriale, nonché della compatibilità con i tessuti in cui sono insediati; un tessuto residenziale essenzialmente solido, in gran parte rinnovato, con alcune sacche di degrado rappresentate da carenze di servizi e scarse porosità che ne permettano un riequilibrio;
- ad Est della ferrovia la *città storica* più disomogenea per epoca di costruzione con permanenze dell'attività agricola rappresentata essenzialmente dalle *villie padronali* ora sede di servizi cittadini, con un tracciato viario minuto e disordinato;
- a Sud/Est oltre viale Edison la *città giardino* della seconda metà del secolo scorso, che soffre in parte di un incipiente degrado edilizio tipico delle tecniche e dei materiali costruttivi dell'epoca, con una forte presenza di edilizia residenziale pubblica, tuttavia più ariosa con grandi viali alberati che però non sono riusciti a diventare *boulevard urbani* con conseguente effetto città.

Una quarta *città nella città* è rappresentata dalle vaste porzioni di territorio già occupate dalle grandi fabbriche dove il percorso di riconversione avviato ha prodotto risultati soprattutto a Sud/Ovest (ex Breda e parte della ex Marelli) sia con sostituzioni funzionali prevalentemente terziarie sia con processi di riorganizzazione e ammodernamento della produzione manifatturiera (Cimi.Montubi, Mercegallia, Vetrobalsamo, ...), costituzione di distretti per piccole imprese ...

Più frammentata e incompiuta la trasformazione a Nord nell'ambito *Concordia Sud* e parzialmente nell'ambito ex Falck Vulcano.

Permangono i grandi vuoti della ex Falck (Unione, Concordia, Vittoria, Transider, Trai) consistenti porzioni delle ex Falck Vulcano che rappresentano le più vaste aree ex industriali d'Italia e la più grande occasione di arricchimento del Nord Milano all'interno dell'area metropolitana.

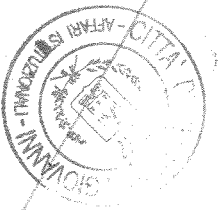


## IL QUADRO PROGRAMMATARIO



I contenuti della tavola Quadro Programmatorio QP 01 derivano sia dalla lettura dello stato di fatto del territorio sia dalla verifica dello stato di attuazione del processo di trasformazione/riqualificazione urbanistica in termini quantitativi, sia da considerazioni sull'attualità di previsioni della pianificazione generale non ancora attuate ed è stata così costruita:

- individuazione delle *aree attualmente occupate da attrezzature di interesse pubblico e generale esistenti (servizi, verde pubblico e per lo sport, Parco Nord e Parco della Media Valle del Lambro)* e aree già individuate nel PRG 2004 per la *realizzazione di nuovi servizi*, ma non ancora attuati, di cui si ritiene indispensabile mantenere la previsione; l'articolazione degli specifici usi o destinazioni di queste aree avviene con le modalità previste dal Piano dei servizi;
- individuazione degli ambiti interessati da Programmi Integrati d'intervento vigenti in corso di attuazione, i cui contenuti si danno per confermati;
- individuazione degli ambiti interessati da Piani Attuativi vigenti parzialmente attuati i cui contenuti potranno essere oggetto di riconsiderazione;
- individuazione degli *ambiti di trasformazione/riqualificazione sia strategica (grandi fabbriche dismesse)* sia diffusa nelle parti più deboli del tessuto urbano;
- nella rimanente parte del territorio che rappresenta la *Città consolidata* sono stati individuati ambiti di riqualificazione urbana, degli spazi e delle funzioni pubbliche, del patrimonio di edilizia popolare, tutti altrettanto strategici per l'arricchimento dei tessuti esistenti; l'articolazione delle modalità di intervento e della compatibilità funzionale avviene nel Piano delle regole.



## LA CITTA' IN TRASFORMAZIONE



Gli *Ambiti di Trasformazione* rappresentano l'evento nodale nell'evoluzione non solo dell'area urbana, ma anche metropolitana e l'occasione di riqualificazione e rifunzionalizzazione di vaste porzioni del territorio attraverso la promozione di politiche per la casa, la produzione di beni e servizi e l'organizzazione di luoghi di eccellenza.

Gli obiettivi e i criteri per gli *Ambiti di Trasformazione* sono già enunciati nei recenti atti programmatici dell'Amministrazione Comunale.

[Da: *Quadro Organico di Riferimento - Indirizzi per un confronto sulla trasformazione delle aree ex Falck. Amministrazione Comunale, 2005*]

*“Oggi la flessibilità come risorsa della trasformazione urbana, per offrire diverse opzioni di intervento rispondenti alle esigenze di una società complessa, diventa sempre più una scelta di governo piuttosto che una richiesta unilaterale degli operatori privati. Tuttavia la flessibilità non può essere interpretata come assenza di regole; le spinte degli attori forti potrebbero portare ad una continua deregulation con la conseguenza che la “supposta rigidità” di parte delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante generale rimanga un vincolo solo per gli attori deboli.*

*(...) alcuni spunti di riflessione:*

- *spezzare il binomio regole / rigidità – flessibilità / deregulation; anche la flessibilità ha le sue regole: la prima è l'assunzione di responsabilità nel processo negoziale per la costruzione di un progetto che preveda, oltre agli obiettivi, ruoli ed impegni pubblici e privati, ma soprattutto il piano delle azioni per darne attuazione;*
- *saper dare risposte a mutati stili di vita non solo dell'abitare, del lavorare e del consumare, ma anche di vivere il tempo libero, di relazionarsi ai “servizi”; saper dare risposte ai bisogni di soggetti sociali variegati e complessi;*
- *migliorare la qualità complessiva del processo di formazione di piani e progetti e del processo decisionale: i tempi di risposta alle aspettative socio-economiche è spesso banalizzato nel problema dei tempi dei procedimenti burocratici e si traduce in una lamentazione rituale e in una richiesta di compressione dei tempi di elaborazione e istruttoria tecnica, con rischi di approssimazione nella definizione dei programmi, con la conseguenza di una continua, defatigante necessità di aggiustare, completare, correggere, in corso d'opera; quello dei tempi è un problema più complesso che comporta prima di tutto saper dare*



- prospettive temporali credibili alle trasformazioni territoriali sia per gli imprenditori che per i fruitori, tempi entro i quali verificare, per poter eventualmente adeguare, la rispondenza dell'azione di governo agli obiettivi;*
- *sviluppare una cultura amministrativa, professionale ed imprenditoriale per garantire la flessibilità; riconoscere la necessità di un diverso modo di lavorare, che passa inevitabilmente dal creare strutture e figure professionali dedicate all'accompagnamento dei procedimenti complessi."*

**Nella tavola Quadro Programmatorio QP 01** relativa alle strategie di piano sono state individuate tre tipologie di **Ambiti di Trasformazione**:

- **Ambiti di Trasformazione Strategica;**
- **Ambiti di Trasformazione Specialistica;**
- **Ambiti di Trasformazione Integrata con l'individuazione dell'unità minima di trasformazione.**

**LEGENDA**

**CITTA' PUBBLICA**

- Area di servizio pubblico di interesse pubblico
- Area di servizio pubblico a fini turistici
- Area di servizio pubblico a fini sociali
- Area di servizio pubblico a fini culturali
- Area di servizio pubblico a fini sportivi
- Area di servizio pubblico a fini educativi
- Area di servizio pubblico a fini religiosi
- Area di servizio pubblico a fini assistenziali
- Area di servizio pubblico a fini di altro tipo

**CITTA' CONSOLIDATA**

- Area di servizio pubblico di interesse pubblico
- Area di servizio pubblico a fini turistici
- Area di servizio pubblico a fini sociali
- Area di servizio pubblico a fini culturali
- Area di servizio pubblico a fini sportivi
- Area di servizio pubblico a fini educativi
- Area di servizio pubblico a fini religiosi
- Area di servizio pubblico a fini assistenziali
- Area di servizio pubblico a fini di altro tipo

**CITTA' IN TRASFORMAZIONE**

- Area di servizio pubblico di interesse pubblico
- Area di servizio pubblico a fini turistici
- Area di servizio pubblico a fini sociali
- Area di servizio pubblico a fini culturali
- Area di servizio pubblico a fini sportivi
- Area di servizio pubblico a fini educativi
- Area di servizio pubblico a fini religiosi
- Area di servizio pubblico a fini assistenziali
- Area di servizio pubblico a fini di altro tipo

**CONTRATTI DI QUARTIERE**

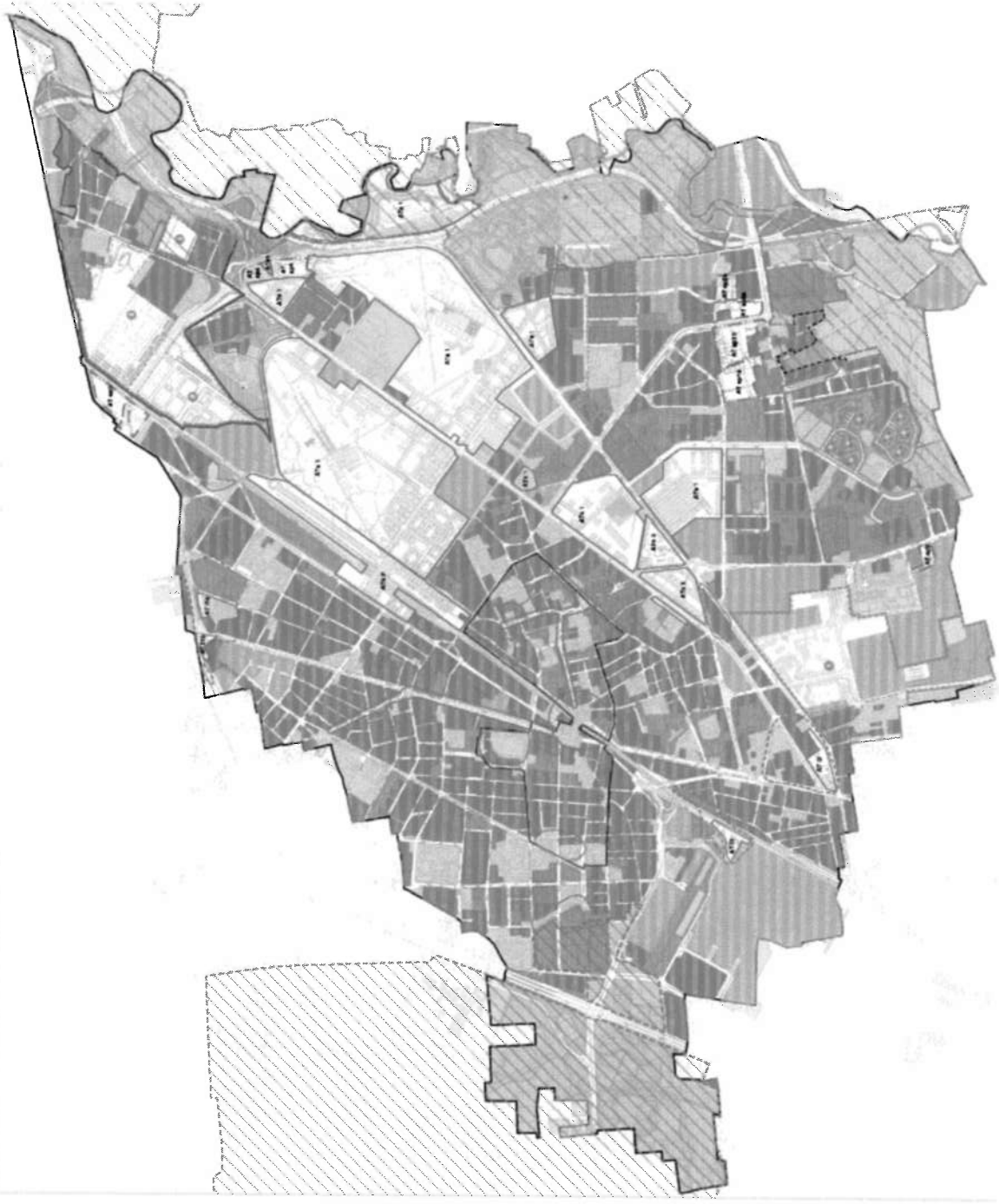
- Area di servizio pubblico di interesse pubblico
- Area di servizio pubblico a fini turistici
- Area di servizio pubblico a fini sociali
- Area di servizio pubblico a fini culturali
- Area di servizio pubblico a fini sportivi
- Area di servizio pubblico a fini educativi
- Area di servizio pubblico a fini religiosi
- Area di servizio pubblico a fini assistenziali
- Area di servizio pubblico a fini di altro tipo

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

**DOCUMENTO DI PIANO**  
 Quadro Programmatico

Città pubblica  
 Città consolidata  
 Città in trasformazione

**QP 01**





## AMBITI DI TRASFORMAZIONE STRATEGICA



**ATs 1** Aree ex Falck; **ATs2** Aree ex Scalo ferroviario e nuova stazione; **ATs 3** Triangolo Adige/Edison.

Gli **Ambiti di Trasformazione Strategica ATs 1, ATs 2 e ATs 3** coincidono per buona parte, con le aree che il PRG 2004 individua quali ambiti di trasformazione urbanistica a fini di una riqualificazione urbana ed ambientale (sigla ZT1, ZT 2.2 e ZT 2.3).

Le superfici interessate sono complessivamente circa 1.450.000 così ripartite:

- le aree industriali dismesse ex Falck, per una superficie territoriale complessiva pari a circa 1.300.000 mq;
- le aree dell'ex Scalo Ferroviario, per una superficie territoriale complessiva pari a circa 118.000 mq;
- le aree del Triangolo Adige/Edison per una superficie territoriale complessiva pari a circa 25.000 mq.

La perimetrazione degli Ambiti di Trasformazione è stata rivista e aggiornata rispetto a quanto contenuto nel PRG 2004: per l'Ambito ATs 1 è stato effettuato un rilievo puntuale delle aree oggetto di trasformazione; per l'Ambito ATs 2 sono stati individuati, sulla base delle indicazioni di RFI, gli impianti ferroviari realmente dismessibili nonché il posizionamento della nuova stazione a ponte; per l'Ambito ATs 3 sono state stralciate le aree confermate come tessuto prevalentemente produttivo e disciplinate dal Piano delle Regole.

In particolare l'ATs 3, sul quale insistono impianti industriali di scarso valore tecnologico in attività, viene definito Ambito di Trasformazione Strategica per la sua collocazione rispetto al sistema delle aree ex Falck e per il disegno complessivo della città: la trasformazione dell'ambito dovrà tener conto delle interconnessioni e sinergie con gli ambiti adiacenti ATs 1 e ATs 2, sia dal punto di vista morfologico che funzionale.

Il Documento di piano riconferma la valenza strategica dell'Ambito di Trasformazione ATs 2 ex Scalo ferroviario quale ambito di trasformazione funzionale e riqualificazione urbana, parte da considerazioni già avvenute nel PRG 2004 e nel Quadro Organico di Riferimento finalizzata alla realizzazione del collegamento " ... tra due parti di città storicamente separate attraverso la realizzazione di una nuova stazione multimodale, l'integrazione del sistema viabilistico e dei parcheggi e l'introduzione di nuovi servizi ed insediamenti direzionali". [ da: Protocollo d'intesa tra Comune di Sesto San Giovanni e Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. per la riqualificazione di parte dello scalo ferroviario di Sesto San Giovanni, sottoscritto il 9 febbraio 2005].

Il citato Protocollo d'Intesa riconosceva alla società RFI S.p.A., quale proprietaria delle porzioni dismettibili dello scalo ferroviario e di "aree e fabbricati non necessari per la propria gestione caratteristica d'Impresa", una potenzialità edificatoria e destinazioni funzionali tali da promuovere la riqualificazione dei servizi per i viaggiatori (stazione e funzioni di supporto), impegnando contemporaneamente la medesima società RFI a utilizzare eventuali plusvalenze generate dalla trasformazione urbanistica delle aree nella "realizzazione delle opere infrastrutturali di propria competenza".

Relativamente alle aree ex Falck ed ex Scalo Ferroviario è stata presentata una Proposta Definitiva di Programma Integrato di Intervento consegnata il 21/12/2007 con P.G. n.103925, che interviene a seguito di un eccezionale percorso di programmazione urbanistica negoziata, avviato il 14/06/2005 (D.G.C. n.169/2005) con la sottoscrizione del "Protocollo di Intesa per la trasformazione delle aree ex Falck" da parte del Comune di Sesto San Giovanni e dei soggetti proponenti.

Nel novembre 2005 l'Amministrazione Comunale ha dato avvio al processo di programmazione negoziata a partire dalla prima idea progettuale presentata alla Giunta Comunale dall'architetto Renzo Piano - Studio RPBW, Renzo Piano Building Workshop - incaricato dai proprietari per la predisposizione del Masterplan generale per la riqualificazione e la trasformazione delle aree ex Falck. Il percorso di concertazione/partecipazione avviato dal Comune in attuazione del Protocollo di Intesa ha previsto la costituzione del Tavolo di Lavoro Tecnico Falck con funzioni di coordinamento tra Gruppi di Lavoro, pubblici e privati, istituzionali e non, garantendone l'interazione e l'integrazione, con l'incarico di presidiare tutte le fasi del processo.

L'attività coordinata del Tavolo di Lavoro Tecnico Falck e l'interazione tra i vari soggetti attori del processo di pianificazione, ha permesso di costruire nel tempo un metodo di lavoro innovativo e finalizzato al raggiungimento di elevati livelli di qualità urbana ed ambientale e ha portato al coinvolgimento delle aree dell'ex scalo ferroviario nel progetto urbanistico/edilizio.

Nel corso di due anni di attività del Tavolo di Lavoro Tecnico Falck il proponente ha formalizzato lo stato di avanzamento del progetto con eventi ufficiali o presentazioni documentali testimoniando il risultato progettuale del confronto costruttivo avvenuto dalla cooperazione di tutti gli operatori.

La proposta, è stata presentata nel rispetto delle disposizioni in materia di programmazione negoziata in regime transitorio come previsto dalla Legge Regionale per il governo del territorio e delle disposizioni relative ai Programmi Integrati di Intervento (L.R. n. 12/2005 artt. 25, 87 e seguenti).

L'istruttoria finora condotta ha portato a verificare la rispondenza di molti aspetti significativi del Masterplan ai risultati dell'attività di



progettazione concordata dal Tavolo di Lavoro Tecnico quali: l'impianto infrastrutturale, la dotazione di servizi, le funzioni di eccellenza e di interesse generale. Il carico insediativo totale dovrà essere adeguato ai criteri per le aree di trasformazione strategica contenuti nel successivo capitolo *Criteri d'intervento* e dovrà essere condizionato da una adeguata rete di trasporto pubblico. La trasformazione di ciascun ambito ATs individuato dal PGT dovrà avvenire mediante un unico strumento attuativo. La trasformazione dell'ambito ATs2 è condizionata all'impegno a realizzare la nuova stazione a scavalco.

Di seguito vengono illustrate le connotazioni fondamentali dell'Ambito di Trasformazione Strategica ATs 1 e ATs 2 attraverso una lettura di ampie sezioni della Relazione Tecnica allegata alla proposta progettuale evidenziando l'impostazione generale morfologica di progetto, le vocazioni funzionali e agli indirizzi per le dotazioni infrastrutturali e i servizi (Figura 1).

#### [Da: *Relazione Tecnica alla Proposta Definitiva di Programma Integrato di Intervento ex aree Falck, 21 dicembre 2007*]

##### LA STRUTTURA URBANA

Il progetto è concepito come uno schema urbano aperto che connette tutte quelle parti della città fino a oggi separate dalla ferrovia e dalle ex aree industriali Falck.

Due gli assi fondamentali della nuova struttura urbana su cui si concentreranno le attività:

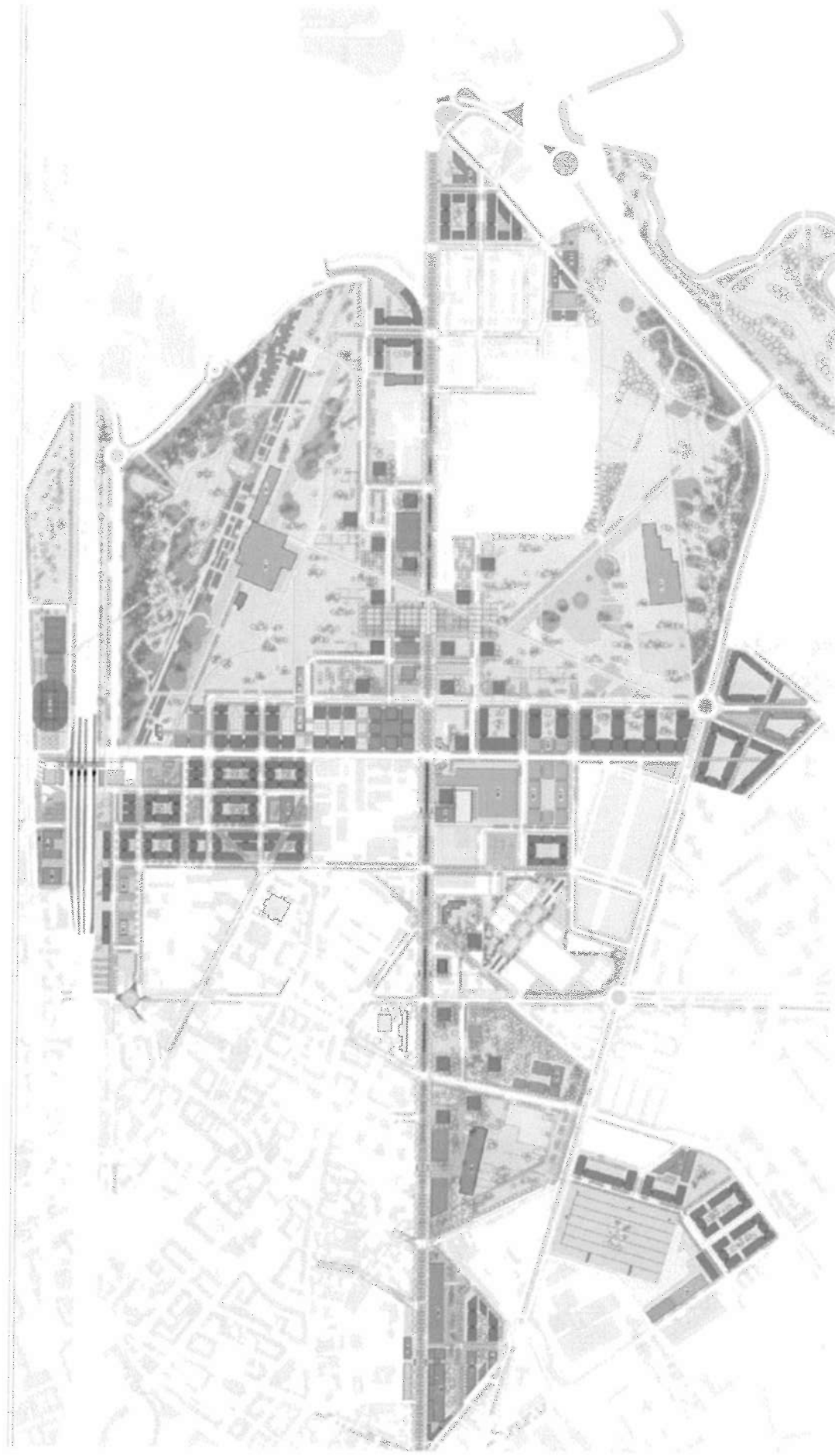
- Asse Nord-Sud, attuale Viale Italia: si configura come la "spina dorsale" dell'intero progetto, sulla quale si innestano tutte le aree d'intervento. E' un asse alberato, una Ramba della lunghezza di 2 km circa, a vocazione prevalentemente residenziale e commerciale, con forte presenza pedonale, trasporto pubblico e traffico privato moderato finalizzato alla sosta;
- Asse di connessione Est-Ovest: questo asse che parte dall'attuale stazione ferroviaria Sesto FF.SS., che sarà riprogettata secondo la tipologia di edificio a ponte, unisce trasversalmente le tre parti di città oggi separate dalla ferrovia e dalle aree ex industriali. E' un asse prevalentemente destinato a funzioni private e pubbliche di eccellenza e terziario direzionale (università, laboratori di ricerca, ecc..).

Il progetto si compone di altri elementi tesi a ricucire il tessuto urbano:

- Stazione ferroviaria: l'attuale stazione Sesto FF.SS. viene completamente riprogettata per diventare cerniera urbana; una piazza sopraelevata accessibile da un sistema di passerelle che collegano i due lembi di città Est-Ovest e danno dunque diretto accesso al parco;
- Filari verdi: un sistema di "assi vegetali" nuovi e di completamento di quelli esistenti permette al parco di penetrare nel tessuto urbano esistente;
- Prolungamento e completamento degli assi esistenti: il sistema stradale è razionalizzato con la creazione di una nuova rete nell'ambito del progetto ed il prolungamento e completamento di assi stradali esistenti;
- Rete di trasporto pubblico capillare a cadenza intensiva: è prevista una vera e propria rete di trasporto pubblico ad alta frequenza, con mezzi di nuova concezione, agili ed ecologici, che serviranno l'intero territorio di Sesto San Giovanni;
- Riqualificazione di aree di pubblico interesse circostanti il sito: il progetto prevede la riqualificazione di aree prevalentemente verdi e sportive, e di alcune attrezzature di interesse pubblico;



Figura 1. Masterplan della proposta di PII



• **Satelliti:** si tratta di aree "esterne" al sistema morfologico degli assi Nord-Sud ed Est-Ovest. Sono generate dal tessuto esistente all'intorno e fungono anch'esse da cerniere di connessione. La destinazione è prevalentemente residenziale con presenza di attività compatibili e servizi alla persona. In particolare, nell'ex stabilimento "Transider", è stato insediato il complesso industriale e artigianale che prende il nome di "Hotel Industriel", che rappresenta un nuovo modello di edificio pensato per rendere compatibile la convivenza di attività produttive all'interno della città.

#### IL SISTEMA DELLE PIAZZE

La struttura urbana dell'intero intervento, se da una parte è impostata su due assi ortogonali che ne fanno da collante, dall'altra è scandita da una molteplicità di centralità urbane che trovano tutte fuoco nelle rispettive piazze, intese come luoghi di incontro e socializzazione. Si vengono così a generare un insieme di "quartieri" ciascuno dei quali è vitalizzato dalla propria piazza.

Per quanto riguarda il sistema delle piazze, sulla "Rambla" ne sono previste due: una di fronte al "Bliss" che si configura come fulcro di quelle attività che costituiscono il cosiddetto "polo giovani", l'altra, verso Nord, nel punto di contatto tra il parco "Unione" ed il parco "Concordia".

Questi due poli opposti, sulla "Rambla" creano tensione e vitalità.

A Ovest della stazione l'attuale piazza I Maggio viene riquadrata con un diverso ruolo di aggregazione urbana. Tangente a via Montegrappa e Viale Gramsci, nonché delimitata a Nord dal fronte stazione e a Sud dai nuovi uffici comunali, detta piazza assume il ruolo di cerniera urbana tra la città ad Ovest della ferrovia ed il nuovo insediamento. Essa assume anche un ruolo di interscambio nel sistema della mobilità tra il terminale degli autobus extra urbani, la Stazione ferroviaria a ponte e la Stazione metropolitana MM1.

A Est della ferrovia, una nuova piazza è delimitata dal fronte stazione, e da un fronte aperto sul parco, mentre sul lato Est si innesta quel nuovo asse di ricucitura urbana, la "traversa". A Sud della traversa, oltre alla suddetta piazza, il tessuto è interrotto da altre due piazze minori che gli permettono di respirare. Tra il nuovo Mercato coperto e la Via Mazzini, una nuova piazza ospiterà mercati ambulanti settimanali e diventerà tappa del mercato internazionale etnico. Anche l'ex stabilimento TRAI si sviluppa attorno ad una piazza come tappa intermedia tra il tessuto consolidato ad est di Viale Edison ed il nuovo parco.

#### ASSETTO DELLE FUNZIONI

Uno degli elementi chiave del progetto è senza dubbio l'assetto funzionale inteso come quel mix di funzioni capace di dare intensità urbana e equilibrio, ma anche vitalità per l'intero arco della giornata. Tali obiettivi sono stati perseguiti ricercando, da una parte, la corretta dislocazione innanzitutto delle funzioni pubbliche e di interesse generale, e dall'altra, le relazioni tra funzioni pubbliche e private nonché tra le diverse destinazioni private.

In questa logica, le diverse aree del progetto vengono a configurarsi nel seguente modo:



- **Asse Nord-Sud, attuale viale Italia e futura "Rambla"**. La sua vocazione è prevalentemente residenziale con il suo insieme di "case alte" che fluttuano a 12 metri dal suolo, ovvero al di sopra del tappeto di alberi. Alcune "case alte" assumono la funzione mista residenziale-terziaria e alcune la funzione ricettiva. Alla base delle "case alte", e per tutta la lunghezza di Viale Italia, si sviluppa un sistema di "serre" in cui sono localizzate attività commerciali di piccolo e medio taglio nonché funzioni compatibili alla residenza e servizi alla persona. Nell'area del Vittoria sono localizzate alcune funzioni di interesse pubblico quali la biblioteca comunale, nel "Bliss", e le scuole civiche di musica e danza, nella "rettifica filiere".
- **Asse Est-Ovest, "Sistema traversa"**. Questo è l'asse che partendo dalla Stazione ferroviaria per arrivare fino a Viale Edison ed oltre, nell'area residenziale di Via Marzabotto, assume energeticamente il ruolo di ricucitura urbana fra i tre settori della città, ad oggi separati dalla ferrovia e dalle aree ex industriali Falck. L'asse è prevalentemente destinato a funzioni terziarie, con presenza di residenza. È su quest'asse che si innesta il sistema commerciale più importante, alla base degli edifici, più alcuni magneti tra cui il Mercato coperto. Un insieme di funzioni di eccellenza formano una vera e propria filiera composta da Università-Ricerca-Incubatori d'impresa;
- **Satellite Transider**. Quest'area è caratterizzata da una forte presenza di attività produttive concentrate nel cosiddetto "Hotel Industrial", modello innovativo di un insediamento produttivo capace di ospitare ogni attività fino alle più pesanti. Tale modello si affaccia sulla città attraverso un fronte urbano per architettura e per la presenza di attività compatibili a piano terra che lo rendono quindi permeabile, anziché scatola cieca. Nella stessa area sono localizzate funzioni di residenza libera, convenzionata e agevolata oltre a funzioni ricettive;
- **Un plesso scolastico composto da 1 scuola elementare di 6 sezioni e una scuola materna per 50 bambini risponderà alle carenze attuali oltre che alle necessità generate;**
- **Satellite Trai**. Area destinata a residenza libera, convenzionata e agevolata. Qui sono state insediate funzioni di interesse generale quali la "casa bambini" e spazi per "associazioni di volontariato". Alla base degli edifici sono insediate le attività compatibili con residenza;
- **Satellite Nord**. Quest'area è situata dietro l'esistente villaggio Falck per cui, per natura, essa è destinata a residenza libera convenzionata e agevolata. Non lontano, sul bordo parco, è stato localizzato l'oratorio della chiesa "San Giorgio e Santa Irene alle Ferriere" del villaggio Falck, dotato di un campo da calcio immerso nel verde. È stata posizionata qui la Caserma dei Vigili del Fuoco per facilità di accesso a Viale Edison;
- **Area Stazione-Via Mazzini**. In continuità col tessuto consolidato, quest'area è a prevalente destinazione residenziale - libera, convenzionata ed agevolata - con la presenza della residenza temporanea vicino alla stazione ferroviaria, dunque con facile accesso alle strutture universitarie milanesi. È prevista in quest'area una forte presenza di funzioni di interesse generale come la "casa del sociale", "la sede ASL" e "la residenza per le categorie deboli". Alla base degli edifici sono insediate le attività compatibili con residenza;
- **Area "fronte Gramsci"**. È un'area di fondamentale importanza non solo per il nuovo insediamento Falck, ma per tutta la città di Sesto San Giovanni. Infatti è proprio qui che si realizza fisicamente la ricucitura urbana: per il pedone con la Stazione ferroviaria a ponte e per il trasporto pubblico attraverso il sottopasso in continuità con la via Montegrappa. Se la Stazione sarà il baricentro di questo fronte, a Sud di questa saranno localizzati i nuovi uffici comunali che andranno ad integrare quelli esistenti e a Nord, (...). L'insieme di queste funzioni pubbliche integrate all'esistente parco Gramsci daranno vita ad un vera e propria porta della città per chi viene da Monza e/o dalla Brianza.

## LE FUNZIONI DI ECCELLENZA E DI INTERESSE PUBBLICO

La ripartizione dei servizi alla persona è fatta al fine di garantire il mix funzionale, la prossimità e l'accessibilità a tutti gli abitanti.

Le attrezzature per l'istruzione sono ripartite tenendo conto, da una parte, dell'equilibrio per quantità e distanze con la domanda generata, e dall'altra, delle carenze che insistono sul tessuto consolidato.

La residenza, è articolata in residenza agevolata – canone moderato e canone sociale – e residenza temporanea. Per la residenza agevolata, l'attenzione è stata posta sulla coesistenza con altre categorie di residenza, all'interno di uno stesso ambito per evitare l'isolamento sociale delle classi meno abbienti. La volontà di integrazione di questa categoria di residenza passa anche attraverso un livello di qualità di costruzione praticamente equivalente a quello delle altre categorie. La residenza temporanea è stata collocata in gran parte in vicinanza alla stazione per facilitare l'accesso alle strutture universitarie della città di Milano. (...)

L'insieme delle funzioni di eccellenza e di interesse pubblico comprende come segue:

- Padiglione del Museo di Arte Contemporanea;
- Università: Istituti universitari e para-universitari dinamici legati, come da tradizione, al mondo produttivo per generare energie e sinergie nel territorio;
- Laboratori di ricerca gestiti da proprie fondazioni:
  - Botanica: centro studi per la gestione e il mantenimento del parco;
  - Medicale: acceleratore di ricerca biomedica;
  - Energia: centro studi per l'approvvigionamento di energia;
  - Incubatori d'impresa: strutture finalizzate a favorire lo sviluppo di giovani imprese.
- E' prevista la realizzazione delle seguenti attrezzature di interesse pubblico:
  - biblioteca/medioteca;
  - servizi scolastici e culturali;
  - servizi socio-assistenziali;
  - attrezzature sportive;
  - parcheggi;
  - sedi operative di istituzioni (Vigili del Fuoco, ASL, uffici comunali);
  - oratorio.

Per quanto riguarda le funzioni di maggiore peso, si vengono a formare tre poli urbani importanti:

- Polo giovanile. Nell'ambito Vittoria si ha una concentrazione di attività a vocazione giovanile: la nuova biblioteca comunale, ricollocata nel "Bliss" con un intervento di riconversione dell'edificio industriale, l'insieme delle scuole civiche di danza e musica, nell'edificio della "Rettifica



filiera" anch'esso riconvertito, la rilocalizzazione di un nuovo Liceo. L'insieme di queste funzioni complementari darà una forte identità ad un'area di notevole prossimità con la città consolidata;

- Università-Ricerca-Incubatori d'impresa. Nell'ambito del sistema delle Traverse, tra Viale Italia e Viale Edison, sono presenti l'Università o istruzione equivalente, le fondazioni per la ricerca sull'energia, sulla botanica e sulla medicina, l'incubatore di impresa. Queste tre funzioni costituiscono una filiera che parte dalla formazione e termina in una struttura che accompagna le nuove idee e le giovani imprese nel mondo del lavoro;
- Parco e frammenti di fabbrica. La presenza degli imponenti frammenti di fabbrica come il T3, il T5, il Treno laminatoio e l'Omec, conferiscono al parco un enorme potenziale di utilizzazione del parco stesso che va oltre la quotidiana fruizione. Detti frammenti si prestano perfettamente ad attività ludiche. Essi diventano scenografie per eventi di grande respiro quali per esempio stagioni concertistiche all'aperto nell'assoluto rispetto di quella memoria storica di cui sono portatori. Nel Treno laminatoio è insediato lo spazio espositivo di Arte Contemporanea.

#### IL PARCO E I FRAMMENTI DI FABBRICA

Il Parco è inteso come l'insieme delle aree a verde con totale fruibilità pubblica, indipendentemente dal regime urbanistico del suolo (parco urbano, locale di interesse sovramunicipale, verde attrezzato, ecc.). Il Parco è l'elemento centrale di tutto il progetto: oltre 600.000 di mq su una superficie totale di circa 1.300.000 mq. Attualmente sul sito sono presenti ampie zone vegetali, a dimostrazione di come la natura stia riprendendo possesso dei luoghi.

La riqualificazione renderà l'area fruibile a tutti. Abbattuti i muri delle fabbriche, il parco sarà delimitato naturalmente dalla sua stessa struttura morfologica, con due lembi sollevati di circa 10m. Rappresenta un grande polmone verde da cui partono i sistemi vegetali a filare della città e sui cui si innesta la Rambla (disegnata da 4 filari di alberi).

Il Parco forma un tappeto vegetale continuo sul quale fluttuano le "case alte". Gli edifici si addensano lungo i due assi principali e le aree private saranno prevalentemente di uso pubblico in modo che gli spazi a verde abbiano una continuità percettiva e di uso a Parco. I maggiori insediamenti industriali saranno mantenuti per conservare la memoria di un luogo che ha fatto la storia industriale e sociale d'Italia. Tra questi il T3 Pagoda, il T5 Laminatoio, il Bliss, la Retifica Filiera e l'Omec, vere e proprie creature "fantasmagoriche" che emergono dal Parco come memoria del passato.

In particolare, alcuni edifici (T3 e T5) saranno conservati (sono previsti interventi di pulizia e messa in sicurezza) come veri e propri "monumenti" di archeologia industriale carichi di dignità e memoria storica (quasi "rovine" di un "Parco Archeologico").

I "frammenti di fabbrica" hanno un enorme potenziale per essere valorizzate in modo originale, ad esempio come scenografie per spettacoli e manifestazioni pubbliche o, nel caso del T5, come attrezzature di interesse pubblico aventi destinazione industriale/artigianale di eccellenza. Altri edifici sono destinati a diventare veri e propri centri di eccellenza (Museo d'arte contemporanea, Biblioteca ecc.). Nel Parco saranno mantenuti, oltre a elementi che si sviluppano in altezza, anche gli scavi che rivelano le fondazioni su cui poggiavano un tempo i macchinari delle acciaierie. L'area diventerà così un vero e proprio "Parco archeologico industriale".



**VARIANTE (AL PGT) IN ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA REALIZZAZIONE DELLA CITTA' DELLA SALUTE E DELLA RICERCA (DGR IX/3666 2/7/2012) NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE STRATEGICA ATS1 E ATS2 – AGGIORNAMENTO DELLE DETERMINAZIONI DI PIANO**

La proposta descritta nelle pagine precedenti rappresenta l'esito di un percorso di concertazione e condivisione di importanti capisaldi quali l'impianto infrastrutturale e la dotazione globale dei servizi che sono divenuti riferimento per la definizione dei contenuti degli indirizzi e dei criteri di intervento per gli ambiti di trasformazione ATS1 e ATS2, nell'atto di redazione del PGT. Tale proposta è stata riportata a scopo illustrativo del percorso progettuale svolto e delle connotazioni fondamentali, riferite all'impostazione generale morfo-tipologica e alle vocazioni funzionali, rappresentando il punto di partenza per il successivo iter di progettazione e negoziazione nonchè un elemento di continuità per le fasi successive, fatti salvi gli obiettivi strategici sopraggiunti.

I precedenti paragrafi contengono le Determinazioni del Documento di Piano del PGT approvato, ai sensi della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., il 16 luglio 2009, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 e pubblicato sul BURL n. 44 in data 4 novembre 2009. Il Documento di Piano contiene gli indirizzi da sviluppare per un confronto sulla trasformazione delle aree ex Falck e approfondisce alcune tematiche ritenute prioritarie per la trasformazione urbanistica, fornendo le linee guida alla pianificazione attuativa.

Successivamente all'approvazione del PGT 2009, al fine di proseguire il percorso di programmazione e progettazione concertata degli interventi di trasformazione urbanistica congiunta dei comparti ATS1 e ATS2 e a fronte della modifica dell'assetto proprietario intercorsa a ottobre 2010, il Comune ha dato avvio ad una nuova fase procedurale, formalmente riavviata il 21 dicembre 2010 con la sottoscrizione di un Protocollo d'Intesa tra il Comune e la proprietà, che fa seguito all'istruttoria condotta sulla proposta di P.I.L. presentata nel 2007 dalla precedente proprietà.

Il 15 aprile 2011, i soggetti proponenti hanno presentato al Comune una Proposta Definitiva di P.I.L., in riferimento alla quale la successiva istruttoria tecnica ha portato alla richiesta da parte del Comune di integrazioni, osservazioni e rilievi, a cui ha fatto seguito il 14 giugno 2011 il deposito da parte dei proponenti di una nuova documentazione definitiva. Il 28 luglio 2011 il Comune ha comunicato il Preavviso di conclusione dell'istruttoria; la formale accettazione (8 agosto 2011) da parte del Proponente dei contenuti richiesti, in particolare degli elaborati così come modificati ed integrati

dall'Amministrazione Comunale, ha posto definitivamente le basi per il successivo provvedimento di adozione della proposta di PII, assunto il 9 settembre 2011 con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 38.

Nei mesi successivi il PII ha proseguito il suo iter di approvazione definitiva e delle sub-procedure a esso legate, con particolare riferimento all' Autorizzazione Commerciale per grande struttura di vendita non alimentare e plurime medie strutture di vendita e alla Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.) che si sono concluse positivamente.

Il 30 aprile 2012 con Deliberazione di Giunta Comunale n.142, è stata approvata definitivamente la "Proposta di Programma Integrato di Intervento per gli ambiti di trasformazione strategica ATs1 e ATs2 – aree ex Falck ed ex scalo ferroviario". Con tale atto la Giunta ha approvato gli elaborati del PII adottato, così come modificati, integrati e/o sostituiti per effetto dell'approvazione degli elaborati di ottemperanza al Decreto V.I.A. e delle controdeduzioni alle osservazioni presentate.

Il 2 maggio 2012 è stato sottoscritto l'Accordo di Programma promosso con D.g.r. n. IX/1889 del 22 giugno 2011, costruitosi in stretta relazione all'iter di definizione e procedurale del P.I.I., finalizzato alla "riqualificazione territoriale e ambientale delle aree dismesse dagli ex stabilimenti Falck" tra i cui obiettivi risalta il tema della "promozione di funzioni di eccellenza di portata sovracomunale e regionale, con particolare riferimento a strutture universitarie e di servizio all'università, servizi alla persona, ricerca scientifica, sviluppo tecnologico e strutture socio-sanitarie".

La sottoscrizione di tale Accordo testimonia la volontà dell'Amministrazione di cogliere l'opportunità di rendere concreta la previsione di localizzare nelle aree Falck una funzione pubblica di eccellenza come la CDSR, nata durante il percorso di approvazione del PII. Nel 2009 infatti era stata approvata dalla Regione un'ipotesi di Accordo di Programma finalizzato a realizzare la Città della salute, della ricerca e della didattica nell'area di Vialba a Milano. Essendo poi venute meno le condizioni per realizzare la struttura nell'area prescelta, si è deciso di esaminare nuove possibili localizzazioni.

E' in questo quadro che l'Amministrazione ha consegnato a Regione Lombardia, in data 6 aprile 2012, la documentazione ufficiale "Città della Salute e della Ricerca. Città di Sesto San Giovanni e – Localizzazione nelle aree ex Falck".

Nel corso di successivi incontri tecnici la proposta di Sesto e quella avanzata dal Comune di Milano, riferita alla Piazza d'armi della Caserma Perrucchetti, sono state analizzate sulla base di specifici elementi, tra i quali la possibilità di riutilizzare con parziali adattamenti lo Studio di Fattibilità già redatto dal Consorzio Città della Salute, la dimensione dell'area, i tempi per il trasferimento a titolo gratuito dell'area alla Regione, il livello di accessibilità pubblica e privata, i



tempi e i costi per l'esecuzione di eventuali bonifiche, nonché l'impatto sulle professionalità sanitarie.

Di conseguenza, la Giunta Regionale, avendo rilevato che le aree ex Falck rispondono adeguatamente all'insieme di fattori che risultano necessari per meglio accogliere la struttura ospedaliera, il 2 luglio 2012, con Delibera n. IX/3666, ha promosso un nuovo Accordo di Programma per la realizzazione della Città della Salute e della Ricerca nel Comune di Sesto San Giovanni che, generando variante urbanistica al vigente PGT rientra nell'ambito di applicazione della Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.).

A seguito dell'avvio del nuovo AdP la Giunta comunale di Sesto San Giovanni il 17 luglio 2012 con delibera n. 190 ne ha preso atto e condiviso la promozione, in funzione della localizzazione della Città della Salute e della Ricerca su aree ricadenti all'interno del P.I.I..

I requisiti progettuali generali che dovranno guidare la realizzazione del polo sanitario sono definiti nello Studio di Fattibilità presentato da Infrastrutture Lombarde S.p.A., in qualità di stazione appaltante /ente concedente relativamente alla realizzazione della struttura sanitaria e approvato con osservazioni e prescrizioni il 14 novembre 2012 nella prima e conclusiva seduta di conferenza di servizi.

Comune di Sesto San Giovanni e Regione Lombardia hanno inteso definire i rispettivi impegni e in particolare per il trasferimento delle aree su cui sorgerà la CDSR, attraverso la redazione congiunta di uno schema di Protocollo di Intesa, approvato il 26 ottobre 2012 dalla Giunta Regionale con atto n. IX/4319, e il 13 novembre 2012 dalla Giunta Comunale di Sesto San Giovanni.

A partire dalle regole e indirizzi del PGT vigente e degli equilibri raggiunti dalla negoziazione, il progetto della CDSR, se da un lato ha intrapreso il suo iter di opera pubblica, in quanto formalmente compatibile sotto il profilo urbanistico con il PGT, dall'altro, per le potenzialità che esprime, le sinergie che si possono sviluppare e le modifiche che comporta, rende opportuno e necessario adeguare gli indirizzi strategici del Documento di Piano del PGT all'interno del percorso di approvazione dell'Accordo di Programma.



## INDIRIZZI PER L'ARMONIZZAZIONE DEGLI AMBITI ATS1 E ATS2 CON IL PROGETTO CITTÀ DELLA SALUTE E DELLA RICERCA (CDSR)

L'attuazione della CDSR, così come previsto dall'Accordo di Programma avviato con DGR n. IX/3666 del 2 luglio 2012, e dei comparti ad essa limitrofi e interni agli Ambiti di Trasformazione strategica ATs1 e ATs2, deve armonizzarsi e avvenire nel rispetto degli obiettivi strategici dell'Amministrazione che si traducono operativamente negli indirizzi di seguito esposti:

- localizzare la CDSR tra la ferrovia e Viale Italia, all'interno dell'ex comparto Unione, su di una superficie di circa 205.000 mq;
- individuare un Asse prospettico che rispetti le preesistenze storiche come elemento ordinatore dello sviluppo della nuova edificazione ed elemento di collegamento e di continuità con il territorio esistente;
- riqualificare e valorizzare l'ambito a livello ambientale attraverso la costituzione di un'area verde adibita a parco utilizzabile da parte dei cittadini e strettamente connessa al parco urbano;
- garantire continuità morfologica e di fruizione pubblica tra le aree destinate a Parco Urbano, le aree a verde pubblico attrezzato interne al perimetro di AdP e l'asse pedonale che pone in collegamento la futura stazione, la struttura ospedaliera e i beni di valore storico-documentale del ex-comparto Unione;
- garantire il coordinamento dei tempi di attuazione della struttura ospedaliera e dell'ossatura fondamentale delle infrastrutture serventi sia gli insediamenti, esistenti e di progetto, sia la CDSR;
- organizzare i nuovi insediamenti limitrofi alla CDSR e direttamente accessibili dal trasporto pubblico, sfruttando al massimo le possibili sinergie funzionali, coerentemente con quanto previsto dal presente Documento di Piano;
- garantire il collegamento tra la città esistente, il Parco Urbano e il PLIS attraverso un sistema di connessioni ciclopedonali che possono rappresentare un tassello nella costituzione di una nuova centralità della rete ambientale milanese, tra il sistema del Fiume Lambro e il Parco Nord Milano;
- definire un disegno urbano finalizzato al contenimento del consumo di suolo.





**L'attuazione degli indirizzi sopra riportati è regolata secondo i Criteri di Intervento del presente Documento di Piano, con particolare riferimento al capitolo "Modalità di reperimento di aree per attrezzature pubbliche negli ambiti di trasformazione".**

## AMBITI DI TRASFORMAZIONE SPECIALISTICA

Gli **Ambiti di Trasformazione Specialistica** sono ambiti di media estensione territoriale, frammentati e/o sottoutilizzati.

Gli Ambiti di Trasformazione Specialistica sono così denominati in quanto, per ognuno di essi, si individua una vocazione funzionale specifica che li connota in relazione alla specificità del contesto e della conformazione delle aree stesse.

La loro trasformazione potrà essere promossa con piani di recupero urbanistico ai sensi dell'articolo 27 della L. n. 457/1978 oppure mediante strumenti negoziali ai sensi della Parte II - Titolo VI, Capo I della L.R. n.12/2005 *Disciplina dei Programmi Integrati di Intervento*.

### **ATsp 1a - ATsp 1b - ATsp 2a - ATsp 2b**

Definiti unitariamente nel PRG 2004 *Zona speciale per la realizzazione di parchi e servizi ZSP 1*, sono ambiti non edificati su cui insistono prevalentemente orti spontanei e attività precarie.

L'originario comparto ZSP 1 del PRG 2004 è stato ridefinito negli ambiti **ATsp 1a - ATsp 1b - ATsp 2a - ATsp 2b** sui due lati della via dei Partigiani che costituisce un oggettivo elemento di separatezza e considerando che la dimensione e la presenza di proprietà frazionate con lotti di diverse dimensioni abbia costituito un ostacolo nell'attuazione del processo di riqualificazione.

I progetti di trasformazione di questi ambiti devono prestare particolare attenzione alla stretta relazione con le aree del Parco della Media Valle del Lambro e alla possibilità di connettere quest'ultimo con le aree verdi urbane; sono pertanto ritenuti ammissibili contenuti insediamenti residenziali al fine della riqualificazione e dell'incremento della dotazione complessiva di aree verde pubblico e servizi.

La previsione di trasformazione dovrà essere indirizzata verso la promozione di funzioni residenziali, tali da completare una connessione con il tessuto consolidato esistente ed il verde urbano e metropolitano rendendolo fruibile ed accessibile.

Di seguito viene riportata una scheda guida per progettazione che, pur non avendo valore prescrittivo, indica gli obiettivi e le attenzioni da perseguire.

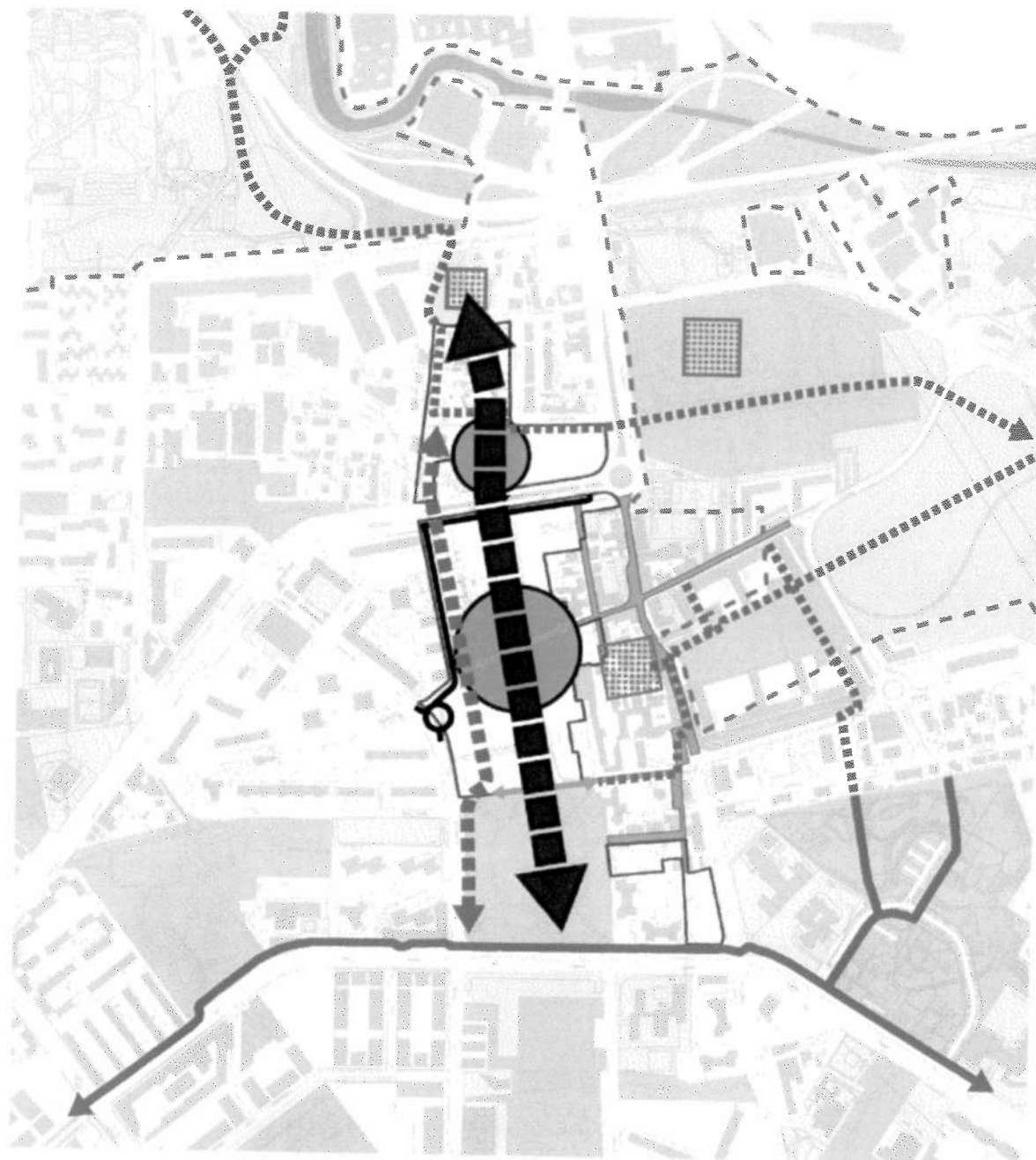
**SCHEDA GUIDA****ATsp 1a – ATsp 1b – ATsp 2a – ATsp 2b**

Lo schema insediativo dovrà garantire la realizzazione di un tessuto prevalentemente residenziale con funzioni compatibili, compatto ed integrato al proprio interno, inserito nel sistema delle aree verdi del Parco Lambro e dei parchi urbani limitrofi del comuni di Sesto (su via Carlo Marx) e di Milano (tra cui via Adriano ed ex - Marelli), attraverso il disegno di corridoi e varchi verdi di nuova progettazione che valorizzino il nucleo storico, le aree riprogettate della zona Bergamella e si integrino con il tessuto residenziale circostante, in via di recupero e riqualificazione (Contratto di Quartiere Parco delle Torri).

Gli interventi insediativi avranno la finalità di contribuire a sviluppare in modo rilevante il potenziale ecologico, attraverso una significativa dotazione di aree verdi da mettere in connessione con il Parco della Media Valle Lambro.

Le linee guida sono schematizzate nei seguenti tre punti:

- 1. il riassetto e il potenziamento delle aree per verde pubblico e la loro connessione** al sistema dei grandi parchi territoriali (Plis Media Valle Lambro) con quelli urbani (dal grande parco delle aree Falck al sistema delle aree verdi lungo via Carlo Marx, fino alle previsioni per servizi nel territorio Nord di Milano) e di quartiere (il centro sportivo su via Di Vittorio). La valorizzazione della rete ecologica e ambientale risponde pienamente a una strategia più generale che potrà migliorare la vivibilità e le relazioni con il resto del territorio comunale.
- 2. il raccordo, l'integrazione e il potenziamento del sistema delle percorrenze ciclo pedonali, focalizzando l'attenzione soprattutto sulla mobilità lenta.** Il progetto di quest'ambito può creare nuove relazioni Est Ovest, tra il centro e i quartieri residenziali lungo via Carlo Marx con il sistema dei servizi sportivi e ricreativi della fascia orientale (fino al parco del Lambro). Sono inoltre rafforzate le connessioni Nord Sud tra i quartieri disposti lungo via Volontari del Sangue con il nucleo di Cascina Gatti e con l'ambito della Bergamella (nuovi insediamenti e nuovi parchi).
- 3. salvaguardare l'identità locale di matrice storica di Cascina Gatti.** Questo obiettivo potrà essere perseguito in due modi interrelati:
  - a) restituire all'area retrostante un decoro urbano, riconvertendo gli orti urbani esistenti non regolamentati in aree per verde attrezzato (eventualmente in parte da ridisegnare come orti regolamentati) ed eliminando quelle attività marginali che inducono il degrado dei tessuti residenziali circostanti;
  - b) creare attorno un tessuto compatto e ben inserito nel sistema delle aree verdi che si estende dalla scala del quartiere alla scala urbana fino a quella sovralocale, attraverso corridoi e varchi verdi di nuova progettazione che valorizzino il nucleo storico, le aree riprogettate della zona Bergamella e si integrino, riqualificandolo, al tessuto residenziale circostante, già in fase di recupero (Contratto di Quartiere Parco Torri).



Parco pubblico attrezzato



Corridoio ecologico principale



Piste ciclabili esistenti



Piste ciclabili programmate



Piste ciclabili di progetto



Collegamenti pedonali secondari



Nuova viabilità e snodi

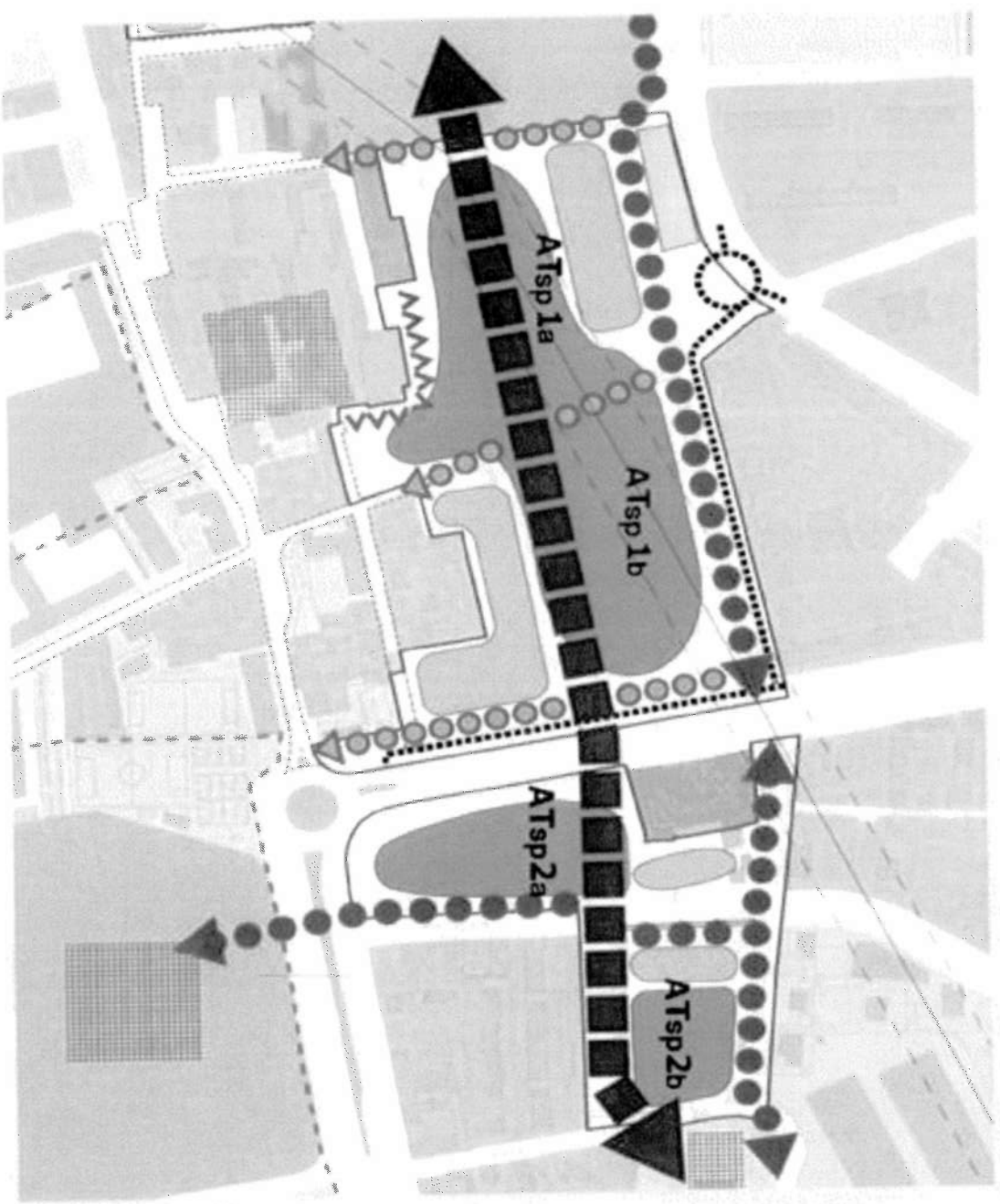


ZTL



Centralità storiche e per servizi





**Servizi ed infrastrutture**

Spazi pubblici attrezzati

Corridoi ecologici pedonali

Tracce ciclabili e percorsi di progetto

Corridoi pedonali secondari

Protezione di aree verdi

Spazi di progetto con strutture interattive e servizi

Parco di progetto straordinario

**Insediamenti**

Zone di adattamento urbano

Centri storici e servizi

Area di protezione del nucleo storico di Centro Città



### **AT sp 3**

Definita nel PRG 2004 "Area per attrezzature, servizi pubblici e parcheggi" – Parcheggi, l'area è attualmente in stato di abbandono a rischio di utilizzi impropri ed abusivi.

Localizzato a ridosso del confine Nord-Ovest comunale, è attraversato dal cavalcavia del Ring Nord che ne determina due sub-ambiti tra loro connessi da un passaggio posto al di sotto della piastra stradale del cavalcavia stesso, in prossimità del recinto ferroviario.

La parte Nord presenta le caratteristiche tipiche di un'area interclusa: cinta a Nord dall'autostrada Torino-Venezia, a Est dalla linea ferroviaria Milano-Monza, a Sud dal Ring Nord e sul fronte Ovest da edifici di carattere prevalentemente produttivo già in Comune di Cinisello Balsamo con affaccio principale su viale Gramsci, uno dei più importanti assi viari di accesso cittadino da Nord.

Le caratteristiche dell'area, altamente infrastrutturata e urbanizzata, la sua accessibilità e il contesto in cui si inserisce, conferiscono a questo ambito una vocazione funzionale esclusivamente produttiva.

La previsione di trasformazione è pertanto indirizzata verso lo sviluppo e la promozione di attività produttive, attribuendo a questo termine un significato più ampio di quello tradizionale adeguato alle modifiche radicali intervenute negli ultimi decenni nell'economia italiana e pertanto legato anche alla ricerca e allo sviluppo tecnologico che attraggono nuovi investimenti e creino nuove occasioni di sviluppo sostenibile.

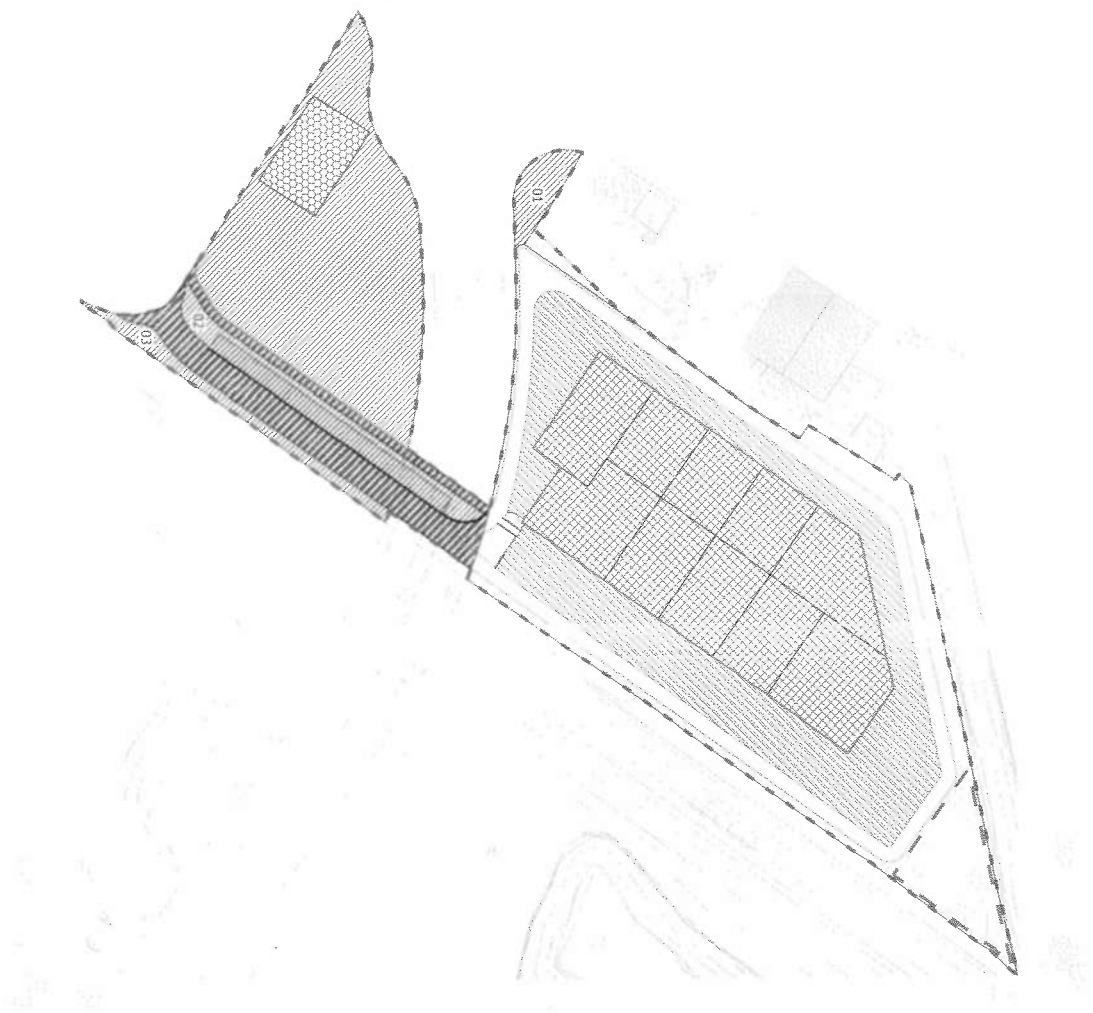
Di seguito viene riportata una scheda guida per progettazione che, pur non avendo valore prescrittivo, indica gli obiettivi e le attenzioni da perseguire.

**SCHEDA GUIDA AT sp 3**

Nella parte Nord dell'ambito lo schema insediativo potrà prevedere un volume edificato a blocco chiuso ("condominio produttivo"), con le necessarie dotazioni viarie e logistiche interne disposti ad anello per facilitare la mobilità di auto e mezzi pesanti all'interno dell'ambito stesso.

Nella parte Sud potranno essere insediati altri servizi di uso pubblico e/o di interesse generale anche a supporto delle attività.

L'accesso all'ambito verrà garantito da via Luini già connessa alla maglia viaria urbana.



#### **ATsp 4**

Definito nel PRG 2004 "Area per parchi ed impianti sportivi all'aperto", la trasformazione di quest'ambito, localizzata a ridosso del confine Nord-Est comunale e della tangenziale Est, è strettamente correlata con la definizione degli assetti viabilistici di completamento del Ring e del suo innesto in tangenziale.

I progetti di trasformazione di questi ambiti dovranno essere promossi in stretta correlazione con quanto previsto per la riorganizzazione della viabilità e delle infrastrutture comunali puntualizzate nel Piano dei Servizi al capitolo "La conformazione della città pubblica. Riorganizzazione della viabilità e delle Infrastrutture" in merito al completamento del sistema del Ring e del collegamento con la tangenziale, in particolare con le ipotesi di riorganizzazione infrastrutturale dello snodo viario del Peduncolo, tra i più critici dell'intero territorio comunale.

Sono pertanto ritenuti ammissibili limitati insediamenti edilizi da concentrarsi prevalentemente a ridosso della via Muggiasca, al fine sia di facilitare l'attuazione degli interventi programmati riguardanti il sistema della mobilità (vedasi anche le Norme Tecniche del Piano dei Servizi all'articolo 11), sia per una generale riqualificazione dell'ambito. Si evidenzia inoltre, che la maggior parte dell'ambito è interessata da vincoli sovraordinati di natura idrogeologica e paesaggistica, dei quali si dovrà garantire il rispetto.

Le caratteristiche fisiche dell'area, l'accessibilità ed il contesto urbano in cui si inserisce, conferiscono a questo ambito una vocazione funzionale prevalentemente produttiva.

La previsione di trasformazione è pertanto indirizzata verso lo sviluppo e la promozione prevalentemente di attività produttive, attribuendo a questo termine un significato più ampio di quello tradizionale adeguato alle modifiche radicali intervenute negli ultimi decenni nell'economia italiana e pertanto legato anche alla ricerca e allo sviluppo tecnologico che attraggono nuovi investimenti e creino nuove occasioni di sviluppo sostenibile.

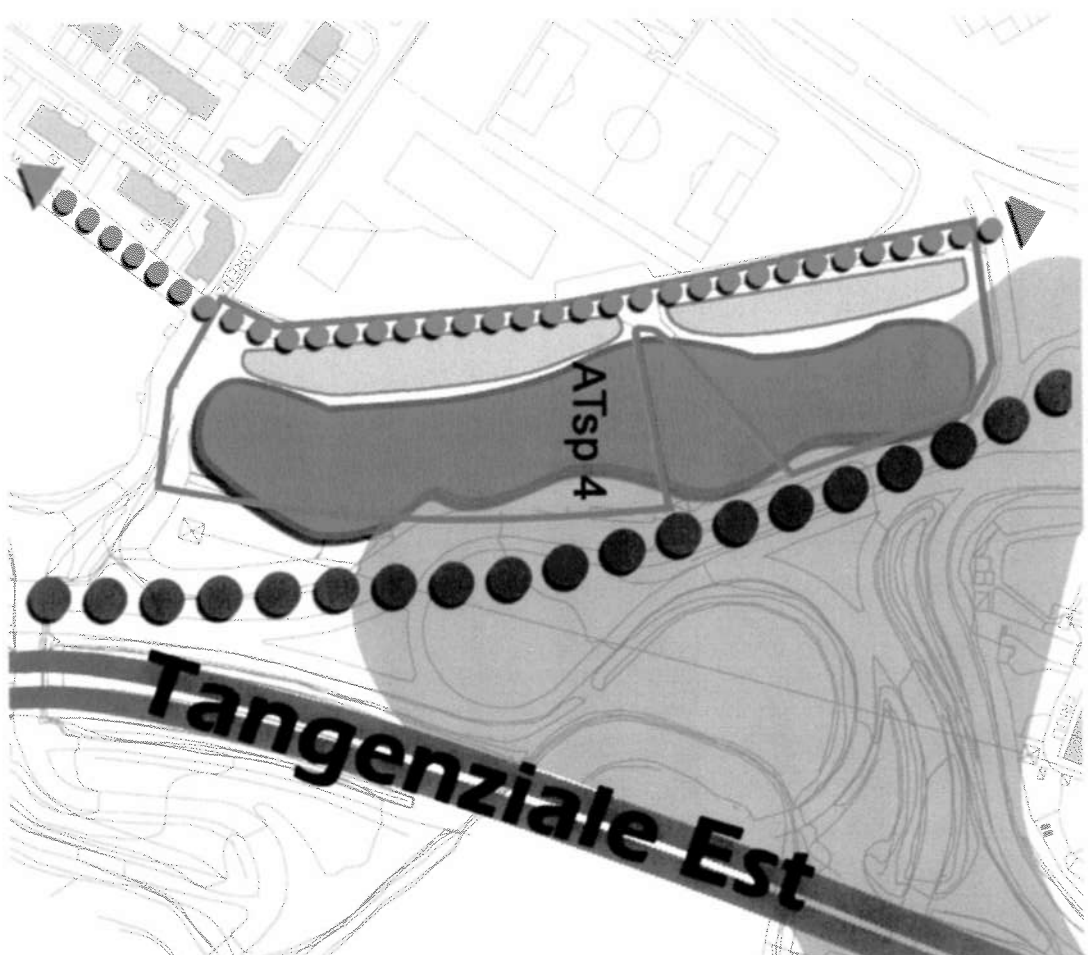
Di seguito viene riportata una scheda guida che, pur non avendo valore prescrittivo, indica gli obiettivi e le attenzioni da perseguire.

## SCHEDA GUIDA AT sp 4






Lo schema insediativo dovrà prevedere la massima concentrazione lungo Via Mugliasca al fine facilitare l'attuazione delle previsioni riguardanti il sistema della mobilità (completamento del Ring e snodo tangenziale);

Si dovranno garantire le previsioni di natura vincolistica in materia paesaggistica ed idrogeologica;

La via Mugliasca dovrà essere dimensionalmente adeguata al fine di garantire la connessione con la maglia viaria urbana.



### Legenda

-  Riquadrificazione Via Mugliasca
-  Aree di concentrazione fondiaria
-  Aree di cessione
-  Aree da preservare per la riorganizzazione dello svincolo con la tangenziale
-  Completamento Ring Nord



### **AT sp 5**

L'ambito specialistico, e le aree produttive adiacenti, localizzati a sud del cimitero vecchio, sono caratterizzati da una vocazione alla destinazione produttiva-artigianale tradizionale ma, in una prospettiva di sviluppo economico e riqualificazione dell'ambito, potranno essere trasformati verso una destinazione produttiva avanzata o terziario-direzionale.

## AMBITI DI TRASFORMAZIONE INTEGRATA

Gli **Ambiti di Trasformazione Integrata** sono ambiti di media estensione territoriale, per le quali si prevedono cambiamenti, sia nelle forme fisiche, che per le destinazioni funzionali. Questi ambiti, situati in posizioni di eccellenza vengono individuati al fine di riqualificare e trasformare alcuni importanti punti nodali della città attivando un processo di rigenerazione urbana anche in connessione con il tessuto consolidato.

All'interno di questi ambiti sono state individuate le **unità minime di trasformazione** definite quale comparto unitario essenziale al fine di promuovere la trasformazione urbanistica. All'*unità minima di trasformazione* potranno essere associate porzioni del tessuto consolidato per rafforzare la coerenza della trasformazione urbanistica. La volontà è quella di assegnare a questi ambiti la dignità di luoghi vitali e vivibili restituendoli ad una nuova polarità urbana.

La struttura integrata di questi ambiti, dovrà generare una rete di correlazioni progettuali, funzionali e programmatiche che fanno sì che le *unità minime di trasformazione* non risultino slegate ed isolate ma, al contrario, siano considerate dei nuclei generatori di un progressivo e coordinato sviluppo del territorio.

Sono individuati tre Ambiti di Trasformazione Integrata:

**AT i 1** *Porta Nord;*

**AT i 2** *Porta Sud* parte definito nel PRG 2004 *Zona di Trasformazione ZT 5.4;*

**AT i 3** *Torre dei Modelli.*



## PIANI VIGENTI PARZIALMENTE ATTUATI

Nella tavola Quadro Programmatorio QP 01 sono stati individuati due ambiti realmente strategici per dimensione e collocazione nel territorio comunale (ex Marelli e Vulcano) e già avviati alla trasformazione con strumenti attuativi vigenti:

- Programma Integrato di Intervento ex Ercole Marelli;
- Piano Particolareggiato Vulcano.

Le previsioni di tali strumenti hanno riscontrato negli ultimi anni un'attuazione parziale; pertanto, come già indicato dal Documento di Inquadramento L.R. n. 9/1999. *Disciplina dei programmi Integrati di Intervento:*

*" (...) si conferma la necessità che vi siano localizzati insediamenti qualificati di produzione di beni e servizi, ma occorre anche valutare la necessità di ridurre le superfici dedicate alle attività terziarie e per uffici, e di fare spazio a residenza che dia risposta alle richieste diversificate di abitazione ..."*

Per quanto riguarda l'area ex Marelli è in corso di istruttoria una proposta di modifica dell'Accordo di Programma avanzata dal soggetto attuatore in data 6/12/2007 con P.G. 99621.

Tale proposta ha riaperto una nuova fase negoziale, conseguente al mancato insediamento di 100.000 mq di slp della sede centrale del gruppo Banca Intesa, orientata a definire differenti soluzioni che hanno, in particolare, privilegiato nuove destinazioni per residenza e produttivo di servizi a discapito di funzioni terziarie di eccellenza.

Per quanto riguarda il Piano Particolareggiato Vulcano, le previsioni del piano particolareggiato sono state ad oggi parzialmente attuate e solo relativamente a parte del Centro Integrato di Servizi e Commercio e a parte delle relative opere di urbanizzazione.



**PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO EX ERCOLE MARELLI**

L'ambito, compreso nel Programma Integrato di Intervento (Pii) approvato tramite Accordo di Programma con la Regione Lombardia in data 28 ottobre 2003, ratificato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 60 del 3 novembre 2003, si estende per una superficie territoriale pari a 401.693 mq. In data 20 maggio 2004 è stata stipulata la convenzione – con validità decennale - per l'attuazione del Programma Integrato.

Il Pii è suddiviso in due comparti, comparto Edilmarelli – localizzato nella parte Nord-Ovest dell'ambito - e comparto ex Ercole Marelli, con superficie territoriale rispettivamente pari a circa 124.000 mq e 273.000 mq. Quest'ultimo comparto è costituito da due sub-comparti: sub-comparto Marelli di trasformazione urbanistica, compreso nella parte Nord-Est dell'ambito e con dimensione pari a circa 216.000 mq e sub-comparto Marelli di mantenimento delle attività produttive in essere, localizzato nella parte centrale dell'ambito e con dimensione pari a circa 57.000 mq. Oltre ai predetti comparti il Pii include a Est l'area, di ridotte dimensioni, denominata Caronte.

In sintesi, il Pii vigente prevede l'insediamento delle seguenti destinazioni d'uso:

- 147.900 mq di superficie lorda di pavimento (slp) per produttivo di servizi;
- 7.400 mq di slp per produttivo di beni;
- 7.500 mq di slp per ricettivo;
- 11.218 mq di slp per commercio;
- 3.500 mq di slp per residenza;
- 26.782 mq di slp per mantenimento produttivo;
- 4.324 mq di slp per uffici compatibili ad attività produttiva in essere.

Oltre alle sopraindicate realizzazioni è presente la funzione di eccellenza rappresentata dalla sede distaccata dell'Università Statale di Milano per circa 12.000 mq di slp.

Le principali modifiche della proposta di variante al Pii vigente sono (Figura 2):

- una variazione del perimetro che separa il sub-comparto di mantenimento delle attività produttive dal sub-comparto di trasformazione urbanistica. A tal proposito si evidenzia che il sub-comparto di mantenimento subisce una riduzione di 2.400 mq di superficie territoriale a fronte di un identico incremento in favore del sub-comparto di trasformazione.

- il trasferimento - dal sub-comparto di mantenimento delle attività produttive al sub-comparto di trasformazione urbanistica - di oltre 23.000 mq di slp;
- il mutamento di destinazione d'uso - da produttivo di servizi a residenziale - di una quota di slp, afferente al sub-comparto di trasformazione, pari a 40.000 mq di cui 8.000 mq per alloggi convenzionati;
- la previsione di realizzare, nel sub-comparto di trasformazione, 6.500 mq di slp residenziale aggiuntiva come contropartita per la realizzazione di 6.000 mq di museo universitario;
- l'incremento della capacità edificatoria - pari a 4.000 mq di superficie lorda di pavimento - assegnato al sub-comparto Marelli di trasformazione urbanistica in coerenza con le politiche regionali della casa.

#### *Impostazione morfo-tipologica di progetto*

La nuova rete viaria dell'ambito oggetto di PII è strutturata lungo due direttrici: una Nord-Sud che, collegandosi alla nuova viabilità prevista in Milano, si immette nel viale Edison all'altezza di via Isonzo, ed un viale mediano Est-Ovest organizzato in due carreggiate indipendenti e convergenti sul viale Rimembranze-Adriano

Il PII prevede altresì la realizzazione - in prevalenza nel comparto Edilmarelli - di piazze e di percorsi pedonali e di aree destinate a verde pubblico attrezzato. La superficie dei parcheggi, sia pubblici che di uso pubblico, risulta per più della metà in interrato anche per mantenere la continuità degli spazi pedonali in superficie.

Un nuovo ampio parco previsto nella parte Sud dell'ambito costituisce un ulteriore elemento di raccordo con l'adiacente zona di trasformazione in territorio di Milano.

#### *Funzioni*

Il PII si propone di rappresentare per le aree Marelli un'importante occasione di riqualificazione urbanistica e ambientale. L'ambito Marelli costituisce di fatto un rilevante nodo strategico localizzato alle porte di Milano in prossimità della metropolitana e delle principali infrastrutture di attraversamento della città. Questa collocazione offre maggiori opportunità per valorizzare, tramite un disegno unitario di scelte urbanistiche e strategie economiche, il complesso del patrimonio immobiliare dell'area ex Ercole Marelli.

Il PII - inserito in un quadro finalizzato a costruire nuovi caratteri di direzionalità che sappiano saldare strategie politiche, progetto economico e società locale - è indirizzato all'innovazione produttiva e della promozione dell'aggiornamento culturale: le funzioni previste nell'ambito sono principalmente indirizzate a costituire un rilancio sia organizzativo che infrastrutturale del comparto ex Ercole Marelli oltre che ad offrire adeguate risposte alla domanda di servizi collettivi.



La trasformazione territoriale oggetto del PII si concentra innanzitutto nel favorire:

- l'offerta di maggiori servizi legati alla direzionalità;
- la nascita di un mercato del lavoro più qualificato e dinamico in grado di attrarre nell'orbita locale risorse esterne di capitale umano;
- una virtuosa collaborazione tra il sistema universitario e quello delle imprese per la gestione e realizzazione di progetti che sappiano intrecciare la valorizzazione dei beni culturali con lo sviluppo delle tecnologie;
- la presenza di sedi importanti per la produzione e la diffusione della cultura e dell'intrattenimento;

I principali interventi nell'area Marelli, comprendono: l'insediamento della sede distaccata dell'Università Statale di Milano; il centro direzionale del Gruppo ABB; uno spazio universitario museale - espositivo; una sala polivalente per incontri pubblici, conferenze e manifestazioni culturali e sociali; un edificio adibito a servizi per l'infanzia oltre ad una struttura alberghiera e a immobili residenziali. La qualità ambientale dell'intervento è rafforzata dalla presenza di spazi pubblici strettamente integrati: un'ampia fascia a verde pubblico collocata in direzione Est-Ovest, in cui si inserisce un percorso ciclo-pedonale protetto, mette in relazione la nuova piazza dell'Università con i parcheggi interrati di uso pubblico e, proseguendo verso Est, giunge fino ai limiti dell'ambito di intervento, dove riprendono altri percorsi nel verde che attraversano l'adiacente quartiere di Cascina Gatti.

La salvaguardia nel tracciato viario della sede protetta per il trasporto pubblico garantisce infine all'ambito di intervento la costituzione di una nuova centralità infrastrutturale. Vengono, di seguito, esaminate più in dettaglio le previsioni del PII nel comparto Edilmarelli e ex Ercole Marelli.

Nel comparto Edilmarelli è privilegiata la realizzazione di un nuovo polo direzionale, dotato di strutture ricettive e commerciali, e integrato da spazi e attrezzature pubbliche, di uso pubblico e interesse generale. Nella parte Nord del comparto Edilmarelli sono presenti quattro complessi edilizi a cornice di una piazza pavimentata su cui si affaccia il palazzo a uffici del Gruppo ABB.

Un primo complesso, destinato ad attività ricettive, è costruito in aderenza al vecchio stabile residenziale di via Adamello, su un'area posta in fregio a viale Edison. Un altro complesso edilizio è allineato lungo la già menzionata via Adamello: il suo sviluppo altimetrico e la sua destinazione funzionale comprende tre diversi corpi di fabbrica destinati a residenza, spazi commerciali e uffici direzionali. A delimitazione della piazza pedonale sono presenti altri due fabbricati, uno riservato a una società di servizi, l'altro adibito alle attività didattiche e di ricerca della Facoltà di Scienze della Comunicazione dell'Università degli Studi di Milano. Al centro della piazza una costruzione leggera e dotata di ampie superfici vetrate è destinata a commercio e specificamente dedicata ad attività di bar e ristoro a presidio dello spazio pubblico circostante. Una parte rilevante della superficie territoriale del comparto Edilmarelli è destinata a verde attrezzato e a parcheggi, anche interrati, di uso pubblico: gli spazi a verde attrezzato, prevalentemente collocati nella zona Sud del comparto, in adiacenza ad omologhi spazi previsti in territorio milanese, saranno collegati alla piazza centrale e al complesso dell'Università da un percorso ciclo - pedonale protetto, privo di attraversamenti a raso.

La ristrutturazione urbanistica del comparto ex Ercole Marelli, ha come principale obiettivo l'insediamento di funzioni terziarie, residenziali e commerciali oltre a uno spazio museale universitario; una sala polivalente nonché servizi per l'infanzia. L'intervento persegue inoltre l'obiettivo di realizzare nel comparto una nuova e adeguata rete viabilistica e di sottoservizi tecnologici, nonché un efficiente sistema di spazi e attrezzature pubbliche e di uso pubblico a servizio dell'area e del più vasto ambito urbano di contesto.

Ad Est del complesso terziario-residenziale oggetto di proposta di variante al PII vigente sono presenti due fabbricati ex industriali, opportunamente ristrutturati ed ampliati, per ospitare, uno la concessionaria della Società Sesto Autoveicoli integrata da spazi commerciali, da un'officina e da parcheggio delle autovetture, l'altro la sede operativa della Società di autoservizi Caronte, concessionaria di alcune linee di trasporto pubblico della città.

A Sud degli edifici prima menzionati, in corrispondenza della zona baricentrica dell'ambito Marelli, si estende, con direttrice Est - Ovest, una fascia di aree pubbliche prevalentemente destinata a verde attrezzato e a parcheggi, sulla quale sorge, in posizione decentrata, una ex mensa aziendale che sarà ristrutturata e ceduta gratuitamente al Comune.

Il mantenimento delle attività produttive elettromeccaniche dei Gruppi ABB e Alstom presenti nella rimanente parte dell'area Marelli. A questo fine verrà costituito nell'ambito Marelli un distretto industriale compatto, comprendente gli stabilimenti di seconda linea rispetto a viale Edison e le relative aree pertinenziali. Unica costruzione civile inclusa nel distretto produttivo, anche se isolata dagli altri fabbricati industriali, è l'edificio direttamente attestato su viale Edison e destinato a centro di ricerca, mensa aziendale e uffici pertinenziali ABB.

Nel distretto di mantenimento dell'attività industriale il PII non prevede alcun intervento diretto, ma si limita a consentire, coerentemente con la disciplina del PRG 2004, le opere di manutenzione, adeguamento tecnologico, ampliamento e sopraelevazione ammesse per gli stabili compresi nelle zone produttive consolidate.

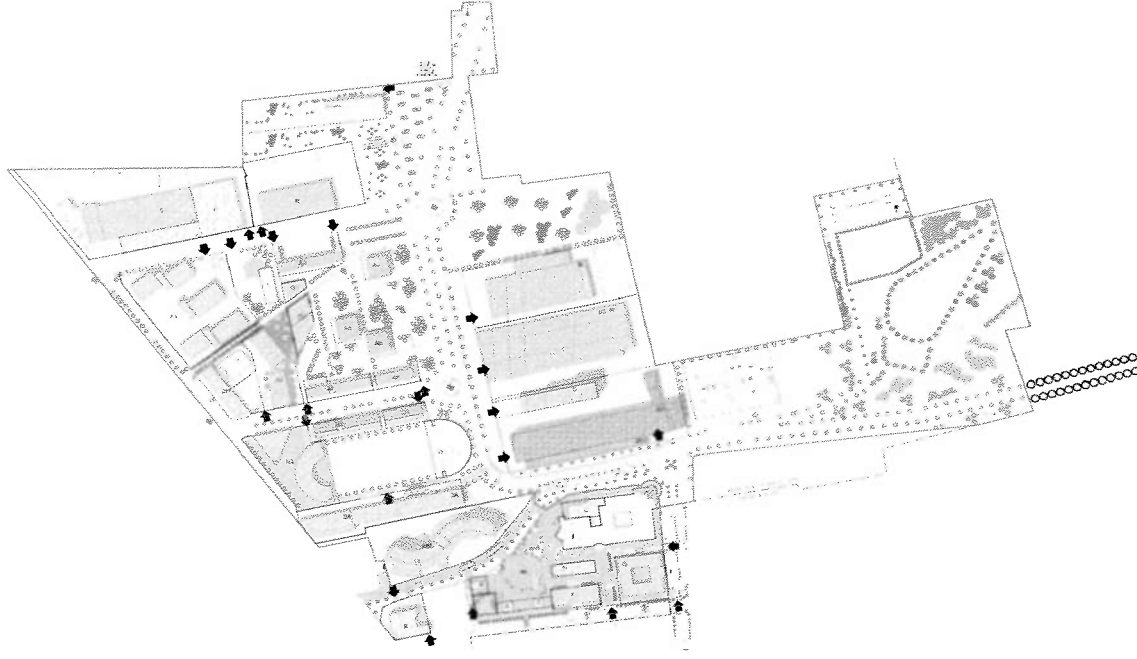


Figura 2. Masterplan della proposta di PII

**PIANO PARTICOLAREGGIATO VULCANO**

Il comparto denominato Vulcano è disciplinato dal Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica "P.P. di Recupero Area Vulcano" approvato con D.C.C. n. 27 del 9/4/1998, ed ha un'estensione territoriale di circa 400.000 mq.

Il P.P. Vulcano individua sei Comparti Operativi: Produzione e Ricerca, Uffici, Centro Integrato di Servizi e Commercio, Parco Est, Cuore del Parco scientifico, Produzione e ricerca sud.

Le quantità edificatorie complessive sono le seguenti:

Produzione e ricerca	130.000	mq
Terziario Uffici	52.000	mq
Servizi alle imprese	10.000	mq
Servizi alle persone	16.000	mq
Residenza temporanea	13.000	mq
Commercio	40.000	mq
<b>TOTALE</b>	<b>261.000</b>	<b>mq</b>

Di tali previsioni è stato realizzato il centro commerciale e le opere di urbanizzazione ad esso relative.

**La possibile revisione dei contenuti del Piano Particolareggiato, deve comunque partire da una ridefinizione della viabilità e degli accessi anche in relazione ai flussi di traffico generati dal centro commerciale e mantenendo ferma la centralità delle funzioni produttive.**



## LA RIQUALIFICAZIONE DELLA CITTA' CONSOLIDATA

### PERIMETRI DI RIQUALIFICAZIONE SINERGICA

Nella **tavola Quadro Programmatorio QP 01** relativa alle strategie di piano, sono stati individuati due **Perimetri di Riqualificazione Sinergica**, dove si intende promuovere interventi di riqualificazione dello spazio pubblico e dell'edificazione privata con l'obiettivo di migliorarne la qualità attraverso il coordinamento degli interventi e la valorizzazione dei luoghi simbolici e significativi del tessuto urbano consolidato che hanno costituito la base dello sviluppo della città, anche mediante compensazioni edificatorie con interventi coordinati per cui si ravvisa utile il ricorso a Programmi Integrati di Intervento di iniziativa privata e pubblica.

Sono individuati i Perimetri di Riqualificazione Sinergica:

- **centrale:** con fulcro nel Rondò, importante nodo infrastrutturale che rappresenta la separatezza ed il punto di incontro di due parti di città, **Sesto Vecchia e Sesto Nuova, "di qua e di là della ferrovia"**;
- **Nord-Est:** che include il comparto denominato Vulcano, dove la possibile revisione dei contenuti del Piano Particolareggiato tuttora parzialmente attuato, dovrà prevedere sinergie, integrazioni e connessioni con il quartiere della Pelucca al fine di arricchire la dotazione di attrezzature pubbliche e/o di interesse generale del quartiere stesso.

La strategia di riqualificazione della città consolidata dentro e fuori i Perimetri di Riqualificazione Sinergica viene perseguita mediante l'individuazione di ambiti di progettazione coordinata secondo il quadro normativo delineato nel Piano delle Regole.



## AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE

All'interno del tessuto consolidato e prevalentemente nel *Perimetro di Riqualificazione Sinergica* centrale, sono individuati gli **Ambiti di Riqualificazione** la cui trasformazione dovrà completare ed integrare i sistemi urbani esistenti. Per questi ambiti si dovrà prevedere anche la riorganizzazione e l'implementazione del sistema dei servizi in essere su aree già pubbliche oppure su aree sottoutilizzate.

La definizione di questi ambiti verrà promossa attraverso strumenti attuativi di iniziativa pubblica e/o integrata. Fino alla definizione di questi strumenti gli interventi potranno essere attuati secondo la disciplina del Piano delle Regole riferita ai singoli "Tessuti" di appartenenza.

## POLITICHE PER LA CASA

Le grandi trasformazioni in atto a Sesto San Giovanni che interessano le aree industriali dismesse fanno prevedere un incremento delle popolazione residente di circa 15.000 unità e un ulteriore incremento di circa 1.000 unità derivante dagli interventi diffusi (riqualificazione o pianificazione attuativa) portando la capacità insediativa massima, di cui è stata verificata la sostenibilità, a circa 105.000 residenti; inoltre è previsto l'insediamento di strutture di formazione (Università), commerciali e produttive che comporteranno, per periodi più o meno brevi, la presenza di persone con necessità di alloggio adeguate per qualità e costi, seppur senza le caratteristiche di insediamento definitivo.

D'altra parte l'introduzione sempre più consistente del criterio di flessibilità temporale nel mercato del lavoro comporterà, per fasce sempre più ampie della popolazione, la necessità di "abitare" in modo soddisfacente ma transitorio e quindi prevalentemente in affitto.

Le condizioni imposte dal mercato immobiliare, riscontrabili nell'intera area metropolitana, determinano infine la difficoltà, per fasce ampie della popolazione, non classificabili fra quelle di accesso all'ERP, di acquistare casa o di accedere all'abitazione in affitto.

Ne consegue che nella definizione delle possibili strategie relative alle politiche per la casa per i prossimi anni, vi è la necessità di prevedere alloggi in numero e con caratteristiche adeguate (tipologico/distributive) per soddisfare tale domanda variegata.

[Da: A. Balducci, *Politiche regionali e contesto europeo*, in R. Pugliese, *La casa sociale. Dalla legge Luzzati alle nuove politiche per la casa in Lombardia*, Milano, 2005]

*"(...) la domanda abitativa sociale è cambiata profondamente. E' diventata molto più articolata, molto più frammentata, è diventato più difficile leggere ed intercettare quali sono le dimensioni rilevanti, sono comparsi dei nuovi profili di bisogno, si sono consolidate, irrobustite delle istanze che erano già presenti e che non erano state risolte, e si è assistito ad una estensione progressiva delle aree sociali in condizioni di svantaggio reale o potenziale".*

In particolare le analisi del fabbisogno e del disagio abitativo conducono alla identificazione dei seguenti obiettivi:





- offerta di alloggi pubblici da locare a canone sociale da realizzare anche attraverso l'attivazione di forme di partenariato con altri soggetti pubblici e privati, al fine di fornire adeguate risposte alle domande di abitazioni di ERP;
- offerta di alloggi pubblici da locare a canone moderato/concordato, per soddisfare le necessità di nuclei familiari con reddito medio o medio/basso;
- offerta di alloggi da destinare alla locazione di carattere temporaneo.

Il raggiungimento degli obiettivi elencati si attua attraverso la programmazione di interventi riconducibili in sintesi a due tipologie:

- interventi di recupero e ristrutturazione complessiva del patrimonio ERP esistente, finalizzati:
  - al ripristino delle componenti edili degli edifici per consentire il raggiungimento di uno standard qualitativo omogeneo e la conseguente programmazione dei costi di mantenimento;
  - alla ridefinizione delle superfici degli alloggi in riferimento a riscontrate condizioni di sottoutilizzo e al trend delle richieste;
  - alla integrazione delle dotazioni infrastrutturali e di servizio alla residenza;
- interventi di nuova realizzazione, ricompresi nei Piani o Programmi di riqualificazione.

La risorsa costituita dalle aree di trasformazione urbanistica presenti sul territorio costituisce una particolare e irripetibile occasione per la progettazione di nuove parti della città nelle quali prevedere la formazione di edifici di ERS (Edilizia Residenziale Sociale) che, attraverso la partecipazione di soggetti pubblici e privati, potranno consentire all'Amministrazione Comunale di dare risposte concrete, circostanziate e valide, alla variegata domanda abitativa descritta e analizzata ai punti precedenti.

Nel complesso le previsioni insediative sulle aree destinate alle grandi trasformazioni urbanistiche consentiranno di realizzare circa 4.500 nuovi alloggi, di cui va garantita una percentuale significativa per edilizia convenzionata, in particolare accessibili a persone anziane, giovani coppie e nuclei familiari costituiti da una singola persona.

**Per dare attuazione alle politiche sociali nel settore della casa, all'interno dei comparti di trasformazione urbana, la quota non inferiore e tendenzialmente superiore al 20% della superficie lorda di pavimento residenziale sarà destinata alla realizzazione di edilizia residenziale convenzionata.**

Inoltre, per dotare l'Amministrazione di uno strumento d'intervento flessibile e consentire di conseguenza una risposta adeguata ed incisiva alle necessità rilevate, è prevista una articolazione delle forme di convenzionamento.



Si individuano le seguenti possibili alternative:

- convenzionamento della quota parte di s.l.p. e conseguente impegno, per il periodo definito dalla Convenzione, di locazione a soggetti aventi requisiti individuati da apposita delibera del Consiglio Comunale concordando il canone;
- convenzionamento del prezzo di vendita degli alloggi a soggetti aventi requisiti individuati dal Comune;
- cessione al Comune di fabbricato;
- cessione al Comune di area edificabile, in aggiunta alle aree da cedere a standard;
- monetizzazione a riscatto del vincolo.

Si potranno dare anche soluzioni miste, che comprendano la cessione al Comune di fabbricati e/o aree edificabili; importante sottolineare che le aree così acquisite potranno essere rese disponibili dal Comune a soggetti operanti nel settore dell'edilizia residenziale pubblica a costi sostanzialmente bassi se rapportati a quelli di mercato, al fine di favorire concretamente la realizzazione di abitazioni da cedere in affitto a prezzi calmierati. Questo è necessario in particolare per consentire l'attuazione di interventi destinati a soddisfare le richieste di alloggi a canone sociale, poiché è la sostanziale riduzione dell'incidenza percentuale del costo delle aree edificabili in rapporto all'importo complessivo di investimento che può mantenerne la sostenibilità economica.

La condizione che rende possibile tale articolazione delle forme di convenzionamento è rendere indifferenti le scelte dell'Amministrazione Comunale rispetto alla sostenibilità finanziaria degli interventi, risultato che si ottiene a seguito della definizione del valore del vincolo e quindi garantendo eguale peso economico alle diverse soluzioni prospettate all'operatore come alternativa al convenzionamento.

Le alternative individuate permetteranno quindi all'Amministrazione di fare fronte alle necessità attuative, richiedendo agli Operatori immobiliari soluzioni coerenti con le strategie definite e in attuazione degli obiettivi di volta in volta individuati come prioritari in riferimento alle necessità rilevate.

La risposta al bisogno di edilizia convenzionata per le fasce intermedie deve accompagnarsi alla capacità di rispondere al bisogno di edilizia sociale in forte crescita a fronte delle nuove povertà che emergono in questa difficile fase economica.

In questo caso gli strumenti di intervento sono riconducibili alle politiche di realizzazione di edilizia sovvenzionata, che hanno già visto impegnato il Comune nell'ultimo quinquennio nell'attuazione di interventi di adeguamento ed implementazione del

patrimonio di ERS presente sul territorio che fanno riferimento alle risorse rese disponibili con i PRERP regionali.

[da: A. Balducci, *Politiche regionali e contesto europeo*, in R. Pugliese, *La casa sociale. Dalla legge Luzzati alle nuove politiche per la casa in Lombardia*, Milano, 2005]

*“In termini generali le linee di azione delineate (nei programmi) possono essere riassunte e suddivise su quattro assi: sviluppare un intervento a carico diretto e prevalente del pubblico che si orientato sia verso la produzione di alloggi a “canone sociale” sia verso la costruzione di accordi con soggetti del privato sociale per l’attivazione di iniziative di tipo integrato; offrire, attraverso il mercato e l’intervento pubblico, una quota significativa di alloggi a “canone moderato” che consentano una maggiore articolazione dell’offerta disponibile sul mercato a costi più bassi; sostenere le famiglie che, presenti sul libero mercato della locazione, si trovano in situazioni di difficoltà economica a causa dell’incidenza elevata del canone sul reddito del nucleo. Questo anche per le sistemazioni a carattere temporaneo; favorire azioni concertate tra pubblico e privato a partire dalle opportunità introdotte con gli strumenti della programmazione complessa (Programmi Integrati di Intervento, Contratti di Quartiere, Programmi di riabilitazione e recupero urbano,...) e dalla costruzione di accordi finalizzati alla realizzazione di forme di redistribuzione delle utilità sociali generate dall’intervento”.*

In questo senso l’AQST (Accordo Quadro di Sviluppo Territoriale) sottoscritto dal Comune di Sesto San Giovanni e dalla Regione Lombardia il 20 gennaio 2006 e relativo al quinquennio 2005-2010, comprende sia il completamento di interventi già in fase di attuazione (Contratto di Quartiere) che previsioni di intervento sulle aree de-industrializzate.

Il Programma interesserà complessivamente circa 770 alloggi, per i quali è prevista la successiva locazione a canone sociale (circa 40% del totale) e a canone moderato (circa 60% del totale) e comprende aree di intervento diffuse sull’intero territorio comunale.

La prima fase di attuazione degli obiettivi concordati con la Regione Lombardia riguarda il recupero di un edificio compreso nell’area de-industrializzata Falck Vulcano: si tratta di un edificio in linea, organizzato in un unico complesso articolato in tre corpi e prospettante su via Trento, asse viario del quale segue l’andamento curvilineo. Il progetto di recupero dello stabile ha previsto la riconversione dello stesso ad uso residenziale, per complessivi 40 alloggi in linea di differenti metrature e tipologie da destinare alla locazione a canone sociale per particolari categorie di utenza (famiglie disagiate, giovani coppie).

Alla sottoscrizione del primo AQST, in coerenza con le peculiarità di questo strumento di intervento che si costituisce come documento programmatico di riferimento per l’attuazione delle politiche abitative da integrare/perfezionare per volontà concorde dei

sottoscrittori, ha fatto seguito la sottoscrizione dell'Atto integrativo all'AQST avvenuta il 21 gennaio 2008. L'Atto integrativo, a prosecuzione degli obiettivi di programma, riguarda l'attuazione dell'intervento relativo all'ambito del PII Mazzini; in questo caso saranno acquistati 14 alloggi ERP da locare anch'essi a canone sociale.

La possibilità di concertare e coordinare gli interventi sulla scorta di un programma a medio termine (AQST), consente la più adeguata programmazione/progettazione degli stessi in coerenza con le strategie definite per l'attuazione delle politiche della casa. L'inserimento in programma di una quota significativa di Edilizia Residenziale Sociale in previsione nelle aree di trasformazione ex Falck conferma inoltre l'intenzione di mantenere continuità fra le politiche di intervento in essere e la pianificazione in itinere.

Determinante sarà poi la capacità di dare corso alle previsioni del Piano in ordine al tema della locazione temporanea per tutti quei soggetti (studenti, lavoratori temporanei delle aziende presenti nell'hinterland) i cui bisogni oggi sono ingiustamente posti in concorrenza con quelli delle famiglie che stabilmente intendono risiedere a Sesto San Giovanni. In realtà l'arrivo dell'Università con le sue migliaia di studenti, molti dei quali verranno da luoghi anche lontani, e la nuova mobilità dei lavoratori richiederanno di offrire anche a Sesto San Giovanni un numero significativo di alloggi in locazione temporanea. Tutte le previsioni affermano che questa tipologia di alloggi sarà ampiamente richiesta nell'immediato futuro.

Inoltre le trasformazioni sociali in atto, che trascendono l'ambito cittadino e non sono certamente di portata inferiore a quelle strutturali, portano con sé anche nuove problematiche o acquiscono quelle di sempre, legate "all'abitare" di ulteriori soggetti che rientrano nella marginalità sociale o a rischio di emarginazione; soggetti che comunque, senza adeguati interventi di sostegno, non sono in grado di accedere e/o di mantenere una condizione abitativa umanamente e civilmente accettabile.

Si elencano di seguito alcune tipologie di bisogno ormai chiaramente emergente nell'ambito comunale:

- a) è elevato il numero di persone con problematiche relative alla malattia mentale già presenti negli alloggi di ERP e nella graduatoria per l'assegnazione, per le quali occorre pensare a forme di abitazione che non le isolino dal contesto sociale, ma che offrano una maggiore protezione; inoltre i servizi psichiatrici dell'Azienda ospedaliera locale chiedono da tempo di poter utilizzare appartamenti ERP come alloggi protetti per soggetti psichiatrici in terapia;
- b) parimenti sarebbe utile poter disporre nell'ERP di un numero sufficiente di alloggi da assegnare temporaneamente a nuclei che si trovano in situazioni transitorie di "emergenza sociale" (ad es.: separazioni conflittuali con presenza di minori, sospetti di maltrattamenti, soggetti appena usciti da situazioni di dipendenze, di tratta o di delinquenza); attualmente il Comune sostiene una spesa notevole per ospitarli in comunità, che oltretutto sono sempre più difficili da reperire nel nostro territorio.

## POLITICHE PER IL COMMERCIO

Per l'analisi delle dinamiche e per la definizione delle linee programmatiche del sistema commerciale sestese il Settore **Affari Istituzionali e Comunicazione** – Sportello unico per il commercio e l'artigianato ha incaricato l'Istituto per le Ricerche Sociali e dei Consumi Policleto.

L'incarico ha avuto come esito la *“Relazione riferita alle problematiche del settore commerciale al dettaglio”*, che rappresenta l'**Allegato C** al presente documento.

Il precedente capitolo *“Quadro conoscitivo - Il sistema del commercio”* riporta l'analisi dello stato di fatto e il trend evolutivo del settore contenuti nella citata relazione; di seguito si riportano sinteticamente gli indirizzi per il sistema commerciale.

Le linee programmatiche per il sistema commerciale delineano i seguenti temi:

- gli assi commerciali urbani, nei quali garantire il consolidamento della presenza degli esercizi di vicinato e specializzati, agendo soprattutto sui fattori di accessibilità, arredo urbano, trasformazione, attraverso progetti integrati pubblico-privato;
- i quartieri con carenza di esercizi commerciali nei quali perseguire obiettivi di diffusione territoriale della rete commerciale di vicinato e di prossimità, agevolando i cambi di destinazione d'uso anche sotto il profilo finanziario;
- le aree di trasformazione, nelle quali la presenza del commercio deve essere commisurata in funzione di un equilibrio con le altre destinazioni e orientata ad evitare modelli ripetitivi già presenti sul territorio e, di conseguenza, eccessivamente concorrenziali verso l'esistente;
- per il commercio su aree pubbliche, che costituisce un'integrazione essenziale della struttura commerciale in sede fissa; vanno perseguiti il miglioramento e la riqualificazione della rete dei mercati e ottimizzata l'offerta della sosta, anche con opportune rilocalizzazioni funzionali.



LE DETERMINAZIONI DI PIANO



Le azioni da perseguire sono normate nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle regole secondo i criteri qui individuati:

- allargamento delle tipologie ammissibili anche alle medie strutture di vendita diversamente articolata nei vari ambiti urbani;
- definizione di iter urbanistici che consentano il governo qualitativo degli interventi;
- un'azione sull'arredo urbano, sull'accessibilità e sul mix funzionale degli interventi edilizi;
- limitazione all'apertura di nuovi sportelli bancari sugli assi commerciali esistenti o da riqualificare nella città costruita.





## CAPACITA' INSEDIATIVA DI PIANO

La capacità insediativa residenziale prevista dal Documento di Piano risulta dalla somma delle capacità insediative di tutte le aree residenziali o parzialmente residenziali esistenti e previste, come sintetizzati approssimativamente nella tabella 1, e stimate secondo i seguenti criteri:

- per le aree edificate del tessuto consolidato si è assunto come capacità insediativa il numero degli abitanti residenti, rilevati dall'Ufficio Anagrafe al 31 dicembre 2007;
- per le aree soggette a piani attuativi approvati e in fase di attuazione si è assunto il numero di abitanti teorici insediabili previsto nel piano stesso;
- nelle aree di trasformazione si è considerato l'incremento massimo del numero di abitanti insediabili calcolati secondo le modalità già indicate dal PRG 2004 ovvero un abitante ogni cinquanta metri quadri di slp residenziale;
- nella città consolidata l'incremento del numero di abitanti insediabili è stato valutato in relazione alla possibilità di incremento edificatorio risultante da interventi di recupero e riqualificazione urbanistica anche connessi a mutamenti della destinazione d'uso degli edifici.

Tabella 1: Sintesi della capacità insediativa di piano

	ABITANTI	
Tessuto consolidato	81.000	Abitanti residenti al 31/12/2007
Piani e programmi realizzati e in fase di attuazione	4.000	Attuazione nel PRG 2004
Ambiti di trasformazione del PGT	15.000	Programmati dal PGT
Trasformazioni diffuse nella città consolidata	1.000	Programmati dal PGT
<b>CAPACITA' INSEDIATIVA DI PIANO</b>	<b>101.000</b>	



Gli abitanti teorici negli Ambiti di Trasformazione Strategica sono stimati sulla base di un'ipotesi di mix funzionale che prevede:

- 40% slp minima residenziale;
  - 40% slp minima produzione di beni e servizi;
  - il rimanente 20% di slp rappresenta la flessibilità funzionale negoziabile a favore di una delle due precedenti funzioni principali o per funzioni complementari compatibili;
- quindi su una slp residenziale massima pari al 60% della capacità edificatoria.

Per "produttivo di beni e servizi" si intendono tutte le funzioni non includibili nella categoria A) "Residenza", ovvero le categorie :

- B) Attività ricettive
- C) Attività produttive
- D) Attività commerciali
- E) Attività terziarie

Come declinate nella tabella a pagina 71 del Piano delle Regole, ad eccezione dell'industria non compatibile con il tessuto residenziale.

La massima capacità insediativa prevista dallo strumento di Piano di cui è stata verificata la sostenibilità con il documento di Valutazione Ambientale Strategica, è di circa 105.000 abitanti residenti, quindi superiore a quella che risulta dall'applicazione teorica delle possibilità offerte dalle previsioni di trasformazione, il che consente un rassicurante margine di tenuta del sistema delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico della città.



# I CRITERI D'INTERVENTO



## I CRITERI PER LA CITTA' IN TRASFORMAZIONE

La costruzione di qualità nuove - intesa in primo luogo come qualità urbana che riqualifichi i luoghi della memoria, della ricreazione, della socializzazione, dell'abitare e del lavoro e come qualità sociale che si traduce essenzialmente in una città che funzioni e in funzioni di eccellenza - è uno degli obiettivi prioritari che l'Amministrazione intende perseguire.

Nella prospettiva di investire sulla qualità delle attrezzature e dei servizi, sulla qualità della vita e l'ambiente urbano, anche mediante l'integrazione di differenti potenzialità, e di tradurla in regole per la riqualificazione delle aree di trasformazione, il Documento di Piano, partendo dalla continuità con il PRG 2004, prevede criteri di incentivazione che rendano flessibile e trasparente il processo di pianificazione territoriale e urbana.

Il comma 5 dell' articolo 11 della L.R. n.12/2005 afferma: *"Il documento di piano può prevedere, a fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati, una disciplina di incentivazione, in misura non superiore al 15 per cento della volumetria ammessa, per interventi ricompresi in piani attuativi finalizzati alla riqualificazione urbana e in iniziative di edilizia residenziale pubblica, consistente nell'attribuzione di indici differenziati determinati in funzione degli obiettivi di cui sopra."*

Inoltre lo stesso comma (modificato ed integrato con L.R. 14 marzo 2008 n. 4 *Ulteriori modifiche e integrazioni alla L.R. n. 12/2005 per il Governo del Territorio* pubblicata sul B.U.R.L. - 1° supplemento ordinario al n. 12 in data 17 marzo 2008 ed in vigore dal 1 aprile 2008) prevede che una analoga disciplina di incentivazione possa essere prevista *"anche ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico, in coerenza con i criteri e gli indirizzi regionali previsti dall'articolo 44, comma 18, nonché ai fini del recupero delle aree degradate o dismesse, di cui all'articolo 1, comma 3 bis, e ai fini della conservazione degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004"*.

A fronte delle possibilità offerte dalla nuova legislazione in materia di governo del territorio, sono stati approntati criteri che permettano di perseguire gli obiettivi di qualità urbana e sostenibilità ambientale, coniugandoli con la sostenibilità economica.

## PESI INSEDIATIVI E PREMIALITA' NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE STRATEGICA

Il criterio di incentivazione prevede che le proposte di pianificazione attuativa degli ambiti di trasformazione strategica, possano accedere ad un incentivo volumetrico *fino al 15 per cento della volumetria ammessa* a fronte di rilevanti benefici pubblici coerenti con gli obiettivi generali dell'Amministrazione Comunale, concordati rispetto alle priorità individuate negli strumenti di programmazione temporale ed aggiuntivi rispetto a quanto dovuto.

In alternativa o in aggiunta al precedente incentivo, le proposte di pianificazione attuativa degli ambiti di trasformazione che prevedano una strategia volta alla riduzione del fabbisogno energetico, delle emissioni inquinanti e dell'impatto ambientale, all'integrazione dei sistemi ad energia rinnovabile e ad un uso efficiente ed ecosostenibile delle risorse locali e che si impegnino a realizzare edifici con caratteristiche di qualità ambientale, in rapporto a prefissati parametri di sostenibilità possono accedere ad un incentivo volumetrico *fino al 15 per cento della volumetria ammessa*.

In sintesi, il Documento di piano regola la disciplina di incentivazione, tramite l'applicazione di uno o due indici percentuali ciascuno *"in misura non superiore al 15 per cento della volumetria ammessa"*:

**incentivo "benefici pubblici"** legato ai *"rilevanti benefici pubblici"* valutati in sede di proposta preliminare di piano attuativo e realizzati dal proponente oltre alle attrezzature dovute e con un interesse almeno comunale. Queste proposte di intervento potranno essere valutate in sede negoziale e dovranno essere definite ed articolate negli atti convenzionali.

**incentivo "qualità energetica"** legato all'adesione alla politica energetica dell'Amministrazione Comunale, finalizzata al contenimento delle emissioni nell'aria, alla produzione sinergica di calore ed energia anche con soluzioni progettuali innovative di *"promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico"* in aggiunta rispetto a quanto prevista dalla normativa vigente. Tale incentivo "qualità energetica" fa riferimento ad aspetti fondanti della pianificazione energetica comunale – sviluppata nel capitolo "Il sistema delle attrezzature tecnologiche" del Piano dei Servizi – e in particolare a due criteri di base:

- alle caratteristiche di qualità delle costruzioni in aggiunta a quanto previsto dalla normativa vigente;
- alle specifiche ambientali e territoriali del Comune di Sesto San Giovanni, ovvero alla disponibilità di infrastrutture e fonti energetiche per la fornitura di calore che non introducano nuove fonti inquinanti sul territorio. Infatti, la politica comunale

sostiene l'utilizzo delle fonti energetiche già presenti sul territorio e diffuse nell'ambiente: in primo luogo il recupero del calore dell'impianto di produzione elettrica di Edison e/o di altri impianti industriali presenti e l'energia rinnovabile contenuta nelle acque di falda e nelle acque di scarico del sistema fognario.

Ciascun incentivo potrà essere concesso in misura graduale, proporzionalmente al valore economico degli impegni convenzionali sottoscritti o all'efficacia del raggiungimento degli obiettivi indicati, fino alla percentuale massima ammessa.

Gli incentivi potranno essere applicati in aggiunta alla capacità edificatoria di base come di seguito calcolata.

#### *Determinazione della capacità edificatoria*

La capacità edificatoria di base di un piano attuativo in un Ambito di trasformazione strategica è calcolata come prodotto dell'effettiva Superficie territoriale del comparto – ottenuta tramite rilievo piano altimetrico - e l'indice territoriale di 0,5 mq/mq. Nel caso dell'Ambito **ATs 2** l'indice territoriale di 0,5 mq/mq, non potrà essere applicato alle aree da confermare ad impianti ferroviari, intendendo solo ed esclusivamente le strutture costituenti i binari ferroviari e strutture di pertinenza (quali ad esempio rotaie, traversine, massicciate ferroviarie, tralicci, pali di alimentazione elettrici e torri faro), ovvero dovrà essere applicato alle sole aree dismettibili, incluso il sedime dell'attuale stazione, e a condizione che sia assunto l'impegno a realizzare la nuova stazione a scavalco della ferrovia. L'ottenimento degli incentivi, "benefici pubblici" e "qualità energetica", sarà comunque esigibile solo alla condizione che la trasformazione degli ambiti ATs1 e ATs2 sia coordinata.

Ove sono presenti edifici di riconosciuto valore storico e testimonianza documentale della città delle fabbriche, il piano attuativo ne dovrà prevedere il mantenimento e la messa in sicurezza o il riuso per attrezzature pubbliche o private di uso pubblico; una quota aggiuntiva di edificabilità (pari alla s.l.p. esistente degli stessi edifici) concorrerà alla determinazione della capacità edificatoria di base.

Nei piani attuativi dovrà essere valutato sia il progetto che la destinazione funzionale proposta in relazione al mantenimento del valore testimoniale dell'edificio e definita l'eventuale s.l.p. aggiuntiva necessaria per la sua rifunzionalizzazione o in alternativa le modalità di messa in sicurezza/restauro.

La s.l.p. necessaria alla rifunzionalizzazione sarà considerata aggiuntiva rispetto alla capacità edificatoria di base purché la funzione proposta sia riconoscibile di interesse pubblico e/o generale e regolata negli atti convenzionali. **Qualora la funzione**



**proposta sia privata, la s.l.p. necessaria alla rifunzionalizzazione dovrà essere computata all'interno della capacità edificatoria di base.**

Simulando il criterio di incentivo su un'area di 100.000 mq sulla quale non sono presenti beni storico documentali da recuperare, si avrebbe una capacità edificatoria di base di 50.000 mq di slp e una capacità edificatoria sommata degli incentivi di 65.000 mq di slp:

$$\begin{array}{rclclcl}
 \text{St} & = & 100.000 & \text{mq} & \times & 0,5 & \text{mq/mq} & = & 50.000 & \text{mq di slp} & \text{c.e. di base} \\
 & & 50.000 & & + & 15\% & \text{di} & & 50.000 & \text{mq} & = & 7.500 & \rightarrow & 57.500 & \text{mq di slp} & \text{c.e. + incentivo benefici pubblici} \\
 & & 57.500 & & + & 15\% & \text{di} & & 50.000 & \text{mq} & = & 7.500 & \rightarrow & 65.000 & \text{mq di slp} & \text{c.e. + incentivo qualità energetica}
 \end{array}$$

(St = superficie territoriale; c.e. = capacità edificatoria)

Simulando il criterio di incentivo su un'area di 100.000 mq e supponendo la presenza di beni storico documentali da recuperare nella misura di 10.000 mq di s.l.p., si avrebbe una capacità edificatoria di base di 50.000 mq di slp e una capacità edificatoria sommata degli incentivi di 78.000 mq di slp:

$$\begin{array}{rclclcl}
 \text{St} & = & 100.000 & \text{mq} & \times & 0,5 & \text{mq/mq} & = & 50.000 & \text{mq di slp} & \text{c.e.} \\
 & & 50.000 & & + & & & & 10.000 & \text{mq} & = & 60.000 & \text{mq di slp} & \text{c.e. di base} \\
 & & 60.000 & & + & 15\% & \text{di} & & 60.000 & \text{mq} & = & 9.000 & \rightarrow & 69.000 & \text{mq di slp} & \text{c.e. + incentivo benefici pubblici} \\
 & & 69.000 & & + & 15\% & \text{di} & & 60.000 & \text{mq} & = & 9.000 & \rightarrow & 78.000 & \text{mq di slp} & \text{c.e. + incentivo qualità energetica}
 \end{array}$$

(St = superficie territoriale; c.e. = capacità edificatoria)



## PESI INSEDIATIVI E PREMIALITÀ NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE INTEGRATA E SPECIALISTICA

### *ATsp 1a - ATsp 1b - ATsp 2a - ATsp 2b*

Il criterio di incentivazione prevede che le proposte di pianificazione attuativa degli ambiti di trasformazione ambientale di cui è enfatizzato il valore ecologico, la stretta relazione con le aree del Parco della Media Valle del Lambro e la possibilità di connettere quest'ultimo con le aree verdi urbane come primo contributo alla realizzazione della connessione "verde" Est - Ovest individuato dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, possano sviluppare fino a un indice territoriale massimo di 0,18 mq/mq a fronte della cessione aggiuntiva rispetto alla cessione di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico da reperire in relazione alla capacità edificatoria, di tutte le aree all'interno dello stesso comparto che non siano individuate quali superfici fondiarie nella misura minima del 50 % della superficie territoriale.

### *AT sp3*

Considerato l'obiettivo d'incentivazione dell'insediamento sul territorio di piccole e medie imprese a carattere produttivo, quest'ambito, già compreso nel piano comunale di alienazione, potrà sviluppare una capacità edificatoria massima di 15.000 mq di s.l.p. e predisporre sulle medesime aree attrezzature di servizio alle imprese.

### *ATsp 4*

Considerate le connotazioni territoriali dell'ambito e le previsioni viabilistiche strettamente correlate, le proposte di pianificazione attuativa possono sviluppare fino a un indice territoriale massimo di 0,18 mq/mq a fronte della cessione aggiuntiva rispetto alla cessione di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico da reperire in relazione alla capacità edificatoria, di tutte le aree all'interno dello stesso comparto che non siano individuate quali superfici fondiarie nella misura minima del 50 % della superficie territoriale.

## ATsp 5

In merito agli aspetti di interesse pubblico, la trasformazione dell'ambito dovrà prevedere - con un indice edificatorio pari a 0,50 mq s/p/mq. - la cessione di almeno il 50% dell'area, finalizzata alla realizzazione di uno spazio verde collegato con il verde esistente, che, nella prospettiva di medio-lungo termine della riqualificazione delle altre attività produttive adiacenti, garantisca la possibilità di un futuro percorso verde est-ovest fra il Parco della Media Valle del Lambro e le aree a verde previste sull'area ex Marelli.

## AT i1 e AT i2 – Le Porte

Questi ambiti sono connotati da una forte presenza di aree pubbliche e su di essi si concentrano obiettivi di riqualificazione finalizzata non solo alla ricucitura con la città esistente ma alla riconoscibilità del valore semantico di porte della città.

La trasformazione di queste aree potrà essere promossa mediante piani o progetti di iniziativa integrata pubblico-privata quali: strumenti negoziali ai sensi della Parte II - Titolo VI, Capo I della L.R. n.12/2005 *Disciplina dei Programmi Integrati di Intervento*, oppure Project Financing.

La concertazione definirà il raggiungimento degli obiettivi dichiarati, in coerenza con le previsioni del Piano dei servizi, con particolare riguardo nella Porta Nord alla riorganizzazione della Caserma dei carabinieri e nella Porta Sud allo sviluppo di funzioni pubbliche e/o private a supporto dell'Università.

## AT i3

La connotazione dell'ambito è dovuta alla presenza di due edifici di valore storico- documentale della città delle fabbriche quali la "Torre dei Modelli" e l'edificio "Riparazione Locomotive", e dalla presenza della "fermata treni ex Breda".

L'obiettivo da perseguire in quest'ambito è il recupero e la rifunzionalizzazione di queste importanti presenze testimoniali private attraverso un progetto e indici edificatori che ne garantiscano la sostenibilità economica valutata all'interno dei processi negoziali.

Per gli ambiti di Trasformazione integrata ATi1, ATi2, ATi3, nel corso della negoziazione, verrà definita la capacità insediativa che dovrà comunque essere contenuta nella capacità insediativa massima del PGT su cui è stata verificata la sostenibilità ambientale – VAS.



## MODALITA' DI CALCOLO DEL FABBISOGNO DI AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Per quanto riguarda la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico indotte dalle funzioni proposte all'interno di un piano attuativo, anche e soprattutto in relazione alle dinamiche socio-economiche e alle necessità crescenti, vengono confermati gli obiettivi di qualità urbana dichiarati nel PRG 2004.

Si conferma la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico per la funzione residenziale nella misura di 26,5 mq/ab, che rappresenta un dimensionamento in grado di rappresentare una garanzia di qualità rispetto agli incrementi insediativi previsti.

Relativamente alle funzioni proposte nel piano attuativo, la dotazione minima di aree per la realizzazione di attrezzature pubbliche e di uso pubblico è prescritta nella misura di:

- **Residenza** 26,5 mq / ogni 150 mc ovvero 26,5 mq per ogni nuovo abitante insediabile
- **Attività compatibili con la residenza (attività ricettive; attività commerciali mediante esercizi di vicinato, attività per la ristorazione e pubblici esercizi, attività artigianali di servizio; Studi professionali ed agenzie turistiche, immobiliari, bancarie, assicurative, ecc.; attrezzature per il tempo libero)**
  - 1 mq per ogni mq di S.l.p
- **Produzione di beni e servizi  
Insediamenti industriali ed artigianali  
Grandi strutture di vendita**
  - 1 mq per ogni mq di S.l.p, tranne per:
    - 1 mq ogni 10 mq di Slp
    - 2 mq per ogni mq di S.l.p
- **Aree per attrezzature di interesse generale** in relazione alle funzioni proposte
- **Funzioni private di interesse pubblico o di interesse generale insediate negli edifici di valore storico-documentale (da considerarsi aggiuntive rispetto allo verifica iniziale):** in relazione ai progetti proposti; deve comunque essere garantita una quantità di parcheggi pubblici e di uso pubblico adeguata ai flussi di traffico generati;
- **Attrezzature e spazi pubblici e privati di uso e interesse pubblico, eventualmente proposti come aree per attrezzature di interesse generale:** dotazione di parcheggi pubblici e di uso pubblico in misura adeguata ai flussi di traffico generati.

**MODALITA' DI REPERIMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

La verifica della dotazione di attrezzature pubbliche e di interesse generale può considerare forme diversificate e parametri prestazionali, come già enunciato nel Quadro Organico di Riferimento, allegato al Documento di Inquadramento, o come prospettato dalla legislazione urbanistica regionale.

Il Piano dei servizi *"valuta prioritariamente l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità (...)"* e disciplina le modalità di integrazione del sistema dei servizi, anche in relazione alle risorse attivabili negli ambiti di trasformazione, secondo i seguenti indirizzi.

Il reperimento di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico, in relazione alla popolazione da insediare secondo le previsioni di piano attuativo potrà essere soddisfatta mediante: la cessione gratuita di aree; l'asservimento di aree libere in soprasuolo, interne al perimetro di piano attuativo, aventi le medesime caratteristiche di accessibilità e fruibilità delle aree in cessione, l'asservimento all'uso pubblico di parcheggi, anche pluripiano e nel sottosuolo di aree pertinenziali.

In ogni caso, dovrà essere garantita la cessione gratuita di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico (escludendo le aree per la realizzazione di parcheggi) non inferiore a diciotto metri quadrati per abitante.

Per il soddisfacimento della dotazione di attrezzature pubbliche e di uso pubblico, in relazione alle funzioni non residenziali, sarà privilegiata una valutazione degli aspetti prestazionali dei servizi, per esempio, nell'ambito della dotazione di parcheggi, potranno essere proposte gestioni che ne ottimizzino l'uso, anche con il ricorso a principi di contemporaneità, verificabili rispetto alle diverse funzioni insediabili, attrattori in tempi differenti, ecc. , mirate al contenimento dell'uso del suolo e alla sostenibilità economico-ambientale.

[Da: *Modalità per la pianificazione comunale. Criteri attuativi L.R. n. 12/2005 per il Governo del Territorio. Regione Lombardia, 2006*]

*"Alla convinzione che alla crescita della domanda si debba far fronte attraverso un potenziamento quantitativo dell'offerta, realizzando un adeguato stock di nuove attrezzature, si deve sostituire l'idea che il potenziamento dell'offerta possa essere*

*perseguito attraverso una migliore gestione delle attrezzature esistenti, privilegiando gli aspetti organizzativi e funzionali (standard prestazionali) rispetto a quelli fisici ed edilizi (standard quantitativi)".*

*In sede di pianificazione attuativa, valutazioni puntuali potranno permettere " (...) di creare soluzioni, anche originali, adatte al territorio e di identificare le priorità d'intervento, tanto economiche che sociali" e " (...) di identificare, un certo numero di segmenti di servizio che pur non facendo parte dei servizi di base in senso stretto, sono prioritari per la popolazione di un territorio in rapporto alle sue specificità".*

A titolo esemplificativo, rispetto a quanto sopra indicato, sono da intendersi come tali i centri civili, sociali, culturali e le attrezzature religiose.

La pianificazione attuativa dovrà sviluppare i temi sovraccitati, specificando le tipologie di servizi che si renderanno necessarie, sulla base della nuova composizione socio-demografica della città. L'art.8 delle NTA del Piano dei Servizi prevede che le aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse generale sono ammissibili anche in tutti gli ambiti del territorio consolidato.

Il soddisfacimento di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico, in relazione alle funzioni non residenziali secondo le previsioni di piano attuativo potrà essere effettuato mediante:

- la realizzazione di un minimo di 70% per i parcheggi anche pluripiano asserviti all'uso pubblico;
- la realizzazione di un minimo di 15% per i servizi alle imprese (asili aziendali, mense, verde,...).

Eventuale quantità di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico dovute e non reperite mediante le modalità sopra indicate, dovrà essere "commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree" equivalenti, in coerenza con quanto prescritto dall'articolo 46 comma 1 lettera a) della L.R. n. 12/2005, e potrà essere compensata mediante:

- monetizzazione;
- realizzazione, di strutture ed opere collettive concertate con l'Amministrazione Comunale. Come precisato dal comma 3 dell'art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi "la monetizzazione, in luogo della cessione delle aree per servizi ed attrezzature di interesse pubblico o generale o della realizzazione di servizi costruiti, è ammessa in via eccezionale in caso di

comprovata impossibilità di cessione e ove l'Amministrazione non ritenga opportuna la realizzazione di servizi costruiti nel rispetto dei criteri di cui all'art. 46, comma 1, lett. a) l.r. 12/05 s.m.i.

Come previsto dall'articolo 46 comma 1 lettera a) della L.R. n. 12/2005 "(...) I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel Piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica."

**Aree ex Falck** : data dati la valenza strategica delle aree, l'obiettivo di realizzare la Città della Salute e della Ricerca e la necessità di un riequilibrio della dotazione di aree verdi dell'intera città, si considerano aggiuntive rispetto alla dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico relativa ai carichi insediativi dell'Ambito di Trasformazione Strategica ATs 1, le aree relative alla realizzazione del parco urbano per un'estensione non inferiore a 45 ha nonché la parte di PLS considerata nel PRG 2004 quale area di compensazione nella ZT1. la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico per gli Ambiti di Trasformazione Strategica ATs 1 e ATs2 si raggiunge sommando alle superfici relative ai carichi insediativi, l'ulteriore dotazione delle aree relative alla realizzazione del parco urbano e alle attrezzature di eccellenza previste dall'Accordo di Programma di cui alla DGR 3666/2012, complessivamente per un'estensione non inferiore a 45 ha. Si considerano aggiuntive le aree comprese nel Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Media Valle del Lambro per un'estensione non inferiore a 6,5 ha.

La dotazione dei 45 ha è da intendersi come previsione del parco urbano che, adattandosi perfettamente alle mutate opportunità intervenute durante il processo di attuazione del PGT, ospita al suo interno la nuova struttura sanitaria di eccellenza ma, allo stesso tempo, deve sopravvivere autonomamente nel caso in cui dovessero decadere i presupposti dell'Accordo di Programma e mantenere la sua destinazione a polmone verde della città.



## MODALITA' PEREQUATIVE

Ogni ambito di trasformazione, individuato nella tavola Quadro Programmatico QP01, è un ambito perequativo dove la capacità insediativa totale è di competenza di ogni soggetto, sia pubblico che privato, in misura percentuale corrispondete alla quota di proprietà.

La capacità insediativa è determinata dall'indice edificatorio di base e dalle premialità a condizione che tutti i soggetti ne sottoscrivano i conseguenti impegni.

Al fine di garantire la massima efficienza attuativa e la migliore qualità urbanistica della trasformazione, l'edificabilità è trasferibile da un ambito di trasformazione ad un altro contiguo (in tal caso l'indice territoriale va verificato sommando la superficie delle due aree interessate ed è liberamente commerciabile secondo le norme di legge).

L'applicazione di questo tipo di perequazione ai soli ambiti di trasformazione rende indifferente la proprietà delle aree rispetto alle scelte del piano e garantisce quindi la massima qualità degli interventi.

I nuovi insediamenti potranno essere realizzati sulla base del migliore disegno urbanistico possibile, indipendentemente dalla struttura della proprietà; ciascun proprietario disporrà comunque dei diritti edificatori proporzionali all'estensione della sua proprietà e dovrà sottostare agli obblighi di cessione altrettanto proporzionali.

**IL COMMERCIO NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

Negli Ambiti di trasformazione la localizzazione e le dotazioni infrastrutturali delle funzioni commerciali, assumono un ruolo determinante per il corretto dimensionamento e posizionamento delle attività anche in rapporto all'assetto urbano esistente.

Negli Ambiti di trasformazione di norma sono ammesse le categorie delle strutture di vendita previste dal D. Lgs. n. 114/1998 di cui all'art. 4 ad esclusione delle grandi strutture di vendita, ovvero sono ammessi gli esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita.

Nei Piani Attuativi verranno definite: tipologia, quantità e localizzazione delle medie strutture di vendita così come definite dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Nell'Ambito di trasformazione strategica **ATS1**, sono ammesse tutte le destinazioni d'uso "commerciali". Per le destinazioni "commercio al dettaglio" sono ammesse tutte le tipologie di vendita previste dal D. Lgs. n. 114/1998 per una capacità massima di 100.000 mq di s.l.p. di cui:

- un valore massimo di mq 50.000 s.l.p. per grandi strutture di vendita non alimentari;
- un valore massimo di mq 40.000 s.l.p. per medie strutture di vendita di cui massimo mq 7.500 s.l.p. per più strutture di vendita alimentari.

Nella rimanente quota possono essere realizzate esercizi di vicinato e medie strutture di vendita comprese tra 251 e 500 mq.

Potrà essere inoltre prevista una struttura commerciale su area pubblica -mercato coperto- con una capacità massima di mq 12.300 s.l.p.. Le caratteristiche di tale struttura di interesse generale sono contenute nel Piano dei servizi "*Politiche per il commercio di interesse generale*". *in coerenza con quanto previsto dalla L.R. n. 22/2000 e successivi provvedimenti attuativi.*

La definizione del dimensionamento della superficie di vendita e la sua articolazione merceologica avverrà in sede di Piano Attuativo convenzionato, secondo le procedure indicate dal D. Lgs. n. 114/1998, dalla L.R. n. 14/1999 e dai successivi programmi e provvedimenti attuativi della stessa.

L'insediamento di medie strutture di vendita è ammesso con specifica procedura autorizzativa prevista dall'art. 8 del D. Lgs. n. 114/1998 qualora non configuri una struttura unitaria. I singoli esercizi commerciali dovranno pertanto disporre di ingresso su vie, strade o percorsi di proprietà pubblica o asserviti all'uso pubblico.



## LA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE PER LA CITTA' IN TRASFORMAZIONE

Il Documento di piano rappresenta un importante strumento per tradurre sul territorio scelte ambientali per uno sviluppo sostenibile e compatibile con le peculiarità del territorio, nell'ottica di un generale miglioramento della qualità della vita.

Tali principi fanno parte delle linee programmatiche dell'Amministrazione Comunale e ne sono parte integrante nei recenti atti programmatici.

Questo rende evidente il ruolo centrale affidato agli ambiti di trasformazione che devono assumere un'attiva risignificazione come veri e propri luoghi entro i quali promuovere e incentivare livelli qualitativi della vita da estendersi per tutto il territorio anche attraverso la diffusione di maggiori attenzioni ai valori naturalistici e la creazione di reti e corridoi con funzione eco sistemica.

[Da: Documento di Inquadramento. La città della sostenibilità ambientale. Amministrazione Comunale, 2005]

*"Lo sviluppo della città persegue gli obiettivi di sostenibilità ambientale previsti dalla articolata strumentazione predisposta dall'Amministrazione Comunale (PRG, PENCO, Piano di azionamento acustico, schema generale della mobilità, Studio dell'impatto sulla qualità dell'aria dei programmi di sviluppo urbanistico della città di Sesto S.G), una ricchezza di strumenti che mira a perseguire con i programmi di trasformazione territoriale un vero e proprio risarcimento ambientale per una città fortemente segnata nella sua storia da presidi produttivi che l'hanno resa importante sotto il punto di vista economico, ma che hanno segnato profondamente il paesaggio urbano e l'ambiente e la possibilità di fruizione del territorio cittadino.*

*La previsione del grande parco urbano sulle aree Falck risponde anche dal punto di vista simbolico a questo obiettivo, da accompagnarsi con le misure da tempo consolidate nei precedenti programmi di trasformazione: riqualificazioni e recuperi che hanno aumentato le aree di verde e servizio a disposizione dei cittadini, bonifiche dei siti inquinati, nuovi percorsi protetti per la mobilità debole.*

*Si ribadiscono pertanto gli obiettivi generali che i programmi di trasformazione dovranno perseguire: la riqualificazione ed eventuale bonifica delle aree industriali dimesse; la realizzazione di essenziali infrastrutture per una mobilità cittadina più sostenibile; l'ampliamento e riqualificazione delle aree a verde pubblico; la promozione della qualità architettonica e prestazionale degli edifici e la valorizzazione di aree o complessi di carattere storico e monumentale; il risparmio energetico e di risorse ambientali per un miglioramento ambientale complessivo anche grazie a misure strutturali quali: la realizzazione di "corridoi ecologici" di collegamento, all'interno e all'esterno della città; l'espansione delle alberature; l'aumento della permeabilità dei suoli; il miglioramento del comfort degli spazi esterni."*

**Ida: Quadro Organico di Riferimento. Il processo di definizione delle strategie di trasformazione delle aree ex Falck. Amministrazione Comunale, 2005.]**

(...) Le strategie fondamentali del Piano, e i relativi obiettivi strategici, sono i seguenti:

**1. Le strategie ambientali: la cura dell'ambiente come strategia di sviluppo**

Il nuovo modello di sviluppo economico, sociale e territoriale che il Nord Milano intende perseguire è improntato al principio della sostenibilità. Per dare concretezza a questo principio i comuni dell'area hanno intrapreso un percorso di programmazione (l'Agenda21 locale), che porterà a stabilire "le cose da fare nel XXI secolo" secondo precise misure quantitative e scadenze temporali, al fine di promuovere uno sviluppo sostenibile e migliorare la qualità della vita senza compromettere le risorse per le generazioni future.

Obiettivi:

- migliorare la qualità dell'ambiente naturale
- garantire l'efficienza dei processi produttivi e delle trasformazioni urbane

Azioni:

- realizzare il rapporto sullo stato dell'ambiente e mettere a punto il sistema degli "Indicatori di Sostenibilità"
- elaborare il Piano d'Azione Ambientale
- realizzare i Progetti Pilota dell'Agenda21

**2. Le strategie ambientali: il nuovo paesaggio della qualità urbana**

La ricostruzione del paesaggio urbano del Nord Milano è un fattore di reidentificazione. Ancora oggi, nonostante gli interventi di miglioramento già intrapresi, il Nord Milano rischia di essere percepito, sia dall'esterno che da molti dei suoi stessi abitanti, come una periferia del capoluogo lombardo, un aggregato di zone ex-industriali e di quartieri dormitorio. Per rendere accogliente questo territorio e migliorarne l'immagine è necessario investire ancora sulla valorizzazione delle sue risorse paesistiche.

Si tratta innanzitutto di consolidare i processi di rivitalizzazione delle aree verdi e dei sistemi ambientali, di riqualificare il tessuto residenziale e i nuclei storici, ma anche di intervenire sui tracciati viabilistici, sulle zone produttive e commerciali e su tutti gli elementi tipici del paesaggio del Nord italiano, conferendogli un carattere unitario di "nuova urbanità".

Obiettivi:

- Rafforzare la cintura verde del Nord Milano (sistema dei grandi parchi) e connettere la rete del verde
- Aumentare la qualità e la fruibilità degli spazi aperti e pubblici

Azioni:

- Ampliare il Parco Nord
  - Avviare il programma coordinato per la realizzazione e il completamento dei parchi della Media Valle del Lambro, del Grugnotorto e delle Cave
  - Potenziare e connettere il verde urbano diffuso
  - Costituire presso ASNM un servizio integrato di assistenza ai Comuni in tema di politiche di riqualificazione urbana
  - Promuovere laboratori di progettazione partecipata di quartiere
- (...)



## CRITERI DI INTERVENTO PER LA TUTELA AMBIENTALE

Le tematiche relative alla tutela ambientale sono sviluppate nel Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole e nei relativi apparati normativi e il Rapporto Ambientale della Vas individua le misure di mitigazione e compensazione in relazione alle scelte operate nel Piano di Governo del Territorio.

Di seguito si riportano alcune tematiche che dovranno essere tenute in opportuna considerazione nella pianificazione esecutiva, avendo comunque come riferimento la normativa vigente in materia.

### *Aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano*

Gli ambiti di trasformazione e riqualificazione interessati dalle Aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano (fasce di rispetto dei pozzi potabili, acque superficiali e sotterranee,...) dovranno rispettare le normative vigenti in materia e le indicazioni contenute nei relativi regolamenti di attuazione.

Al fine di proteggere le risorse idriche captate delle zone di rispetto dei pozzi destinati all'approvvigionamento potabile, saranno invece favoriti gli usi a verde ed eventuali funzioni residenziali a bassa densità abitativa.

Per quanto riguarda la realizzazione di tratte fognarie dovranno essere rispettati i criteri tecnico-costruttivi indicati nei regolamenti vigenti e il progetto dovrà essere sottoposto a parere preventivo da parte dell'ARPA.

I progetti relativi agli ambiti di trasformazione e di riqualificazione in ottemperanza agli indirizzi contenuti nella normativa vigente in materia dovranno predisporre le misure necessarie per il contenimento e l'ottimizzazione dei consumi idrici ed energetici (come la previsione di reti di adduzione in forma duale, sistemi di captazione filtro e accumulo delle acque meteoriche, sistemi di collettamento differenziati per le acque piovane e per le acque reflue e di prima pioggia, ...), eventualmente supportati da studi di dettaglio e/o progetti pilota concertati con le autorità competenti in materia.



### *Rumore*

I progetti riguardanti gli ambiti di trasformazione e riqualificazione sottoposti a valutazione d'impatto ambientale ai sensi della normativa vigente dovranno compiere una valutazione del clima acustico e dovranno essere redatti in conformità alle esigenze di tutela dall'inquinamento acustico delle popolazioni interessate, come indicato dalla normativa vigente, al fine di definire l'effettiva sostenibilità delle previsioni e di garantire una corretta distribuzione dei volumi e degli spazi aperti.

Si evidenzia che la valutazione di clima acustico dovrà essere obbligatoriamente disposta per edifici destinati a scuole, ospedali, case di cura e di riposo e per edifici residenziali da realizzare in aree prossime alle opere per cui viene richiesta la documentazione di impatto.

E' in via di definizione lo studio di aggiornamento della Zonizzazione Acustica esistente e delle relative Norme Tecniche di Attuazione, che terrà conto anche degli studi acustici svolti dai gestori ed enti di controllo delle infrastrutture di trasporto presenti sul territorio comunale, a cui bisognerà fare riferimento in fase di pianificazione attuativa.

La valutazione di clima acustico resta comunque obbligatoria per le domande di rilascio di titoli abilitativi diretti relative a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali, nonché per le domande di licenza o di autorizzazione all'esercizio di attività produttive.

### *Campi elettromagnetici*

La presenza di elettrodotti e di impianti per la telecomunicazione e la radiotelevisione generano volumi di rispetto in cui non possono ricadere edifici adibiti alla permanenza di persone per più di 4 ore giornaliere. Per gli ambiti di trasformazione e riqualificazione interessati da tali fasce di rispetto sarà necessario predisporre approfondimenti e indagini di dettaglio, che verifichino i valori di induzione magnetica ai sensi della normativa vigente.

L'obiettivo di ridurre l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici generati dagli elettrodotti potrà essere raggiunto attraverso varie soluzioni, da concordare di volta in volta con ARPA e con gli altri Enti competenti.

Per ulteriori approfondimenti si rimanda all'Allegato B del Piano delle Regole: "Regolamentazione delle modalità di insediamento e rilocalizzazione delle stazioni radio base per la telefonia mobile".



### *Attività impattanti*

Per gli ambiti di trasformazione e riqualificazione le scelte di organizzazione planivolumetrica delle funzioni dovranno evitare la vicinanza tra le attività impattanti, o potenzialmente tali, alle nuove edificazioni in particolare residenze, scuole, case di cura,....

Dovrà essere posta particolare attenzione non solo alle adiacenze funzionali prevalentemente produttive industriali e/o artigianali, ma anche, per gli aspetti legati al traffico e al rumore, alle adiacenze delle funzioni compatibili nei tessuti prettamente/tipicamente residenziali e/o terziario-commerciale, anche prevedendo la realizzazione di idonee misure di mitigazione ambientale.

### *Viabilità e mobilità sostenibile*

I progetti riguardanti gli ambiti di trasformazione e riqualificazione dovranno contenere valutazioni in merito al traffico indotto dalla trasformazione promuovendo anche interventi di mobilità sostenibile e ciclopedonale che dovrà essere sistematizzata con le reti esistenti.

### *Energia*

I progetti relativi agli ambiti di trasformazione e di riqualificazione dovranno prevedere interventi mirati all'aumento dell'efficienza energetica degli edifici, in particolare per quelli pubblici e di interesse/uso pubblico.

Si rimanda per l'approfondimento di questi aspetti , come definiti dalla normativa vigente, al Regolamento Edilizio Comunale.

### *Permeabilità dei suoli*

I progetti relativi agli ambiti di trasformazione e riqualificazione dovranno garantire la massima permeabilità dei suoli ceduti e destinati a verde pubblico; i progetti operativi di bonifica dei suoli, ove necessari, dovranno prevedere soluzioni atte a perseguire tale obiettivo.

Gli interventi, al di fine di migliorare la qualità urbana nel principio della sostenibilità ambientale, dovranno essere progettati e realizzati con soluzioni tecniche tali da limitare l'apporto idrico in fognatura/tombatura, garantendo un livello di permeabilità del suolo sufficiente a consentire lo smaltimento in ambito locale delle acque meteoriche. I progetti dovranno prevedere soluzioni tecniche tali da aumentare la capacità drenante delle superfici, riducendo le superfici impermeabili dei percorsi, e favorendo la presenza di superfici a "verde" per ridurre l'impatto ambientale.

## LE MISURE DI MITIGAZIONE E DI COMPENSAZIONE

Il Documento di piano per impedire, ridurre e compensare possibili ricadute negative per l'ambiente come conseguenza delle scelte pianificatorie, si avvale delle indicazioni emerse dal Rapporto Ambientale VAS, parte integrante del Documento stesso.

Il Rapporto Ambientale descrive il quadro conoscitivo delle componenti ambientali/antropiche (*baseline*) coinvolte nelle scelte di Piano: si tratta di un'analisi di tipo ambientale e territoriale, finalizzata alla individuazione delle principali criticità presenti sul territorio. In funzione degli elementi emersi, si attiveranno azioni per mitigare e compensare gli effetti negativi eventualmente prodotti dalle trasformazioni; per essere efficaci, le misure adottate dovranno essere costantemente monitorate.

Per ogni aspetto trattato nel Rapporto Ambientale, infatti, è stato individuato un set di indicatori rappresentativi sia degli obiettivi di Piano sia dei fenomeni e delle trasformazioni di carattere territoriale: predisporre un Programma di monitoraggio consentirà di verificare, qualitativamente ma anche quantitativamente, lo stato di attuazione degli obiettivi e l'efficacia delle politiche del Piano, ossia la "performance di piano".

Il sistema di monitoraggio, progettato in fase di elaborazione del Piano stesso, deve affiancarlo lungo tutto il suo ciclo di vita.

È importante sottolineare che gli indicatori di riferimento potranno essere integrati negli anni dall'Amministrazione Comunale, in un'ottica di "Piano Processo": l'andamento di ciascun indicatore dovrà essere oggetto di periodiche diagnosi ed approfondimenti finalizzati a comprendere quali variabili hanno influito sul raggiungimento degli obiettivi di Piano o sul loro mancato rispetto.

Tra gli interventi di compensazione da attuare, sarà possibile utilizzare i materiali risultanti dalle operazioni di bonifica, conformemente al Piano di Bonifica approvato dal Ministero, per creare barriere verdi con finalità di mitigazione acustica e di contenimento delle emissioni sonore provenienti dal traffico.

Ulteriori interventi di compensazione dovranno essere funzionali ad aumentare la fruibilità dei servizi attraverso una maggiore cura per gli spazi esterni anche prevedendo interventi sulla pubblica illuminazione al fine di garantire un più elevato grado di sicurezza e di comfort urbano.



CITTA' DI SESTO SAN GIOVANNI  
MUNICIPALITÀ DI CIRCOLO AL VECCHIO REGIMINE

VARIANTE  
OTTOBRE 2012

Settore Governo del Territorio



# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO PIANO DELLE REGOLE

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Estratto

**Variante in Accordo di Programma per la realizzazione della Città della Salute e della Ricerca (DGR IX/3666 2/7/2012) negli Ambiti di Trasformazione strategica ATs1 e ATs2.**

ai sensi dell'art. 7 della L.R. 12/2005  
adottato con Delibera di Consiglio Comunale  
n. 4 del 27 gennaio 2009  
approvato con Delibera di Consiglio Comunale  
n. 32 del 16 luglio 2009  
pubblicato sul BURL il 04/11/2009

Variante alle nta  
adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 12 luglio 2011  
Approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 15 novembre 2011  
Pubblicata sul BURL n. 48 del 30 novembre 2011

variante recepimento piani di settore ed atti sovraordinati  
adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 29 febbraio 2012  
approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 29 ottobre 2012  
Pubblicata sul BURL n. \_\_\_ del \_\_\_ 2012

---

Sindaco  
Monica Chittò

Assessore  
alla Pianificazione Urbanistica  
Edoardo Marini

Segretario Generale  
dott.ssa Gabriella di Girolamo

Settore Governo del Territorio

Responsabile del Procedimento



## **Indice**

**Note di lettura: evidenziate in grassetto sottolineato le parti modificate**

### **TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **CAPO I CONTENUTI ED AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE**

- Art. 1 Natura, contenuti e rapporti con gli altri strumenti di pianificazione  
e programmazione comunale pag. 9
- Art. 2 Ambito di applicazione pag. 10

#### **CAPO II PRINCIPI GENERALI**

- Art. 3 Parametri urbanistici pag. 10
- Art. 4 Destinazioni d'uso pag. 13
- Art. 5 Disciplina dei mutamenti di destinazioni d'uso pag. 19
- Art. 6 Parcheggi pertinenziali pag. 20
- Art. 7 Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti pag. 21
- Art. 8 Attuazione del Piano delle Regole pag. 22
- Art. 9 Permesso di costruire convenzionato pag. 23
- Art. 10 Efficienza energetica pag. 24
- Art. 11 Registro delle pertinenze urbanistiche pag. 24

### **TITOLO II DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE**

#### **CAPO I CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE**

- Art. 12 Ambiti del tessuto urbano consolidato pag. 24
- Art. 13 Ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico pag. 25

#### **CAPO II PARAMETRI DI INTERVENTO PER IL TESSUTO CONSOLIDATO**

- Art. 14 Ambito consolidato prevalentemente residenziale pag. 25
- Art. 15 Ambito consolidato prevalentemente residenziale con elementi  
di pregio ambientale pag. 28
- Art. 16 Ambito residenziale da riconversione produttiva pag. 30
- Art. 17 Ambito produttivo consolidato pag. 32

---

Art. 18 Ambito commerciale consolidato	pag. 34
Art. 19 Ambito terziario – direzionale consolidato	pag. 36

### **CAPO III AREE DI VALORE PAESAGGISTICO – AMBIENTALE**

Art. 20 Ambito Parco Regionale Nord Milano	pag. 37
Art. 21 Ambito Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Media Valle del Lambro	pag. 38

### **CAPO IV TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI BENI STORICO-DOCUMENTALI**

<b><u>Art. 22 Tutela e valorizzazione dei beni storico-documentali della “Città delle Fabbriche”</u></b>	pag. 42
--	---------

### **CAPO V TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE**

Art. 23 Nuclei di antica formazione: Ambiti dei borghi rurali	pag. 46
Art. 24 Nuclei di antica formazione: Ambiti dei villaggi e quartieri operai	pag. 50

### **TITOLO III NORME PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI**

Art. 25 Principi generali	pag. 53
Art. 26 Strumenti di attuazione nel territorio urbano consolidato	pag. 53
Art. 27 Mutamenti di destinazione d'uso	pag. 53
Art. 28 Modalità di intervento	pag. 53
Art. 29 Disposizioni particolari per specifiche tipologie commerciali	pag. 54
Art. 30 Localizzazione degli esercizi commerciali nei diversi ambiti urbanistici	pag. 55
Art. 31 Disposizioni specifiche riferite alle zone residenziali	pag. 55
Art. 32 Impianto per nuove stazioni per distribuzione carburanti o di semplici distributori	pag. 56
Art. 33 Disposizioni per gli assi commerciali	pag. 57

### **TITOLO IV DISPOSIZIONI IN MATERIA DI IMPIANTI DI RADIOTELEFONIA MOBILE**

<b><u>Art. 34 Impianti di Radiotelefonía Mobile</u></b>	pag. 57
Art. 35 Antenne radiotelevisive	pag. 60

## TITOLO V NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 36 Efficacia	pag. 60
Art. 37 Termini e validità	pag. 60
Art. 38 Sistema della viabilità	pag. 61
Art. 38bis Disciplina degli interventi all'interno delle fasce di rispetto cimiteriale	pag. 61
Art. 39 Piani attuativi in esecuzione	pag. 61
Art. 40 Contratti di Quartiere in corso di esecuzione	pag. 62
Art. 41 Norma finale	pag. 62





(...)

## CAPO IV

### TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI BENI STORICO-DOCUMENTALI

#### Art. 22 TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI BENI STORICO-DOCUMENTALI DELLA "CITTÀ DELLE FABBRICHE"

##### 1. FINALITÀ E INDIRIZZI GENERALI

Il Piano delle Regole, nella tavola PR01 "Ambiti del tessuto urbano consolidato", individua i beni storici, architettonici e documentali meritevoli di tutela ai fini della valorizzazione della memoria storica della "Città delle fabbriche"; tra questi rientrano, in parte, i siti segnalati e schedati nel dossier predisposto per la promozione della candidatura della città di Sesto San Giovanni a patrimonio dell'umanità dell'Unesco nella categoria "Paesaggio industriale evolutivo". Gli edifici di seguito elencati non sono passibili di demolizione.

##### 2. DESTINAZIONI D'USO E MODALITÀ DI INTERVENTO

2.1. Gli edifici e i manufatti elencati al presente comma sono beni compresi nel perimetro del Parco regionale Nord Milano, di cui all'art. 20 delle presenti norme, e di sua proprietà e/o concessi in diritto di superficie destinati a servizi di interesse pubblico e generale esistenti:

- b1 Stadio Breda
- b2 Cascina La Torretta

Il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco regionale Nord Milano, ai fini della tutela, della valorizzazione e della riqualificazione di tali beni, definisce le tipologie di intervento e le destinazioni funzionali ammissibili.

Ai fini di cui sopra e nel rispetto delle previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco regionale Nord Milano, è consentita la concessione di detti beni in diritto di superficie per un periodo commisurato ai tempi di ammortamento dei costi di riqualificazione dell'attrezzatura, prevedendo in sede convenzionale il trasferimento dell'obbligo di conservazione e messa in sicurezza dei beni elencati al soggetto gestore.

Gli interventi che modificano l'assetto edilizio devono essere rimandati a pianificazione attuativa, e comunque sottoposti al parere del parco e/o assentiti dallo stesso, fatte salve le convenzioni vigenti al momento dell'adozione del presente piano.

2.2. Gli edifici e i manufatti elencati al presente comma sono beni di proprietà pubblica o privata, destinati a servizi pubblici o di interesse pubblico e

generale esistenti:

- b3 Reparto bulloneria Ma.Ge.
- b4 Carroponte Breda
- b5 Centrale termica e ricevitrice elettrica ex Sondel
- b6 Scuola Breda Galli
- b7 Chiesa di San Giorgio alle Ferriere
- b8 Circolo San Clemente
- b 37 Sede Comunale
- b 38 ISEC
- b 39 Chiesa Madonna del Bosco
- b 40 Basilica di S. Stefano
- b 41 Cascina Novella

Fermo restando l'obbligo a carico dei proprietari di conservare e mettere in sicurezza tali beni, il Piano dei Servizi, ai fini della tutela, della valorizzazione e della riqualificazione di detti beni, definisce le tipologie di intervento e le categorie di servizio.

Gli interventi ammissibili sono quelli che consentono di mantenere efficiente la struttura e il servizio erogato.

Gli interventi che modificano l'assetto edilizio devono essere attuati mediante pianificazione attuativa.

2.3. Gli edifici e i manufatti elencati al presente comma sono beni destinati nel Piano dei Servizi a servizi di interesse pubblico da realizzare:

- b9 Fornace ex Mariani
- b10 Fornace ex Mariani
- b11 Casa dei bambini Montessori Falck

Ai fini della tutela, della valorizzazione e della riqualificazione di tali beni, nel Piano dei Servizi e nel rispetto delle previsioni dello stesso, è consentita la cessione di detti beni in comodato d'uso ad associazioni di promozione sociale e culturale, o in alternativa, la concessione di detti beni in diritto di superficie per un periodo commisurato ai tempi di ammortamento dei costi di riqualificazione dell'attrezzatura, definendo in sede convenzionale le tipologie di intervento e le tipologie di servizi ammissibili.

Per gli immobili di proprietà comunale può essere inoltre applicata la disciplina di cui all'articolo 7 delle NTA del Piano dei Servizi.

Gli interventi ammissibili sono quelli finalizzati alla possibilità di insediare il

servizio previsto.

2.4. Gli edifici di cui al presente comma sono di proprietà privata, localizzati all'interno del tessuto urbano consolidato:

- b12 Ex scuola elementare del Villaggio Falck
- b13 Soffieria Monti

Per questi edifici valgono le destinazioni d'uso previste per l'ambito in cui ricadono e sono ammessi interventi fino al risanamento conservativo.

Sulle aree pertinenziali di detti edifici si applicano i parametri urbanistico-edilizi dell'ambito di riferimento.

Eventuali interventi di ampliamento sono ammessi purchè non modificano l'involucro esterno e non compromettano il valore documentale degli edifici elencati al presente comma.

Gli interventi che modificano l'assetto edilizio devono essere attuati mediante permesso di costruire convenzionato.

2.5. Gli edifici e i manufatti elencati al presente comma sono compresi negli ambiti oggetto di piani attuativi vigenti e/o in esecuzione di cui all'art.39:

- b14 Magazzino ditta Salvi Muller
- b15 Stabilimento Campari
- b16 Villa Alta Campari
- b17 Portineria Stabilimento Vulcano
- b18 Vecchio Albergo Operaio

Ai fini della tutela, della valorizzazione e della riqualificazione di tali beni, si confermano le previsioni e gli obblighi definiti in sede di pianificazione esecutiva in merito alle tipologie di intervento e alle destinazioni funzionali ammissibili.

2.6. Gli edifici e i manufatti elencati al presente comma, di proprietà privata, sono compresi nell'Ambito di Trasformazione Integrata AT i3 individuato dal Documento di Piano:

- b19 Torre dei modelli
- b20 Riparazione locomotive

Fermo restando l'obbligo a carico dei proprietari di conservare e mettere in sicurezza tali beni, l'Amministrazione, in sede di pianificazione esecutiva, ai fini della tutela, della valorizzazione, della riqualificazione e della rifunionalizzazione degli stessi, potrà definire le tipologie di intervento e le destinazioni funzionali ammissibili secondo i criteri per la città in

trasformazione di cui al Documento di Piano cui si rimanda.

I beni sopra-elencati costituiranno parte integrante del Parco archeologico industriale sull'area ex Breda.

2.7. Gli edifici e i manufatti elencati al presente comma, di proprietà privata, sono compresi nell'Ambito di trasformazione strategica AT s1 individuati dal Documento di Piano:

- ~~b21 Casa del Direttore~~
- b22 Torre piezometrica Unione
- b23 Torre piezometrica Concordia
- b24 OMEC
- b25 T3 Pagoda
- b26 Reparto T5
- b27 Portineria Concordia "Esedra"
- b28 Cabina di controllo carri merci
- b29 Bliss
- b30 Reparto trafleria (rettifica filiere) Stabilimento Vittoria A
- b31 Portineria Stabilimento Vittoria A
- b32 Centrale termoelettrica
- b33 Laminatoio
- b34 Vasche "Pompei" Unione
- b35 Vasche "Pompei" Concordia
- b36 Camino Fumi

Fermo restando l'obbligo a carico dei proprietari di conservare e mettere in sicurezza tali beni, l'Amministrazione, in sede di pianificazione esecutiva, ai fini della tutela, della valorizzazione e della riqualificazione e rifunzionalizzazione degli stessi, potrà definire le tipologie di intervento e le destinazioni funzionali ammissibili, secondo i criteri per la città in trasformazione di cui al Documento di Piano cui si rimanda e nel rispetto delle previsioni del Piano dei Servizi.

I beni sopra-elencati costituiranno parte integrante del Parco archeologico industriale ex Falck.

2.8. Gli edifici elencati al presente comma sono beni di proprietà pubblica o di enti destinati a servizi di interesse pubblico e generale esistenti e sono individuati



negli allegati grafici del Piano dei Servizi cui si rimanda:

- v1 Villa Mylius
- v2 Villa Puricelli Guerra
- v3 Villa Visconti d'Aragona - De Ponti
- v4 Villa la Pelucca
- v5 Villa Zorn

Fermo restando l'obbligo a carico dei proprietari di conservare e mettere in sicurezza tali beni, il Piano dei Servizi, ai fini della tutela, della valorizzazione e della riqualificazione di detti beni, definisce le tipologie di intervento e le categorie di servizio.

Gli interventi ammissibili sono quelli che consentono di mantenere efficiente la struttura e il servizio erogato, fermo restando che non è consentita la demolizione delle ville storiche elencate al presente comma.

2.9 I reperti degli edifici elencati al presente comma possono essere interessati da interventi fino al risanamento conservativo:

- b42 ex convento di S. Nicolao

(...)

## **TITOLO IV DISPOSIZIONI IN MATERIA DI IMPIANTI PER LA RADIOTELEFONIA MOBILE**

### **Art. 34 IMPIANTI DI RADIOTELEFONIA MOBILE**

#### **1. LOCALIZZAZIONE**

La tavola SRB 02 contenuta nell'Allegato B del Piano delle Regole "Regolamentazione delle stazioni radiobase per la telefonia mobile: individuazione dei siti idonei" individua i siti destinati alla localizzazione di impianti di radiotelefonia mobile, suddivisi in:

- A. "localizzazioni puntiformi";
- B. "ambiti areali".

Nei siti di tipo "A" (localizzazioni puntiformi) la localizzazione delle apparecchiature e dei supporti potrà avvenire esclusivamente nella posizione già individuata dalla tavola SRB 02 o nell'intorno strettamente necessario al posizionamento di tutte le apparecchiature utili per il funzionamento degli impianti (shelters, armadi, gruppi di alimentazione, ecc.).

Nei siti di tipo "B" (ambiti areali) la localizzazione delle apparecchiature e dei supporti potrà avvenire in qualsiasi punto interno al perimetro definito dalla tavola SRB 02 sia mediante supporti a terra appositamente eretti, sia sulla sommità di edifici esistenti, previo conseguimento delle necessarie autorizzazioni e nulla osta della proprietà.

Le localizzazioni di cui sopra che ricadono nei perimetri degli Ambiti di Trasformazione saranno realizzabili una volta completati i lavori attuativi dei medesimi ambiti.

In entrambi i casi la tavola SRB 02 determina altresì la possibilità che ciascun sito ha di ospitare uno o più gestori, specificando, con distinta simbologia, se è o meno ammessa la concentrazione di più gestori sul medesimo supporto.

Tutti i siti si intendono abilitati ad accogliere qualsiasi specie di tecnologia disponibile sul mercato (GSM 900, GSM 1800, DCS e UMTS e DVBH), ad eccezione degli impianti per la rete TACS, che potranno essere mantenuti in essere, laddove esistenti, fino alla definitiva dismissione della rete medesima, cui dovrà seguire lo smantellamento degli impianti stessi ripristinando il sito in armonia con il contesto territoriale ai sensi dell'art. 7, comma 2, punto g), della Legge Regionale 11 maggio 2001 n. 11, entro i successivi 6 mesi.

La progettazione e la realizzazione degli impianti di radiotelefonía mobile dovrà avvenire in modo da produrre i valori di campo elettromagnetico più bassi possibile, secondo il principio fondamentale di minimizzazione delle esposizioni, nonché quello di precauzione sancito dall'Unione Europea e dalle leggi statali di riferimento.

Nei siti individuati dalla tavola SRB 02 potranno essere installati, dai soggetti proprietari o da società specializzate da essi delegate, supporti di diversa foggia (palo, traliccio o altro) ed altezza, destinati ad antenne, parabole e ripetitori. Nei medesimi siti, laddove possibile ed autorizzato dalla proprietà, tali impianti potranno altresì essere installati sulla sommità degli edifici esistenti.

## 2. NORME MORFO-TIPOLOGICHE

Tutte le installazioni dovranno risultare compatibili con le esigenze della circolazione stradale e di tutela dei valori paesaggistici, storici ed ambientali individuati dal Piano oltre che conformi alle vigenti disposizioni di legge e regolamentari.

Laddove previsto, dovrà essere acquisito il parere della "Commissione Comunale per il Paesaggio".

La localizzazione e la progettazione delle installazioni dovrà assicurare, per quanto possibile, il contenimento dell'impatto visivo, salvaguardando in particolare

la fruizione visiva di immobili e contesti di valore storico e delle aree di particolare pregio paesistico-ambientale, con riferimento anche ai correlati effetti prospettici, paesistici e architettonici.

Saranno preferite le installazioni di antenne ed apparecchiature che utilizzino costruzioni, impianti o strutture già in essere (impianti tecnologici, torri faro per la pubblica illuminazione, cabine, impianti di depurazione, stazioni di pompaggio, torri piezometriche, ecc.), abbinandosi a tali funzioni – purché compatibili – con lo scopo di limitare l'aggravio degli impatti visivi sull'ambiente circostante.

Per le installazioni relative ai siti n° 1, 7, 13, 17 e 24, in considerazione delle particolari condizioni di contesto, potrà essere prescritto l'impiego di supporti di particolare foggia (palo camuffato da albero, strutture artistiche, ecc.) atti a contenere l'impatto delle infrastrutture nel paesaggio.

Le installazioni ricadenti nel territorio del Parco della Media Valle del Lambro dovranno altresì conseguire l'autorizzazione dell'Ente Gestore.

Il provvedimento autorizzativo relativo alle nuove installazioni su supporto a terra nei siti ricompresi nella fascia "C" del nuovo Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) è subordinato alla presentazione di apposita relazione geotecnica a firma di professionista abilitato.

Dovrà essere perseguita la coabitazione delle apparecchiature di diversi gestori sul medesimo supporto, onde limitare al massimo il numero complessivo di pali, tralicci o diversi supporti installati sul territorio comunale.

### 3. PUBBLICA UTILITÀ E PROPRIETÀ COMUNALI

Considerata la natura di pubblico servizio attribuito dalla legge ai servizi di radiocomunicazione, il Comune potrà attivarsi per l'acquisizione di aree o superfici idonee alla localizzazione degli impianti di radiofonia mobile tramite procedura di esproprio per pubblica utilità.

Per gli impianti da realizzare su proprietà del Comune, il richiedente dovrà obbligarsi attraverso idoneo atto trascritto alla conservazione in buono stato dell'impianto e di tutte le sue pertinenze, nonché alla rimozione ed al ripristino dello stato dei luoghi a propria cura e spese entro un congruo periodo dalla disattivazione dell'impianto stesso per qualsiasi causa dovuta. Qualora non ancora previsto, tale obbligo andrà assunto anche dai gestori delle installazioni già presenti su proprietà comunali.

### 4. PROGRAMMI DI RISANAMENTO

Ai sensi dell'art. 9 della LR 11.5.2001 n°11, tutti gli impianti in essere sul territorio, insediati al di fuori delle localizzazioni previste dalla tavola di piano, potranno essere oggetto di specifici e distinti Piani di Risanamento, finalizzati alla loro rilocalizzazione in corrispondenza dei siti individuati dalla tavola SRB 02 come idonei per tali funzioni.

Sarà cura del Comune, coordinare, per tramite di tali appositi Programmi di



Risanamento, le disposizioni del presente articolo con le Convenzioni eventualmente in essere, allestendo i necessari tavoli di concertazione con i gestori ed individuando eventuali dispositivi di incentivazione ed accelerazione dei citati programmi di risanamento.

#### 5. MONITORAGGI PERIODICI

Ai sensi dell'art. 11 della LR 11.5.2001 n°11, l'Amministrazione Comunale potrà disporre periodici monitoraggi dei livelli di emissione dei campi elettromagnetici generati dagli impianti attivi sul territorio, avvalendosi di strutture pubbliche (ARPA) o private abilitate. Gli oneri derivanti da tali prestazioni di controllo e vigilanza sulle esposizioni ai campi elettromagnetici sono a carico dei soggetti titolari degli impianti, purché allineati alle tariffe in vigore secondo i disposti della L..R 14.8.1999, n. 16.



# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



**Variante in Accordo di Programma per la realizzazione della Città della Salute e della Ricerca (DGR IX/3666 2/7/2012) negli Ambiti di Trasformazione strategica ATs1 e ATs2.**

## PIANO DELLE REGOLE Quadro Pianificatorio

### Ambiti del tessuto urbano consolidato

TAVOLA **Estratto PR.01**

data ottobre 2012  
scala



CITTA' DI  
SESTO SAN GIOVANNI  
Medaglia d'Oro al Valor Militare

Sindaco  
Monica Chitto

Assessore  
alla Pianificazione Urbanistica  
Edoardo Marini

Segretario Generale  
dott. ssa Gabriella Di Girolamo

Settore Governo del territorio

Responsabile del Procedimento  
dott. ing. Gianmauro Novaresi

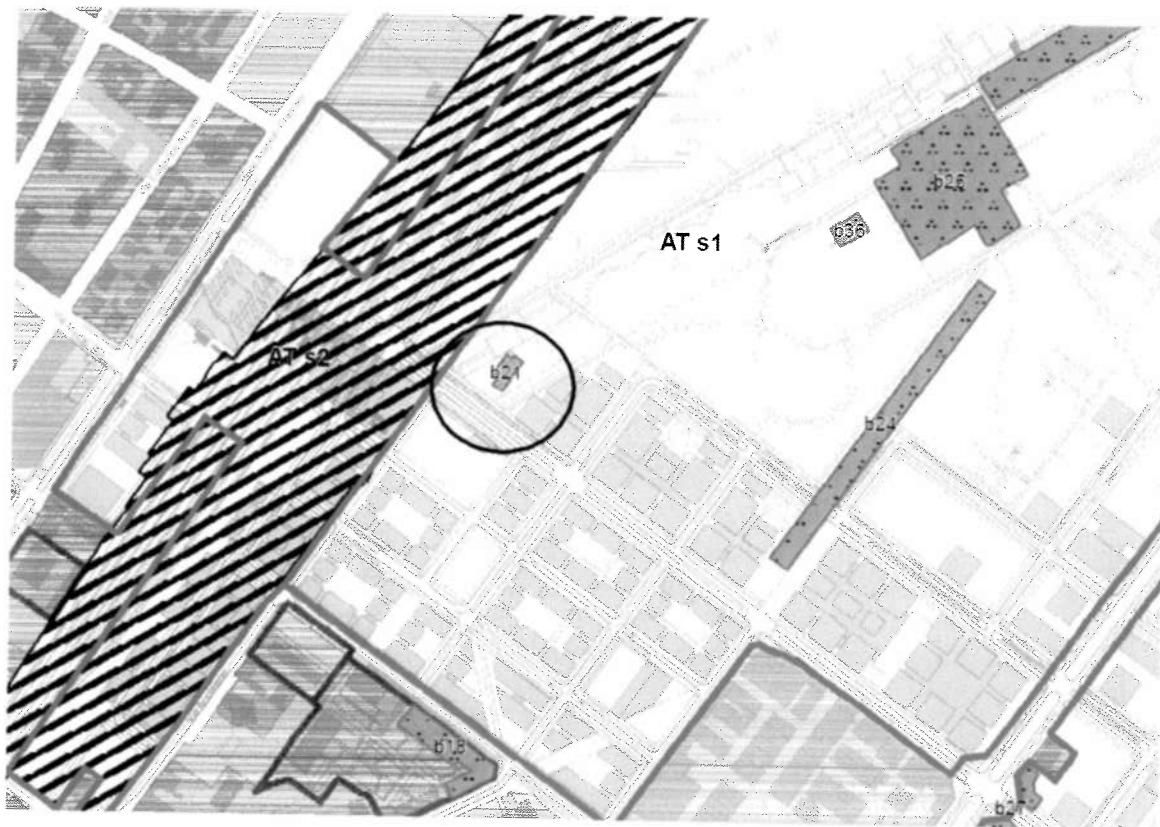
PGT approvato con Delibera di  
Consiglio Comunale  
n. 32 del 16/07/2009  
pubblicazione sul BURL  
n. 44 del 04/11/2009

Rettifica approvata con Delibera di  
Consiglio Comunale  
n. 61 del 20/12/2010  
pubblicazione sul BURL  
n. 13 del 30/03/2011

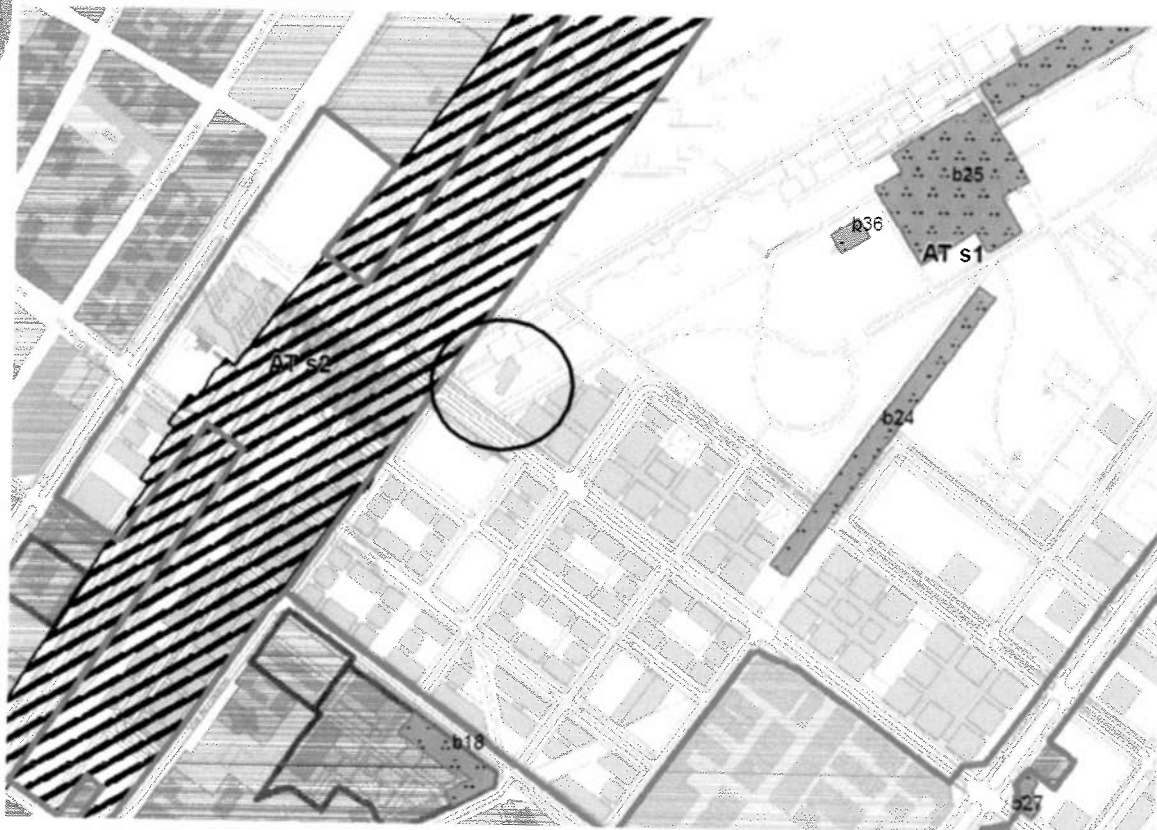
Variante normativa  
approvata con Delibera di  
Consiglio Comunale  
n. 50 del 15/11/2011  
pubblicazione sul BURL  
n. 48 del 30/11/2011

Recepimento atti sovraordinati  
approvato con Delibera di  
Consiglio Comunale  
n. ... del .../.../...  
pubblicazione sul BURL  
n. ... del .../.../...

Estratto (fuori scala) della Tavola PR.01 Piano delle Regole – Quadro pianificatorio. Ambito del tessuto urbano consolidato. Variante PGT approvata in C.C. n. 48 del 29 ottobre 2012, in fase di pubblicazione sul BURL.



Estratto (fuori scala) della Tavola PR.01 Piano delle Regole – Quadro pianificatorio. Ambito del tessuto urbano consolidato. **Proposta di Variante**





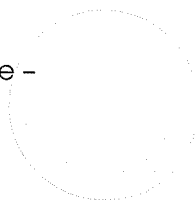
Pareri espressi ai sensi dell'art. 49 d. lgs. n. 267 del 18.08.2000 sulla proposta di deliberazione relativa a:

**Variante al PGT in Accordo di Programma per la realizzazione della Città della Salute e della Ricerca (DGR IX/3666 2/2012) negli Ambiti di Trasformazione strategica ATs1 e ATs2.**

**PARERE SULLA REGOLARITÀ TECNICA: FAVOREVOLE**

Sesto San Giovanni ..... **11 DIC. 2012** .....

Il Responsabile del Servizio Trasformazione Territoriale -  
Settore Governo del Territorio  
Valeria Cerruti



**PARERE SULLA REGOLARITÀ CONTABILE: ..... Favorevole**

Sesto San Giovanni ..... **11 DIC. 2012** .....

Il Responsabile del servizio finanziario  
Flavia Orsetti

Letto approvato e sottoscritto

**Il Presidente**  
Mopica Chittò



**Il Segretario generale**  
Gabriella Di Girolama



---

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'albo pretorio di questo  
Comune dal **09 GEN. 2013** .....per 15 giorni consecutivi.

Sesto San Giovanni **09 GEN. 2013** .....

**Il Funzionario delegato**  
Graziano Schiavone



---

Divenuta esecutiva il.....

---