



**Deliberazione della Giunta comunale
N. 2 del 08.01.2013**

DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 351 DELL'11 DICEMBRE 2012 AD OGGETTO: "VARIANTE AL PGT IN ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA REALIZZAZIONE DELLA CITTA' DELLA SALUTE E DELLA RICERCA (DGR IX/3666 2/2012) NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE STRATEGICA ATS1 E ATS2". INTEGRAZIONE.

VERBALE

L' 8 gennaio 2013 alle ore 10:15 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	Cagllani 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.



DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 351 DELL'11 DICEMBRE 2012 AD OGGETTO: "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". INTEGRAZIONE.

LA GIUNTA COMUNALE

Richiamata la delibera precedentemente approvata nella corrente seduta di Giunta comunale avente ad oggetto *"Città della Salute e della Ricerca di cui all'Accordo di programma promosso con delibera di Giunta Regionale n. IX/3666 2 luglio 2012 per la sua realizzazione nel Comune di Sesto San Giovanni in aree Programma Integrato di intervento per gli Ambiti di Trasformazione strategica ATs1 e ATs2 - Aree ex Falck ed ex scalo ferroviario; intesa preliminare con il Soggetto attuatore del PII Falck ai sensi dell'art. 11 della legge n. 241/90."*, con particolare riferimento a quanto definito all'art. 5, comma 1.5;

Vista

- la relazione del Settore Governo del territorio;
- la Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 "Legge per il governo del territorio" e successive modifiche e integrazioni ;
- 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";
- la Deliberazione di Giunta Comunale n. 296 del 12 ottobre 2009 "Verifica ricognitiva degli elaborati di PGT e dello studio Geologico Idrogeologico e Sismico";
- la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 61 del 20 dicembre 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.);
- la Deliberazione di Giunta Comunale n. 87 del 22 marzo 2011 "Verifica ricognitiva degli elaborati di PGT";
- la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 50 del 15 novembre 2011, avente ad oggetto "Controdeduzioni alle osservazioni ed approvazione della variante e precisazioni normative delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio";
- 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";



Premesso che

- con Dellibera di Giunta comunale n. 142 del 30 aprile 2012 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;
- In data 24 luglio 2012 la Giunta comunale ha adottato la Dellibera n. 198 avente ad oggetto *"Integrazione e adeguamento degli elaborati definitivi del Programma Integrato di Intervento per gli ambiti di trasformazione strategica ATs1 e ATs2 - Aree ex Falck ed ex Scalo Ferroviario in conformità alla DGC n. 142 del 30 aprile 2012"*;

Rilevato che

- con atto n. IX/3666 del 2 luglio 2012 ad oggetto *"Determinazioni in ordine alla realizzazione della Città della Salute e della Ricerca"* la Giunta Regionale ha deliberato di promuovere l'Accordo di Programma per la realizzazione della Città della Salute e della Ricerca nel Comune di Sesto San Giovanni, ai sensi dell'art. 6 della l.r. 14 marzo 2003, n.2, dando nel contempo atto che l'Accordo di Programma costituisce, ai sensi del medesimo art. 6, variante urbanistica del PGT del Comune di Sesto San Giovanni, rientrando pertanto nell'ambito di applicazione della Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.);
- a seguito del summenzionato avvio dell'Accordo di Programma, la Giunta comunale di Sesto San Giovanni con delibera n. 190 del 17 luglio 2012 ha preso atto e condiviso la promozione dell'Accordo di Programma, ai sensi dell'art. 34 del D. lgs. 18 Agosto 2000 n. 267, per la localizzazione della Città della Salute e della Ricerca nel Comune di Sesto San Giovanni, ai sensi dell'art.6 comma 8 della L.R. 14 Marzo 2003 n.2 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 (di seguito per brevità PII Falck);
- con delibera n. IX/4319 del 26 ottobre 2012 la Giunta Regionale ha approvato lo schema di Protocollo di Intesa ai sensi dell'art. 15 della legge n. 241 del 1990 tra Regione Lombardia e Comune di Sesto San Giovanni per il trasferimento delle aree ambito di localizzazione della Città della Salute e della Ricerca;
- con delibera di Giunta comunale n. 307 del 13 novembre 2012 il Comune di Sesto San Giovanni ha approvato il medesimo schema di Protocollo di Intesa ai sensi dell'art. 15 della legge n. 241 del 1990 tra Regione Lombardia e Comune di Sesto San Giovanni per il trasferimento delle aree ambito di localizzazione della Città della Salute e della Ricerca (di

seguito per brevità CDSR);

Richiamata la Delibera di Giunta Comunale n. 351 del 11 dicembre 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.";

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 della presente deliberazione;

DELIBERA

- di condividere e approvare i contenuti, per quanto di competenza, della presente proposta di variante, con particolare riferimento ai criteri di intervento per le politiche commerciali negli ambiti di trasformazione strategica come illustrati nell'Allegato Estratti di Variante - Integrazioni, che costituisce parte integrante e sostanziale di cui alla Delibera di Giunta Comunale n. 351 dell'11 dicembre 2012;
- di demandare agli uffici competenti gli atti inerenti e conseguenti alla corrente deliberazione, nonché l'integrazione dei contenuti con quelli di cui alla sopracitata D.G.C. n. 351, 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.

ALLEGATO:

Estratti di Variante - Integrazioni



Delibera di Giunta comunale n. 351 dell'11 dicembre 2012 ad oggetto: "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". Integrazione

Relazione

La realizzazione della Città della Salute e della Ricerca negli Ambiti di Trasformazione strategica ATs1 e ATs2, promosso con l'Accordo di Programma di cui alla DGR IX/3666 del 2/7/2012, ha comportato alcune modifiche necessarie per rendere coerente lo strumento urbanistico generale con il progetto della struttura sanitaria 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. Tali modifiche sono state recepite dalla deliberazione di Giunta Comunale n. 351 dell'11 dicembre 2012.

Successivamente, si è definito un accordo tra il comune di Sesto San Giovanni e Sesto Immobiliare S.p.A., soggetto attuatore del PII per gli Ambiti di Trasformazione strategica ATs1 e ATs2 – aree ex Falck e scalo ferroviario, diretto al raggiungimento di un'intesa in ordine ai contenuti e alle azioni necessari per la prosecuzione delle procedure in corso e all'avvio delle ulteriori procedure finalizzate al conseguimento degli obiettivi condivisi. Tale accordo si configura pertanto come intesa preliminare allo svolgimento di atti e procedure di competenza del Comune di Sesto San Giovanni ai sensi dell'art. 11 della Legge n. 241/90.

Tra i contenuti oggetto dell'accordo vi è la coerenza del disegno urbano e dell'assetto insediativo, funzionale e planivolumetrico di PII rispetto alla localizzazione della "Città della Salute e della Ricerca".

In particolare l'art. 5, comma 1.5 dell'accordo stesso contempla il tema dell'integrazione tra la nuova struttura sanitaria e gli insediamenti limitrofi in previsione nell'ambito di trasformazione, con specifico riferimento alla miglior localizzazione delle funzioni commerciali e loro tipologie.

La Variante al PGT con Delibera di Giunta Comunale n. 351 dell'11 dicembre 2012 ha già delineato una revisione degli indirizzi e dei criteri per la localizzazione delle funzioni meno compatibili, anche con riferimento alle medie e grandi strutture di vendita commerciali.

Rispetto a quanto già definito, si rende necessario anche un'ulteriore modifica allo strumento urbanistico generale in relazione alle tipologie commerciali e, parallelamente, alla rilocalizzazione delle funzioni commerciali negli ambiti ATs1 e ATs2.

Il PII approvato per gli ambiti di trasformazione strategica ATs1 e ATs2 – aree ex Falck ed ex scalo ferroviario prevede la localizzazione di una grande struttura di vendita (grande magazzino) e plurime medie strutture di vendita organizzate per blocchi (di cui all'Autorizzazione

Commerciale n. 5193 del 6 marzo 2012) in prossimità della stazione ferroviaria e della Città della Salute e della Ricerca.

Con riferimento alla delibera Città della Salute e della Ricerca di cui all'Accordo di programma promosso con delibera di Giunta Regionale n. IX/3666 2 luglio 2012 per la sua realizzazione nel Comune di Sesto San Giovanni in aree Programma Integrato di Intervento per gli Ambiti di Trasformazione strategica ATs1 e ATs2 – Aree ex Falck ed ex scalo ferroviario: intesa preliminare con il Soggetto attuatore del PII Falck ai sensi dell'art. 11 della legge n. 241/90 la relazione di presentazione recita: "la localizzazione delle medie e della grande distribuzione commerciale sono nel Programma Integrato di Intervento troppo vicine e decisamente incompatibili con la Città della Salute e della Ricerca. Fra l'ingresso di questa è il "grande magazzino" vi sono secondo il PII approvato poco meno di 400 metri che sono troppo pochi, anche e soprattutto per un problema di traffico indotto. La stessa cosa si può affermare per le "plurime strutture di vendita organizzate per blocchi" che oggi sono concentrate appena a ridosso della Città della Salute e della Ricerca". Si rende pertanto necessaria una variante al Documento di Piano che definisca criteri localizzativi finalizzati ad evitare interferenze tra le strutture di vendita previste e la Città della Salute e della Ricerca, e garantendo una adeguata accessibilità alla rete viaria primaria. La localizzazione della grande struttura di vendita non più a ridosso della stazione ferroviaria e metropolitana, così come previsto nel PII approvato, e in ambito più accessibile alla rete viaria primaria, richiede una conseguente rimodulazione delle tipologie commerciali ammesse.

Tale modifica, in coerenza con l'impostazione del PGT vigente nonché con quella degli atti assunti quali l'Accordo di Programma per la Città della Salute e della Ricerca e il Protocollo di Intesa con Regione Lombardia, individua e rafforza il carattere generale dei criteri di localizzazione delle funzioni commerciali, senza interferenza con la struttura sanitaria e dell'accessibilità dal sistema della viabilità primaria, a partire dall'obiettivo puntuale contenuto nel sopracitato Accordo ex art. 11 L. 241/90. Tale accordo anticipa e individua concrete azioni strategiche di revisione dello strumento attuativo traslando e concentrando le superfici commerciali previste in posizione più decentrata rispetto alla Città della Salute e della Ricerca, e in posizione di vicinanza rispetto alla viabilità di livello metropolitano. Infatti le medie e grandi strutture di vendita commerciale previste nel P.I.I. approvato risultano troppo vicine alla localizzazione successivamente individuata per la Città della Salute e della Ricerca, anche e soprattutto in riferimento al traffico indotto.

Si precisa che l'attuazione di tali previsioni dovrà essere soggetta ad autorizzazione commerciale, ai sensi di legge.

Occorre precisare che le modifiche al Documento di Piano e al relativo Allegato C – "Relazione riferita alle problematiche del settore commerciale al dettaglio", contenute nella presente proposta, costituiscono parte integrante e sostanziale della Variante di cui alla Delibera di Giunta Comunale n. 351 sopracitata.



Contenuti della proposta di variante - Integrazioni

Si propone la modifica della relazione del Documento di Piano al paragrafo che definisce i criteri per il commercio negli ambiti di trasformazione (pag. 316) con l'introduzione della possibilità di attivare tutti i formati distributivi previsti dal paragrafo 4.2.1 della DGRL n. VIII/5054 del 4.7.2007 e s.m.i., mantenendo inalterata la capacità massima di 100.000 mq di s.l.p. e con un minimo di 10.000 mq da destinare al commercio di vicinato e alle medie strutture comprese tra 251 e 500 mq di superficie di vendita. Inoltre si propone una quota massima di 75.000 mq di s.l.p. la cui localizzazione sarà da valutare in sede di pianificazione attuativa, in area compatibile con la CDSR, e accessibile dalla viabilità primaria ed un'ulteriore quota di 15.000 mq di s.l.p. la cui localizzazione sarà definita nelle successive fasi attuative.

In relazione all'Allegato C si è scelto, in coerenza con le modalità attivate per la variante di cui alla Delibera di Giunta Comunale n. 351, di lasciare inalterata la precedente struttura della relazione, sottolineando esplicitamente l'integrazione in un nuovo paragrafo appositamente inserito al termine della stessa. L'integrazione richiama i criteri del Documento di Piano e riporta in estratto le previsioni come modificate alla pagina 316 del documento stesso.

Pertanto si propone alla Giunta di:

- di condividere e approvare i contenuti, per quanto di competenza, della presente proposta di variante, con particolare riferimento ai criteri di intervento per le politiche commerciali negli ambiti di trasformazione strategica come illustrati nell'Allegato Estratti di Variante - Integrazioni, che costituisce parte integrante e sostanziale di cui alla Delibera di Giunta Comunale n. 351 dell'11 dicembre 2012;
- di demandare agli uffici competenti gli atti inerenti e conseguenti alla corrente deliberazione, nonché l'integrazione dei contenuti con quelli di cui alla sopracitata D.G.C. n. 351, 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;

Il Responsabile del Servizio
Trasformazione territoriale
Arch. Valeria Cerruti •

Il Direttore del Settore
Governo del territorio
Arch. Paolo Guido Riganti



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI
MUTUALITÀ PUBBLICA AL VALORE ASSIEME

PROPOSTA VARIANTE
GENNAIO 2013

Settore Governo del territorio

PGT

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Delibera di Giunta comunale n. 351 dell'11 dicembre 2012 ad oggetto: "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". Integrazione

Allegato - Estratti di Variante - Integrazioni

Contenuti:

• **DOCUMENTO DI PIANO**

- **Estratto Documento di Piano**
- **Allegato C - *Relazione riferita alle problematiche del settore commerciale al dettaglio* del Documento di Piano**





CITTA' DI SESTO SAN GIOVANNI
SPECIALITÀ TURISTICA VALLE D'AOSTA



**VARIANTE
OTTOBRE 2012**

Settore Governo del Territorio

PGT

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DOCUMENTO DI PIANO Estratto

**Delibera di Giunta comunale n. 351 dell'11 dicembre 2012 ad oggetto:
"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". Integrazione**

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



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:

St =	100.000	mq	x	0,5	mq/mq	=	50.000	mq di slp	c.e. di base			
	50.000		+	15%	di	50.000	mq =	7.500	→	57.500	mq di slp	c.e. + Incentivo benefici pubblici
	57.500		+	15%	di	50.000	mq =	7.500	→	65.000	mq di slp	c.e. + Incentivo qualità energetica

(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:

St =	100.000	mq	x	0,5	mq/mq	=	50.000	mq di slp	c.e.			
	50.000		+			10.000	mq =	60.000	mq di slp	c.e. di base		
	60.000		+	15%	di	60.000	mq =	9.000	→	69.000	mq di slp	c.e. + Incentivo benefici pubblici
	69.000		+	15%	di	60.000	mq =	9.000	→	78.000	mq di slp	c.e. + Incentivo qualità energetica

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



PESI INSEDIATIVI E PREMIALITA' 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 slp/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.

AT11 e AT12 – 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.

AT13

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 AT11, AT12, AT13, 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.I.p
- **Produzione di beni e servizi**
Insediamenti industriali ed artigianali
Grandi strutture di vendita
1 mq per ogni mq di S.I.p, tranne per:
1 mq ogni 10 mq di Slp
2 mq per ogni mq di S.I.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.

MODALITÀ 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 pertinenti.

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 ottimizzano 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 pluriplano 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 concertati 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."

Arree 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 Sovracommunale 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 Programmatorio 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:~~ articolata come segue:

- a. un valore massimo di 75.000 mq di s.l.p. attivabile secondo i formati distributivi previsti dal paragrafo 4.2.1 della DGRL n. VIII/5054 del 4.7.2007 e s.m.i., la cui localizzazione sarà da valutare in sede di pianificazione attuativa, in area accessibile dalla viabilità primaria e senza interferenze con la CDSR;
- b. un valore massimo di 15.000 mq di s.l.p. attivabile secondo i formati distributivi previsti dal paragrafo 4.2.1 della DGRL n. VIII/5054 del 4.7.2007 e s.m.i., la cui localizzazione sarà da valutare in sede di pianificazione attuativa;
- c. un valore minimo di 10.000 mq di s.l.p. per esercizi di vicinato e medie strutture di vendita comprese tra 251 e 500 mq di superficie di vendita.

A valore sulle s.l.p. di cui ai precedenti punti a. e b. è ammesso un massimo di 5.000 mq di superficie di vendita per settore merceologico alimentare.

- ~~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. 6/2010 e s.m.l. n. 14/1999 e dai successivi correlati 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, così come definita dal paragrafo 4.2.1 della DGRL n. VIII/5054 del 4.7.2007 e s.m.l. 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 azzonamento 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 dismesse; 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."

[Da: 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 migliorare 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 Grugnatorto 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 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 rilocazione 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/tombinatura, 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.



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI
MUNICIPALITÀ TURISTICA E VIGILANZA MILITARE

Luglio 2009

Settore Governo del Territorio

PGT

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DOCUMENTO DI PIANO

ALLEGATO C

Relazione riferita alle problematiche del settore commerciale al dettaglio
(Istituto per le ricerche Sociali e dei Consumi Policleto)

**Delibera di Giunta comunale n. 351 dell'11 dicembre 2012 ad
oggetto: "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". Integrazione**



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI
Provincia di Milano



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
(legge regionale 12/2005)

**RELAZIONE RIFERITA ALLE PROBLEMATICHE
DEL SETTORE COMMERCIALE AL DETTAGLIO**
(aprile 2008)

POLICLETO
ISTITUTO PER LE RICERCHE SOCIALI E DEI CONSUMI
via Aldo Moro, 44 / 25124 Brescia
telefono 030221710 ca. / fax 030225376 / istituto.policleto@policleto.it



Gruppo di lavoro dell'Istituto Policleto

- **Angelo Straolzini** – responsabile di progetto
- **Silvia Catalano** – analisi e commento parte commerciale
- **Elvira Bugatti** – analisi e commento parte socio-economica
- **Nicola Straolzini** – raccolta dati ed e.d.p.
- **Sara Tomasini** - segreteria

Si ringrazia per la preziosa collaborazione **Maria Carella** – responsabile dell'Ufficio Commercio della Città di Sesto San Giovanni

Premessa

La presente relazione si propone di analizzare l'evoluzione intervenuta nella rete commerciale della città di Sesto San Giovanni nel periodo dal 2000 al 2007, da quanto cioè sono stati effettuati gli studi preliminari finalizzati alla variante di PRG del 2001 alla data odierna.

A tale scopo sono stati utilizzati i dati forniti dagli uffici comunali, riguardanti la struttura distributiva locale, le rilevazioni periodiche dell'Osservatorio Regionale del Commercio, altri dati Istat e di fonte ministeriale.

Gli obiettivi

In coerenza con quanto stabilito dalla l.r. 12/2005 e dalle specifiche disposizioni regionali in materia di commercio, la formazione del PGT, e in particolare la parte attinente il commercio al dettaglio, deve essere accompagnata da una ricognizione sullo stato di fatto in grado di accertare:

- la consistenza della rete distributiva locale;
- le tendenze evolutive del settore;
- la presenza e la localizzazione delle diverse tipologie di vendita;
- la funzionalità complessiva della rete commerciale;
- la distribuzione sul territorio comunale degli esercizi commerciali e le relative criticità e potenzialità;
- l'attenzione al contesto territoriale più ampio.

Lo stato di fatto

La rete commerciale al dettaglio della città di Sesto San Giovanni è così articolata, secondo le tipologie previste dal D.lgs. 114/98:

tipologie	v.a.	sup. vendita
e.v. alimentari	230	10551
e.v. non alim.	584	37291
m.s. alimentari	14	11617
m.s. non alim.	26	15702
g.s. alimentari	1	4950
g.a. non alim.	0	0
centri commerciali	2	44000
Totale	857	124111



Il dato quantitativo esprime già un valore di rilievo, se poi consideriamo che all'interno dei 2 centri commerciali, operano 155 esercizi di vicinato, 25 medie strutture di vendita e 2 grandi strutture di vendita è evidente come la dotazione di servizio commerciale presenti un indice di densità complessivo di tutto riguardo.

La densità commerciale esprime la disponibilità di mq. di area di vendita ogni 1.000 abitanti: tale indice, confrontato con quelli dei Comuni limitrofi si colloca al di sotto solo di quello della città di Monza, con una particolare accentuazione, tuttavia, nel segmento delle grandi strutture di vendita dove, a fronte di un dato medio della zona di 434, Sesto San Giovanni registra 609 mq ogni 1.000 abitanti. I dati provinciali e regionali si aggirano per la g.d. attorno ai 350 mq/1000 abitanti.

Anche l'equilibrio tipologico si presenta anomalo: nella media della zona l'area di vendita degli esercizi di vicinato costituisce il 59% (a Sesto San Giovanni il 38%), le medie strutture rappresentano il 28% (a Sesto San Giovanni il 22%) mentre la quota delle grandi strutture è pari al 13%, contro il 40% di Sesto San Giovanni. I valori su scala provinciale e regionali sono così articolati:

	e.v.	m.s.	g.s.
provincia	47,1%	29,7%	23,2%
regione	46,6%	31,8%	21,6%

L'evoluzione

Negli ultimi anni la fisionomia del commercio sestese ha subito mutamenti "storici": rispettivamente nel 2003 e nel 2005 sono stati portati a compimento due progetti significativi di recupero di aree dismesse avviati negli anni 90, il centro commerciale Sarca (area Breda) ed il centro commerciale Vulcano (area Falck Vulcano). Si è trattato di un'iniezione di nuova offerta pari a 44.000 mq di area di vendita, quasi il 50% della superficie esistente all'inizio degli anni duemila.

Al di là del significativo dato quantitativo sono gli aspetti qualitativi di questa nuova dimensione del comparto distributivo sestese a porre interrogativi sulle prospettive, in quanto, di fatto, vi è stata la creazione di nuovi luoghi del commercio, con una messa in discussione della tradizionale organizzazione del sistema distributivo locale, in particolare di quello ubicato nei tradizionali assi commerciali della città.

E' quindi importante cogliere, sotto il profilo quantitativo, l'impatto di questa nuova superficie di vendita che è stata attivata nel territorio comunale. Le tabelle sottoriportate consentono un raffronto di questo tipo:

EVOLUZIONE SISTEMA DISTRIBUTIVO 1990/2007 ESERCIZI DI VICINATO - NUMERO

settore/anni	1990	2000	2003	2007
Alimentare	294	204	246	230
non alimentare	668	660	594	584
Totale	959	864	840	814*

* ad essi si aggiungono 155 esercizi di vicinato ubicati nei 2 centri commerciali attivati dopo il 2003.

EVOLUZIONE SISTEMA DISTRIBUTIVO 1990/2007 ESERCIZI DI VICINATO - SUPERFICIE DI VENDITA

settore/anni	1990	2000	2003	2007
Alimentare	n.d.	8791	11194	19551
non alimentare	n.d.	35046	37930	37291
Totale	n.d.	43873	49124	47482*

* ad essi si aggiungono 12175 mq di superficie di vendita degli esercizi di vicinato ubicati nei 2 c.c.

**EVOLUZIONE SISTEMA DISTRIBUTIVO 2000/2007
MEDIE STRUTTURE DI VENDITA - NUMERO**

settore/anni	2000	2003	2007
Alimentare	10	16	14
non alimentare	32	28	26
Totale	42	44	40*

* ad esse si aggiungono 21 medie strutture di vendita ubicate nei 2 centri commerciali attivati dopo il 2003.

**EVOLUZIONE SISTEMA DISTRIBUTIVO 2000/2007
MEDIE STRUTTURE DI VENDITA - SUPERFICIE DI VENDITA**

settore/anni	2000	2003	2007
Alimentare	9407	12225	11617
non alimentare	20656	25648	15702
Totale	30063	37873	27319*

* ad essi si aggiungono 16631 mq di superficie di vendita delle medie strutture ubicate nei 2 c.c.

**EVOLUZIONE SISTEMA DISTRIBUTIVO 2000/2007
GRANDI STRUTTURE DI VENDITA - NUMERO**

settore/anni	2000	2003	2007
Alimentare	1	1	1*
non alimentare	0	0	0
Totale	1	1	1*

* ad essa si aggiungono 2 grandi strutture di vendita alimentari ubicate nei 2 centri commerciali attivati dopo il 2003.

**EVOLUZIONE SISTEMA DISTRIBUTIVO 2000/2007
GRANDI STRUTTURE DI VENDITA - SUPERFICIE DI VENDITA**

settore/anni	2000	2003	2007
Alimentare	4950	4950	4950*
non alimentare	0	0	0*
Totale	4950	4950	4950*

* ad essi si aggiungono 13.679 mq di superficie di vendita delle grandi strutture ubicate nei 2 c.c.

Come si può notare dalle tavole sopra riportate la consistenza della struttura della rete commerciale urbana tradizionale e specializzata non è quantitativamente mutata più di tanto: a fronte di una forte contrazione avvenuta negli anni 90, che ha interessato soprattutto il commercio alimentare nella tipologia degli esercizi di vicinato, dal 2000 al 2007 il ritmo di tale ridimensionamento è rallentato, anche se si è concentrato,

diversamente dal periodo precedente, soprattutto nel settore non alimentare. Se riduciamo ulteriormente il periodo di osservazione, portandolo alla data di apertura dei 2 centri commerciali Sarca e Vulcano, le variazioni sono state minime: 26 esercizi di vicinato (16 alimentari) e 4 medie strutture di vendita (2 alimentari).

Accanto a queste considerazioni, prevalentemente di carattere quantitativo, si possono effettuare valutazioni di ordine più qualitativo: la presenza di importanti locomotive del settore alimentare, facenti capo a gruppi primari della distribuzione nazionale, ha inoltre innestato una forte concorrenzialità nei confronti dei punti vendita della media e grande distribuzione già esistenti, dimensionalmente contenuti e posizionati in funzione di un servizio decentrato e di prossimità, con scarsi standard di accessibilità e parcheggio e, spesso, in immobili non funzionali.

A fronte di queste nuove realizzazioni il settore sta attraversando una intensa fase di trasformazione che se (per il momento) non si manifesta nei dati quantitativi (numero di esercizi) riguarda la gestione delle imprese ed il loro rapporto con il territorio.

Sono quindi facilmente desumibili gli effetti portati dall'insediamento di forme di commercio moderno: maggiore servizio ai consumatori residenti, generazione di attrazioni esterne, spinta all'occupazione nel settore terziario. Si sono inoltre generati due fenomeni che hanno spinto le attività esistenti verso la ricerca di una riconversione: il primo è il recupero di una mobilità, molto elevata negli anni 90, verso l'esterno, verso aggregazioni commerciali più significative, quali Milano e Cinisello Balsamo. Tale recupero ha avuto in parte ricadute positive anche sulla rete tradizionale, che ha beneficiato della minore mobilità nelle proprie funzioni di servizio di prossimità. Il secondo è lo sviluppo di una forte concorrenza infrasettoriale, che ha fatto cadere rendite di posizione e spinto parte dei punti di vendita tradizionali e specializzati alla ricerca di nuovi modelli gestionali, di nuove proposte negli assortimenti, di introduzione di momenti di servizio personalizzati. In sostanza ciò che è avvenuto ha creato le condizioni per una nuova fisionomia del commercio sestese, considerato nella sua complessività, non più solo momento di

presidio territoriale nelle funzioni di servizio ai residenti, ma vero e proprio comparto economico multicanale in cui la location non è solo determinata dal bacino d'utenza primario ma da ciò che il territorio di Sesto San Giovanni rappresenta, potrà rappresentare, in un ambito metropolitano, dal punto di vista della vocazione, della qualità urbana, dei sistemi di viabilità, ecc.

Le criticità

Permangono nel sistema commerciale cittadino elementi di criticità rispetto all'assetto assunto nell'ultimo decennio: la forte contrazione del numero di esercizi del settore alimentare avvenuta negli anni 90 ha determinato il venir meno di un diffuso presidio territoriale per i beni di prima necessità, alimentari in primo luogo, configurando zone residenziali con carenza di servizio, con conseguente incentivazione ad una mobilità per gli acquisti non voluta dal consumatore. La situazione presenta problematiche di rilievo in modo particolare per la popolazione anziana e disagiata.

Lo sviluppo delle iniziative commerciali aggreganti, centri commerciali con gallerie di negozi, direttamente concorrenziali con la parte più specializzata del commercio cittadino, ha causato una riduzione della "forza" portante degli assi commerciali tradizionali, limitati nella loro funzione dalle problematiche connesse al traffico, all'accessibilità veicolare, alla dotazione di parcheggi, all'assenza di veri e propri percorsi pedonali di shopping e ad una frammentarietà degli stessi.

In sostanza ad una sostanziale stabilità demografica (accentuata da un indice di invecchiamento piuttosto elevato) e ad una stagnazione ormai quinquennale dei consumi, ha fatto fronte un forte incremento della dotazione di servizio commerciale nel territorio comunale, con un'accentuazione della concorrenzialità interna: il risultato è stata una sensibile contrazione del fatturato e della marginalità gestionale, fattori che hanno determinato un'accentuazione del turn over sostitutivo delle imprese ed un incremento del tasso di mortalità. I percorsi urbani del commercio, inoltre, sono sempre più inframezzati da attività di servizio terziario (banche, agenzie, artigianato, ecc.) e di ristorazione che determinano "rottture" del fronte espositivo e della fruibilità, anche per la diversificazione degli orari delle diverse tipologie.

La programmazione regionale e provinciale

La programmazione del commercio, attuata con il PGT, non può prescindere da alcune coordinate di livello superiore: quelle regionali sono state recentemente aggiornate mentre a livello provinciale non esiste ancora uno specifico piano di settore.

La Regione Lombardia, con il programma triennale 2006/2008 (d.c.r. 2 ottobre 2006 n. VIII/215) e con i successivi provvedimenti attuativi, ha definito indirizzi generali di programmazione così sintetizzabili

- minimizzazione del consumo di suolo;
- qualificazione, ammodernamento e/o riconversione dell'esistente;
- superamento delle criticità presenti nel servizio di prossimità;
- sviluppo delle grandi strutture ad "impatto zero", in termini di nuova superficie e di esternalità negative. Ciò significa che l'insediamento commerciale può essere possibile qualora, oltre a conseguire la compatibilità socio-economica, territoriale ed ambientale nelle componenti di valutazione, sia in grado di garantire condizioni di sostenibilità definite dalla Conferenza di Servizi.

Vi sono poi indirizzi di ambito territoriale: in quello di "addensamento commerciale metropolitano", in cui è ubicata la città di Sesto San Giovanni i principali evidenziano l'esigenza di procedere ad una *riqualificazione, razionalizzazione e ammodernamento degli insediamenti e dei poli commerciali già esistenti* disincentivando *l'ampliamento e l'apertura di grandi strutture di vendita mediante l'utilizzo di nuova superficie di vendita*. Viene richiesta una particolare attenzione *alla localizzazione in aree dismesse dei nuovi insediamenti distributivi e alla prioritaria localizzazione di attività commerciali in aree servite dai mezzi di trasporto pubblico.*

I fattori influenti

Sesto San Giovanni da tempo non è più la città delle fabbriche ed una realtà urbana con circa 90.000 abitanti non può limitarsi ad una mera funzione residenziale senza il rischio di divenire "periferia dormitorio": il sistema economico locale già oggi presenta una differenza tra "occupati" e "addetti alle imprese locali" di oltre 4.500 abitanti, quindi con un pendolarismo lavorativo verso l'esterno di circa 6.000 persone ed ha un rapporto tra addetti alle imprese e 100 residenti pari a 37,8 contro una media provinciale del 48,3.

Il sistema economico locale, secondo i dati del censimento 2001, evidenzia una connotazione "terziaria": gli occupati nel settore manifatturiero e delle costruzioni rappresentano il 29,8% del totale (a fronte del 46,7% del 1991), mentre alla stabilità del commercio (dal 22,4% al 19,2%) si contrappone una fortissima crescita delle attività terziarie, passate dal 30,9% al 51%.


CONFRONTO SETTORI ECONOMICI 1991/2001

censimenti	1991		2001	
	UI	addetti	UI	addetti
industria	1427	12915	1413	8889
commercio	2169	6210	1911	5724
altri servizi	1761	8550	2888	15197
totale	5357	27675	6212	29810

VARIAZIONI 1991-2001

	ul	addetti
industria	-1,0%	-31,2%
commercio	-11,9%	-7,8%
altri servizi	64,0%	77,7%
totale	16,0%	7,7%

PESI DEI DIVERSI SETTORI ECONOMICI



	1991		2001	
	ul	addetti	Ul	addetti
industria	26,6%	46,7%	22,7%	29,8%
commercio	40,5%	22,4%	30,8%	19,2%
altri servizi	32,9%	30,9%	46,5%	51,0%
Totale	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

L'andamento dell'ultimo quinquennio, desunto dalle rilevazioni della Camera di Commercio, si conferma positivo, in linea con il decennio precedente. Si registra infatti, nel periodo 2001/2007, una crescita di 350 unità (pari al 6,8%) così articolata fra i diversi settori:

VARIAZIONI 2001-2007

	Unità locali	
	N°	%
industria	101	6,7%
commercio	16	1,0%
altri servizi	233	13,4%
totale	101	6,9%

- **industria:** + 101 unità (prevalentemente concentrate nel settore delle costruzioni);
- **commercio:** + 16 unità (settore della somministrazione/ristorazione);
- **terziario:** + 233 unità (prevalentemente concentrate nelle attività di servizi alle imprese e nei sistemi logistici).

La situazione socio-economica delle famiglie evidenzia dati non allarmanti, in linea con la media provinciale:

- **indice di disoccupazione:** 5,24% (prov. Milano: 5,21%)
- **indice di occupazione:** 49,09% (prov. Milano: 50,89%)

- indice di attività: 51,86% (prov. Milano: 53,69%)
- indice di dipendenza: 45,16 (prov. Milano: 44,71)

La trasformazione socio-economica locale è comunque evidente e destinata a proseguire, proponendo una città che “invecchia” più della media e che, pur trovando spazi per l’occupazione in un terziario talvolta marginale (il numero delle unità locali con un solo addetto è pari al 57,1% del totale), non riesce a dare una piena risposta alle aspettative di lavoro dei residenti (il pendolarismo lavorativo in uscita è decisamente elevato: quasi il 20% di chi lavora), che cerca di connotarsi sotto il profilo commerciale con interventi di riuso delle aree dimesse (2 grandi aree occupate da centri commerciali).

Gli obiettivi del PGT

Accanto agli orientamenti settoriali a cui comunque il PGT, ai sensi della l.r. 12/05, deve rifarsi, e alle indicazioni di carattere socio-economico prima descritte, va tenuto altresì in considerazione il progetto generale di programmazione territoriale della città per il futuro, la visione della trasformazione per il prossimo decennio.

Le coordinate di progetto del PGT sono così schematizzabili:

- crescita della popolazione di 20.000 unità;
- prosecuzione degli interventi di recupero delle aree dismesse;
- forte miglioramento del sistema di trasporto pubblico;
- valorizzazione della qualità residenziale della città costruita.

In questo contesto buona parte è rappresentata dal progetto di recupero delle aree Falck, che oltre alla generazione di nuovi flussi demografici (13.000 abitanti), propone una dimensione nuova della città, che si qualifichi come punto di riferimento della qualità urbana, soprattutto sul versante dei servizi, commerciali e culturali (con la conseguenziale nascita di punti di eccellenza e attività economiche ad alta specializzazione e con attrazione sovracomunale).

E' la prospettiva di una nuova dimensione della città, non borgo del capoluogo, ma polo di riferimento per l'area metropolitana, che basa questa sua funzione non sui valori quantitativi dell'espansione urbana, ma considera l'espansione urbana come arricchimento della città esistente, finalizzata all'utilizzo di spazi oggi degradati in funzione della collocazione di iniziative innovative e di respiro europeo.

E' in questo contesto generale che la distribuzione al dettaglio può avere ulteriori sviluppi di crescita che non guardino al bacino naturale dei residenti, per i quali la dotazione di servizio è oggi sufficiente sotto il profilo delle quantità, ma all'area territoriale omogenea, con iniziative qualitativamente competitive e di forte


innovazione rispetto alle esperienze esistenti, che sappiano aggregare all'esistente nuove espressioni del servizio commerciale e della vita urbana.

Le linee programmatiche di settore

Le linee programmatiche per il commercio del prossimo decennio possono essere dunque individuate in quattro precise direzioni:

- 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 periferici, dove oggi vi è carenza di servizio a cui va posto rimedio con obiettivi di diffusione territoriale della rete di vicinato e di prossimità, agevolando i cambi di destinazione d'uso anche sotto il profilo finanziario (oneri, ecc.);
- le aree dismesse, nelle quali la presenza del commercio deve essere commisurata in funzione di un equilibrio con le altre destinazioni (residenza, terziario, verde, servizi, ecc.) e orientata ad evitare modelli ripetitivi già presenti sul territorio e, di conseguenza, eccessivamente concorrenziali verso l'esistente;
- il commercio su aree pubbliche, la cui entità è del tutto ragguardevole e costituisce un'integrazione essenziale della struttura commerciale in sede fissa. Vanno perseguiti il miglioramento e la qualificazione della rete dei mercati e dei posteggi esistenti, anche con opportune rilocalizzazioni funzionali.

Per quanto attiene la "città costruita" le azioni concrete da sviluppare, in sede di Pgt, possono essere così individuate:

- 
- allargamento delle tipologie ammissibili anche alle medie strutture di vendita (e non più solo limitazione ai soli esercizi di vicinato);
 - definizione di iter urbanistici (piani attuativi e di recupero e non più semplice permesso di costruire o d.i.a.) che consentano il governo qualitativo degli interventi, in primo luogo sugli aspetti degli standard (in particolare parcheggi) e sulle dimensioni (da articolare anche in soglie più contenute dei 2.500 mq, a secondo della localizzazione e del tipo di intervento edilizio);
 - più in generale un'azione sull'arredo urbano (negli assi commerciali), sull'accessibilità e sulla mixità degli interventi edilizi nelle zone periferiche (obbligatorietà di una quota di commerciale, es. ai piani terra).

L'applicazione di tali indicazioni generali allo specifico progetto di programmazione urbanistica di Sesto San Giovanni, presuppone una sua articolazione per ambiti territoriali. Nella "città consolidata" genericamente considerata, nella quale gli interventi insediativi sono possibili senza particolari modalità urbanistico-edilizie (permesso di costruire e d.i.a.), è opportuno mantenere l'ammissibilità per i soli esercizi di vicinato (oltre alle tipologie di tipo superiore già in essere). Negli altri ambiti, in cui l'intervento insediativo deve avvenire con una procedura urbanistica complessa (Piani di Recupero, Piani Attuativi, Piani Integrati di Intervento, ecc.) l'ammissibilità può essere estesa anche alle tipologie commerciali di tipo superiore (medio o grandi strutture di vendita). In questi casi, infatti, l'ipotesi realizzativa è oggetto di un iter procedurale nel quale le proposte del privato si confrontano preventivamente con quelle del "pubblico", che mantiene un ruolo di guida dell'intervento, anche e soprattutto sotto il profilo della qualità dell'insediamento e della valutazione delle mitigazioni necessarie per rendere compatibile l'impatto generato dalla localizzazione di una struttura commerciale complessa, il più delle volte con effetti attrattivi anche su un bacino d'utenza più ampio del semplice vicinato.

Negli “ambiti di recupero urbano e ambientale” (ARur) e di “trasformazione urbana e ambientale” (Atu e ATa), localizzati nella città consolidata è ammissibile la previsione insediativa di medie strutture di vendita, esclusivamente della tipologia non alimentare.

Negli ambiti di trasformazione già in parte attuati (ex Marelli e Vulcano), l'ammissibilità commerciale va limitata agli esercizi di vicinato, in quanto la parte residua degli interventi va finalizzata agli insediamenti residenziali da realizzarsi e, quindi, ad una funzione di prossimità della presenza commerciale. Anche nello scalo ferroviario è opportuna una presenza commerciale di questa tipologia (esercizi di vicinato).

Diverso è il discorso riferito all'area ex Falck. Essa, per le sue dimensioni e le sue caratteristiche insediative rappresenta la vera svolta del Pgt. Il progetto, così come presentato, è destinato a cambiare il volto (ed il futuro) della città, ponendola, dal punto di vista delle funzioni di eccellenza (e quindi di attrazione) in una posizione di rilievo rispetto all'hinterland nella parte nord-est di Milano ed anche rispetto al capoluogo. E' questa nuova dimensione urbana (che vede le potenzialità di una crescita demografica di circa 20.000 abitanti e la presenza di punti di riferimento culturali e ambientali strategici rispetto all'intera area metropolitana, oltre ad un importante riassetto del sistema urbano del traffico e della mobilità) la condizione per cui possa essere considerato un intervento commerciale come quello proposto che, per dimensione e qualità, si propone di scala gerarchica superiore a tutte le altre singole iniziative presenti nell'area metropolitana e nell'intera regione Lombardia.

Del resto va sottolineato che la stessa disciplina della programmazione urbanistico-commerciale definita dalla Regione Lombardia nel biennio 2006/2007, basata sull'impatto “zero” delle nuove grandi strutture di vendita, consente l'ammissibilità di nuovi insediamenti solo con un adeguata dotazione di fattori di mitigazione ambientale, di innovazione tipologica e gestionale, e di sostenibilità socio-economica, in grado di evidenziare in positivo il rapporto costo-benefici delle nuove strutture.

Inoltre, per le strutture con superficie di vendita superiore ai 15.000 mq. è necessario un accordo di programma tra Comune, Provincia e Regione.

La parte commerciale, circa 110.000 mq di s.l.p. (stimabile in circa 85.000/90.000 mq di area di vendita), è articolata in più formule distributive:

- 1) il mercato comunale coperto (12.000 mq): la programmazione di questo insediamento ha come riferimento la l.r. 15/2000 relativa al commercio su aree pubbliche. Il Comune deve individuare, con delibera consigliare, l'area/l'edificio interessato. La disponibilità dell'area deve essere comunale, quindi il privato la dovrà cedere in uso pubblico o mettere comunque a disposizione tramite un atto convenzionale. Il Comune deve richiedere alla Regione l'assegnazione del numero di posteggi (oggi ne sono disponibili in Lombardia circa 1.500) e procedere all'assegnazione degli stessi (durata decennale con rinnovo), con procedura pubblica (pubblicazione sul Burl) i cui criteri sono da individuarsi sulla base delle effettive esigenze territoriali. La gestione del mercato può essere delegata tramite convenzione con il consorzio degli operatori;
- 2) il grande magazzino (50.000 mq): si tratta di una grande struttura di vendita, caratterizzata dal settore non alimentare, con prodotti di alta specializzazione, tipologia tipica dei grandi centri urbani. La programmazione dell'insediamento deve essere adeguatamente motivata dal contesto territoriale, mentre la procedura autorizzativa prevede la conferenza di servizi (articolo 9 – d.lgs. 114/98);
- 3) grandi e medie strutture di vendita in "blocchi" (40.000 mq): sono spazi commerciali autonomi, inseriti in un contesto residenziale-direzionale su percorsi privati/pubblici. I criteri programmatici sono gli stessi del grande magazzino, così come quelli procedurali (conferenza di servizi), anche se

vi è la possibilità di procedere per stati di avanzamento della realizzazione del progetto;

- 4) negozi sulla rambla (10.000 mq): considerate le caratteristiche urbanistico-edilizie dell'insediamento, edifici distanziati tra loro che si affacciano sulla via pubblica, connotati dalla piccola e media dimensione (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita) programmazione e procedure autorizzative sono interamente gestibili in ambito comunale. Il Comune dovrà assumere un provvedimento di programmazione definito "criteri per le medie strutture di vendita" in base alla d.g.r. 6024/2007.

**DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 351 DELL'11 DICEMBRE 2012 AD OGGETTO:
"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". INTEGRAZIONE**

L'articolazione delle tipologie commerciali riferite all'ambito ATs1 e descritte nelle pagine precedenti fanno riferimento alla proposta di PII presentata nel 2007 costituente 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.

La presente relazione nei precedenti paragrafi, costituisce parte integrante 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 e contiene le analisi riferite al settore commerciale fornendo le linee programmatiche per il commercio.

La promozione dell'AdP del 2 luglio 2012, con Delibera n. IX/3666, ha dato avvio al processo di localizzazione della Città della Salute e della Ricerca nel Comune di Sesto San Giovanni e ha comportato la modifica e l'aggiornamento degli indirizzi e dei criteri d'intervento del Documento di Piano per l'armonizzazione progettuale della CDSR con la trasformazione degli ambiti strategici ATs1 e ATs2.

Pertanto, le linee programmatiche, e in particolare le formule distributive e le scelte localizzative, previste nelle pagine precedenti per le aree ex Falck, risultano superate dai nuovi scenari e devono essere guidate dai criteri del Documento di Piano, così come aggiornati dalla presente variante nei seguenti termini:

"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. articolata come segue:

- a. un valore massimo di 75.000 mq di s.l.p. attivabile secondo i formati distributivi previsti dal paragrafo 4.2.1 della DGRL n. VIII/5054 del 4.7.2007 e s.m.i., la cui localizzazione sarà da valutare in sede di pianificazione attuativa, in area accessibile dalla viabilità primaria e senza interferenze con la CDSR;**
- b. un valore massimo di 15.000 mq di s.l.p. attivabile secondo i formati distributivi previsti dal paragrafo 4.2.1 della DGRL n. VIII/5054 del 4.7.2007 e s.m.i., la cui localizzazione sarà da valutare in sede di pianificazione attuativa;**
- c. un valore minimo di 10.000 mq di s.l.p. per esercizi di vicinato e medie strutture di vendita comprese tra 251 e 500 mq di superficie di vendita.**

A valere sulle s.l.p. di cui ai precedenti punti a. e b. è ammesso un massimo di 5.000 mq di superficie di vendita per settore merceologico alimentare.

Potrà essere inoltre prevista una struttura commerciale su area pubblica -mercato coperto- con una capacità massima di mq 12.300 s.l.p..”





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

Delibera di Giunta comunale n. 351 dell'11 dicembre 2012 ad oggetto: "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". Integrazione.

PARERE SULLA REGOLARITÀ TECNICA: FAVOREVOLE

Sesto San Giovanni

08 GEN. 2013

Il Direttore del Settore Governo del territorio
Arch. Paolo Guido Riganti

PRZ.



PARERE SULLA REGOLARITÀ CONTABILE: FAVOREVOLE...

Sesto San Giovanni

08 GEN. 2013

Il Responsabile del servizio finanziario
Flavio Giffetti

Flavio Giffetti

Letto approvato e sottoscritto



Il Presidente
Monica Chittò

Il Segretario generale
Gabriella Di Girolamo

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'albo pretorio di questo

Comune dal.....**'11 GEN. 2013'**.....per 15 giorni consecutivi.

Sesto San Giovanni**'10 GEN. 2013'**.....



Il Funzionario delegato
Graziano Schiavone

Divenuta esecutiva il.....
