Gruppo Pasini S.p.a.

Programma Integrato di Intervento Ex E.Marelli - Proposta di Variante

doc. 8A1v
Relazione tecnica di progetto

Progettisti:

Gruppo Pasini S.p.a.
V.le Edison 50 – 2099 Sesto San Giovanni (MI)
Tel. 02.2410401 – Fax. 02.2407380
e-mail: info@gruppopasini.it

StudioMarzoratiArchitettura
V.le Casiraghi 167 – 2099 Sesto San Giovanni (MI)

Il Soggetto Attuatore:

Centro Edilmarelli S.r.l.

I Soggetti Operatori:

Edilfutura S.r.l.

Conbus S.r.l.

Sesto Autoveicoli S.p.a.

Leasint S.p.a.

I Soggetti Proprietari:

Prelios S.G.R. S.p.a.

Maggio2011

1. INTRODUZIONE E PRESENTAZIONE DELL'INTERVENTO 5

1.1. LA RIQUALIFICAZIONE DELL'AMBITO MARELLI E LA PROCEDURA DI APPROVAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO 5

1.2. IL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO EX ERCOLE MARELLI 8

1.3. LE VICENDE CONNESSE ALL'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO 11

1.3.1. Il progetto "Banca Intesa" 11

1.3.2. L'aggiornamento planivolumetrico del complesso edilizio A funzionali al progetto "Sky Italia S.p.A" 13

1.4. LE PREMESSE DELLA VARIANTE AL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO 18

1.5. LA VARIANTE AL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO 21

1.5.1. Gli elementi qualificanti della variante al Programma Integrato di Intervento 21

1.5.2. Le scelte progettuali della variante al Programma Integrato di Intervento 27

2. CONTENUTI DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO MARELLI 32

2.1. COERENZA RISPETTO ALLE PREVISIONI DEL PIANO REGOLATORE 32

2.2. DATI URBANISTICI DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO 33

2.2.1. Superficie territoriale dell'ambito di intervento 33

2.2.2. Edificabilità ammessa dal Programma Integrato di Intervento 34

2.2.3. Destinazioni d'uso consentite dal Programma Integrato di Intervento 35

2.2.4. Edificabilità di progetto del Programma Integrato di Intervento 35

2.2.5. Verifica dell'edificabilità consentita dal Programma Integrato di Intervento 37

2.2.6. Superficie Coperta, Superficie Pertinenziale e Superficie Fondiaria degli edifici previsti dal Programma Integrato di Intervento 38

2.2.7. Capacità insediativa teorica prevista dal Programma Integrato di Intervento 39

2.2.8. Verifica degli standard urbanistici del Programma Integrato di Intervento 40

2.3. ONERI URBANISTICI DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO 43

2.4. OPERE DI URBANIZZAZIONE PREVISTE DAL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO 44

3. CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO 46

3.1. LE MODIFICHE INTRODOTTE DALLA VARIANTE AL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO 46

3.1.1. L'incremento della capacità edificatoria 47

3.1.2. Il mutamento di destinazione d'uso 48

3.1.3. Le modifiche degli standard urbanistici 50

3.1.4. Le altre innovazioni introdotte dalla variante 52

3.2. PRINCIPALI MODIFICHE APPORTATE DALLA VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE 53

3.3. COERENZA DELLA VARIANTE CON GLI ATTI DI PROGRAMMAZIONE URBANISTICA COMUNALE 55

3.4. COERENZA DELLA VARIANTE CON IL PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO 57

3.5. REPERTORIO ANALITICO DELLE PREVISIONI URBANISTICHE DELLA VARIANTE 58

3.5.1. Comparto Edilmarelli 59

3.5.2. Sub-comparto Marelli di mantenimento delle attività produttive 59

3.5.3. Comparto Sesto Autoveicoli e area Caronte 60

3.5.4. Sub-comparto Marelli di trasformazione urbanistica (ex proprietà Firema Trasporti e A.B.B.) 60

3.6. DATI URBANISTICI DELLA VARIANTE 62

3.6.1. L'edificabilità di progetto 62

3.6.2. Le superfici fondiaria, coperta e pertinenziale 64

3.6.3. Verifica della densità fondiaria 66

3.6.4. Gli standard urbanistici 66

3.6.5. Le nuove cessioni e restituzioni di aree per opere di urbanizzazione 71

3.6.6. Gli oneri concessori dell'intervento urbanistico 73

3.6.7. Le opere di urbanizzazione previste nell'ambito ex Ercole Marelli 76

COMPARTO EDILMARELLI 76

COMPARTO DI TRASFORMAZIONE - Sesto Autoveicoli (N10) e AREA CARONTE 77

COMPARTO DI TRASFORMAZIONE - ABB/Firema 78

4. RICADUTE PUBBLICHE DEL PROGETTO DI VARIANTE 80

4.1. BENEFICI ECONOMICI E SOCIALI 80

1. INTRODUZIONE E PRESENTAZIONE DELL'INTERVENTO

1.1. LA RIQUALIFICAZIONE DELL'AMBITO MARELLI E LA PROCEDURA DI APPROVAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

Nel processo di riconversione delle aree industriali dismesse di Sesto San Giovanni, avviato dall'Amministrazione Comunale a partire dalla seconda metà degli anni Ottanta, l'ambito ex Ercole Marelli ha sempre assunto un ruolo rilevante per le sue notevoli dimensioni e per la sua localizzazione privilegiata, in una zona ben servita da infrastrutture viabilistiche e di trasporto pubblico e in parte già destinata ad insediamenti direzionali e commerciali.

Per queste sue prerogative, l'ambito ex Ercole Marelli è stato oggetto di numerose iniziative di recupero urbanistico e produttivo, assunte dal Comune in accordo con le proprietà interessate al manifestarsi di segni di sofferenza delle attività industriali storicamente presenti nell'ambito.

Tra le iniziative sono da ricordare il piano di lottizzazione industriale "Edilmarelli", approvato con Deliberazione Consiliare n.64 del 10 marzo 1996 per favorire la creazione di un distretto produttivo dedicato a piccole e medie aziende industriali e artigianali; il progetto "Mediapolis" per la costituzione di un centro integrato per comunicazioni multimediali, cui ha aderito la Regione Lombardia con Deliberazione della Giunta Regionale n.VI/38056 del 6 agosto 1998; il programma di reindustrializzazione ex Legge Regionale n.30/94, cui ha aderito la Regione Lombardia con Deliberazione della Giunta Regionale n.VI/48925 del 1 marzo 2000, infine ulteriori importanti progetti per la realizzazione della sede direzionale del Gruppo ABB, della Società Medtronic e di altre aziende produttive e di servizi, tutti approvati dallo Sportello Unico per le Imprese, con il concorso della Regione Lombardia, mediante procedure ex art.5 del Decreto del Presidente della Repubblica n.447/98.

Con l'avvento della Legge Regionale n.9/99, che ha rilanciato in Lombardia i programmi integrati di intervento (PII) come strumenti per attuare importati trasformazioni territoriali, queste iniziative, avviate per lo più con provvedimenti specifici o programmi settoriali, hanno trovato sintesi in un progetto organico di recupero urbanistico dell'ambito ex Ercole Marelli, promosso dalle proprietà interessate in accordo con l'Amministrazione Comunale.

L'occasione, peraltro, è stata fornita dalla redazione di un nuovo Piano Regolatore, che aveva radicalmente modificato le previsioni urbanistiche del precedente Piano, risalente agli anni Settanta, e prendendo atto della crisi della grande industria manifatturiera ha posto le

premesse e definito le regole per la riconversione dei grandi complessi industriali dismessi della città.

Il nuovo Piano Regolatore, adottato con Deliberazione Consiliare n.47 del 18 luglio 2000 e modificato con Deliberazione Consiliare n.44 del 18 luglio 2000 per adeguarlo alle nuove normative in materia urbanistica e commerciale, è stato poi, definitivamente approvato con Deliberazione Consiliare n.14 del 5 aprile 2004.

Per dare attuazione, nelle more di approvazione del nuovo Piano Regolatore, agli interventi da esso previsti, l'Amministrazione Comunale nel gennaio 2001 ha dato la possibilità ai soggetti interessati di presentare proposte di programmi integrati coerenti con gli obiettivi del nuovo Piano prefigurando, per la loro approvazione, procedure di variante urbanistica ai sensi della Legge Regionale n.23/97 ovvero procedure di accordo di programma con il coinvolgimento della Regione Lombardia.

La possibilità di presentare proposte di programmi integrati è stata offerta dal documento di inquadramento delle politiche urbanistiche comunali, approvato con Deliberazione Consiliare n.81 del 19 dicembre 2000 e successivamente modificato con Deliberazione Consiliare n.45 del 18 luglio 2001 per allinearlo alle previsioni del Piano Regolatore, nel frattempo adeguate alle nuove normative in materia urbanistica e commerciale.

Avvalendosi della possibilità fornita dall'Amministrazione Comunale, le società proprietarie dell'ambito ex Ercole Marelli hanno presentato al Comune istanze preliminari di programmi integrati di intervento che poi sono state riviste e riunificate su invito dell'Amministrazione Comunale. Ne è nata una proposta unitaria di programma integrato estesa all'intero ambito ex Ercole Marelli, quindi ai comparti di Piano Regolatore ZT4 N8 ABB, ZT4 N9 Firema Trasporti, ZT4 N10 Sesto Autoveicoli, ZT4 R1 Edilmarelli e ad un'area limitrofa di proprietà della società Conbus S.r.l.

La proposta, pervenuta al Comune il 5 marzo 2002, è stata esaminata dall'Amministrazione e dagli uffici comunali che hanno richiesto modifiche e integrazioni per renderla più aderente alle previsioni del Piano Regolatore e agli indirizzi del documento di inquadramento. A seguito dell'istruttoria tecnica, la proposta è stata quindi perfezionata dalle società proprietarie dell'ambito ex Ercole Marelli e successivamente ripresentata al Comune, nella sua versione definitiva, il 17 aprile 2002.

Poiché la proposta di programma integrato, pur risultando coerente con il nuovo Piano Regolatore (allora in fase di approvazione), era destinata a produrre effetti di variante al Piano Regolatore vigente, per la sua approvazione risultava necessario avviare una procedura di accordo di programma con la Regione Lombardia ai sensi dell'art.9 della Legge Regionale n.9/99 e dell'art.34 del Decreto Legislativo n.267/2000. Ciò anche in considerazione dell'intrinseca rilevanza dell'ambito ex Ercole Marelli, che faceva presupporre la sussistenza di un interesse regionale alla definizione del programma; interesse già peraltro manifestato dalla Regione Lombardia riguardo ai precedenti programmi di riconversione produttiva dell'ambito.

Sulla base di tali presupposti, con nota n.37166 del 7 maggio 2002 il Sindaco di Sesto San Giovanni ha promosso l'accordo di programma per l'approvazione del Programma Integrato ex Ercole Marelli e, con deliberazione della Giunta Regionale n.VII/9605 del 28 giugno 2002, la Regione Lombardia ha deliberato le modalità della propria partecipazione alla Conferenza dei Rappresentanti delle Amministrazioni Interessate alla conclusione dell'Accordo di Programma.

La Conferenza dei Rappresentanti, insediatasi il 23 giugno 2002, nella sua prima seduta ha nominato una segreteria tecnica con il compito di provvedere agli atti istruttori del Programma Integrato e alla redazione del testo dell'Accordo di Programma. I lavori della segreteria tecnica si sono svolti nei mesi successivi, parallelamente a quelli degli uffici regionali preposti alla valutazione di impatto ambientale. Poiché l'ambito ex Ercole Marelli ha una dimensione superiore a 10 ettari, in base all'art.2 della Legge Regionale n.9/99 il Programma Integrato di Intervento è stato sottoposto a V.I.A. unitamente agli omologhi programmi riguardanti gli adiacenti comparti di trasformazione urbanistica ex Magneti Marelli e Cascina San Giuseppe, situati nel territorio del Comune di Milano.

La procedura di valutazione di impatto ambientale del Programma Integrato ex Ercole Marelli si è positivamente conclusa con Decreto dirigenziale n.13414 dell' 8 agosto 2003, a firma del responsabile dell'Unità Organizzativa Pianificazione e Programmazione della Regione Lombardia, con il quale sono state fornite prescrizioni per la regolazione delle fasi di cantiere e delle caratteristiche costruttive degli edifici, infrastrutture e impianti previsti dal Programma stesso.

Al termine dell'istruttoria della Segreteria Tecnica, il Programma Integrato è stato depositato in libera visione al pubblico per trenta giorni consecutivi, dal 31 luglio al 3 agosto 2003, dando la possibilità agli interessati di presentare osservazioni nei successivi trenta giorni.

Indi, ravvisata l'assenza di osservazioni la Giunta Regionale ha approvato l'ipotesi di Accordo di Programma con propria Deliberazione n.VII/14747 del 24 ottobre 2003.

L'Accordo di Programma è stato sottoscritto il 28 ottobre 2003 dal Sindaco di Sesto San Giovanni e dall' Assessore al Territorio e Urbanistica della Regione Lombardia, ratificato dal Consiglio Comunale e definitivamente approvato con decreto del medesimo Assessore regionale n.18457 del 4 novembre 2003.

In data 20 maggio 2004 le società proprietarie dell'ambito ex Ercole Marelli e il Comune di Sesto San Giovanni hanno stipulato la convenzione attuativa del Programma Integrato di Intervento, dando avvio alla sua fase attuativa.

1.2. IL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO EX ERCOLE MARELLI

In stretta relazione con le indicazioni del documento di inquadramento allora vigente[1], che conferiva alla programmazione integrata un ruolo fondamentale per il rilancio socio-economico della città, il Programma Integrato di Intervento Marelli ha rappresentato per le aree dell'ex insediamento industriale Ercole Marelli un'importante occasione di riqualificazione urbanistica e ambientale in grado di comportare dirette ricadute sul miglioramento della qualità del vivere e del lavorare a Sesto San Giovanni.

Come si evince dalla relazione tecnica del Programma Integrato, l'ambito ex Ercole Marelli costituisce un rilevante nodo strategico localizzato alle porte di Milano, in prossimità della metropolitana e delle principali infrastrutture di attraversamento della città.

Il Programma ha prefigurato l'integrazione di funzioni produttive, commerciali, direzionali, ricettive e residenziali, nonché la coordinata realizzazione di spazi pubblici e privati ed attrezzature universitarie, proponendosi, quale obbiettivo primario, la riqualificazione urbanistica e ambientale di un comparto di rilevanza strategica e la salvaguardia delle funzioni produttive nel comparto di mantenimento che rappresentano un elemento strategico di eccellenza delle funzioni produttive ancora presenti nel territorio comunale.

Nel suo complesso, il Programma ha ridisegnato una superficie territoriale di 401.693 mq compresa nel complesso industriale ex Ercole Marelli, afferente al comparto Edilmarelli e all'area Caronte di via Rimembranze.

[1] *Che, come già riportato al paragrafo precedente, è stato approvato con Deliberazione Consiliare n.81 del 19 dicembre 2000 e successivamente modificato con Deliberazione Consiliare n.45 del 18 luglio 2001 per allinearlo alle previsioni del Piano Regolatore adeguate, in pari data, alle nuove normative in materia urbanistica e commerciale.*

Una parte rilevante della superficie interessata dal Programma (344.245 mq) è stata sottoposta ad un radicale intervento di trasformazione urbanistica preordinato all'insediamento di nuove attività produttive di beni e servizi e alla realizzazione di infrastrutture viabilistiche, parcheggi, piazze pedonali, aree verdi attrezzate, strutture comunali nonché di un complesso didattico e di ricerca dell'Università degli Studi di Milano.

Nella rimanente porzione della superficie territoriale (57.448 mq), che corrisponde alla parte più interna dell'ambito Marelli e comprende gli stabilimenti di seconda linea rispetto a viale Edison, è stata confermata, invece, la presenza delle attività dei Gruppi ABB e Alstom, quest'ultimo subentrato alla Società Parizzi Lorena e parzialmente all'ABB nella titolarità dei rispettivi complessi industriali.

La scelta di far coesistere nell'ambito ex Ercole Marelli le lavorazioni elettromeccaniche dei Gruppi ABB e Alstom accanto a nuove attività direzionali, commerciali, didattiche e di ricerca ha richiesto al Programma Integrato una difficile mediazione tra le esigenze di mantenimento di alcuni grandi fabbricati produttivi e dei relativi servizi tecnologici, e le istanze di rinnovamento e riqualificazione urbanistica e ambientale collegate alla prevista localizzazione di funzioni e servizi di eccellenza, rilevanti per l'intera città. Tale mediazione è stata raggiunta anche prevedendo la realizzazione di una nuova viabilità pubblica che rende sostanzialmente autonomo il comparto di mantenimento rispetto alle ulteriori aree incluse nel programma integrato permettendo, di conseguenza, che le funzioni terziarie, residenziali e commerciali possano coesistere senza elementi di attrito con le funzioni produttive esistenti e future.

I nuovi insediamenti privati previsti dal Programma Integrato sono stati dotati di una superficie lorda di pavimento complessiva pari a 177.518 mq, assegnata principalmente (174.018 mq) alle attività produttive di beni e servizi e per la rimanenza (3.500 mq) a residenza di completamento localizzata nel comparto Edilmarelli.

Nelle attività produttive di beni e servizi sono state comprese le funzioni produttive avanzate, terziarie e direzionali, che impegnano una superficie lorda di pavimento di 150.850 mq; le funzioni commerciali, i pubblici esercizi, le agenzie, gli studi professionali e le altre funzioni di servizio alle persone ed alle imprese, che dispongono di una superficie lorda di pavimento di 8.268 mq; le funzioni produttive tradizionali, le officine e rimesse, che utilizzano una superficie lorda di pavimento di 7.400 mq; infine le funzioni ricettive, concentrate in un

unico complesso alberghiero nel comparto Edilmarelli che presenta una superficie lorda di pavimento di 7.500 mq.

La superficie lorda di pavimento assegnata alle diverse funzioni e la conformazione planivolumetrica dei nuovi complessi edilizi ad esse dedicati potevano subire modifiche in sede di esecuzione degli interventi, entro i limiti e con le procedure stabilite dalle norme tecniche di attuazione del Programma Integrato.

Oltre agli insediamenti privati, nell'ambito Marelli è stata prevista la realizzazione di un complesso dell'Università degli Studi di Milano dotato di aule, laboratori, uffici, dipartimenti, biblioteca, museo e archivio. Il complesso universitario, specificamente dedicato alla didattica e alla ricerca nel campo disciplinare delle scienze della comunicazione, è stato suddiviso in due edifici distinti, che impegnavano una superficie lorda di pavimento complessiva di 18.699 mq.

A fronte di queste nuove funzioni urbane e in coerenza con le previsioni del nuovo Piano Regolatore allora in corso di approvazione, il Programma Integrato ha individuato nell'ambito Marelli 231.151 mq di aree pubbliche, destinate per 64.749 mq a viabilità, piazze e percorsi pedonali, per 151.416 mq a verde attrezzato, parcheggi pubblici in superficie e altri servizi di interesse pubblico, e per la rimanente quota di 14.986 mq alla realizzazione di una fascia verde di valorizzazione della zona di rispetto del cimitero di via Rimembranze. La dotazione di standard urbanistici reperita dal Programma Integrato ammontava a 209.603 mq ed era rappresentata per 151.416 mq da aree attrezzate e per 58.187 mq da parcheggi interrati di uso pubblico. All'interno delle aree attrezzate è stato compreso anche il suolo di sedime dell'ex mensa G.I.E.M., di cui è stata prevista la ristrutturazione per l'insediamento di servizi comunali, pari a 1.467 mq.

Nel definire la conformazione dei nuovi spazi pubblici reperiti nell'ambito Marelli, il Programma Integrato ha raccolto e articolato le previsioni urbanistiche del nuovo Piano Regolatore. La nuova rete viabilistica dell'ambito è stata strutturata secondo uno schema pressoché ortogonale che comprende due assi stradali con direzione nord - sud connessi a viale Edison e tagliati da un terzo asse con direttrice est - ovest, direttamente collegato con via Rimembranze - Adriano.

Il terzo asse viario, disegnato secondo il modello del viale urbano a doppia carreggiata con parterre centrale, era destinato a separare la zona di trasformazione urbanistica, ove sono state localizzate le nuove funzioni produttive di beni e servizi e le strutture universitarie, dal

complesso industriale ABB e Alstom, e migliora l'accessibilità di quest'ultimo permettendo l'apertura di nuovi ingressi carrabili.

Per consentire lo sviluppo di un efficace sistema di trasporto pubblico a servizio dell'ambito Marelli, il Programma Integrato ha individuato nel comparto Edilmarelli un percorso protetto per mezzi di superficie, destinato a divenire sede di una futura metrotramvia.

La linea metrotramviaria, diramandosi da quella già in costruzione tra viale Fulvio Testi e via Ponte Nuovo a Milano, dopo aver attraversato l'ambito Marelli era destinata a proseguire in direzione nord per convergere sul nodo di Sesto Marelli e raggiungere le aree Falck.

Nell'organizzazione degli spazi pubblici, il Programma Integrato ha posto particolare attenzione alla fruibilità del verde - che si estende per complessivi 114.899 mq oltre a 14.986 mq in fascia di rispetto cimiteriale - alla localizzazione dei parcheggi pubblici e di uso pubblico, in buona parte interrati al di sotto degli edifici e delle aree pubbliche pavimentate, infine alla continuità delle zone pedonali e dei percorsi ciclopedonali in sede protetta.

Per eventuali approfondimenti in merito alle scelte urbanistiche del Programma Integrato si rimanda agli allegati tecnici dell'Accordo di Programma.

1.3. LE VICENDE CONNESSE ALL'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

1.3.1. Il progetto "Banca Intesa"

Anche se non ben esplicitato in atti, uno degli elementi qualificanti del Programma Integrato di Intervento era l'insediamento nell'ambito ex Ercole Marelli della nuova sede del Gruppo Banca Intesa. Per razionalizzare ed unificare la compagine dei propri uffici direttivi sparsi nel centro di Milano, il Gruppo bancario aveva commissionato al soggetto attuatore del Programma Integrato la realizzazione di un complesso edilizio di 100.000 mq di superficie lorda di pavimento, da localizzare in un grande lotto di terreno compreso nel sub-comparto Marelli di trasformazione urbanistica e direttamente affacciato su viale Edison.

Il previsto insediamento del Gruppo Banca Intesa costituiva un'importante occasione per la città, foriera di positive ricadute sul tessuto socio - economico locale. È, infatti, pacifico che il trasferimento a Sesto San Giovanni della sede di un primario istituto creditizio, di rilievo internazionale, avrebbe dato notevole risalto alla città, esaltandone il ruolo di centro attrattore di importanti attività economiche in competizione con la limitrofa metropoli milanese. A livello

propriamente locale, il trasferimento avrebbe consentito di consolidare e potenziare il polo terziario già costituito nella zona di viale Marelli - dove sono presenti le sedi direzionali di importanti imprese produttive e di servizi - e di completare la trasformazione di un settore urbano già da tempo specificamente destinato ad attività economiche e amministrative.

La sostenibilità del nuovo insediamento "Banca Intesa" è stata attentamente ponderata nella procedura di valutazione di impatto ambientale del Programma Integrato, sia per gli aspetti realizzativi sia per quelli connessi alla fruizione del costruendo complesso edilizio. Si ha traccia di queste analisi nel Decreto Dirigenziale n.13414 del 8 agosto 2003, già menzionato nel paragrafo 1.1, che ha dettato prescrizioni sull'esecuzione degli interventi di trasformazione dell'ambito ex Ercole Marelli.

Nella fase di attuazione del Programma è venuta meno la possibilità di realizzare il complesso direzionale del Gruppo Banca Intesa: nuove strategie di sviluppo aziendale hanno portato l'istituto di credito a recedere da questa opzione e a confermare la sua presenza nel centro di Milano.

La rinuncia di Banca Intesa al trasferimento a Sesto San Giovanni ha generato uno scompenso nelle previsioni urbanistiche del Programma Integrato. La scelta del Programma di attribuire all'ambito Marelli una massiccia dotazione di funzioni produttive di beni e servizi era, infatti, preordinata a consentire l'avvento di questo grande Gruppo bancario, che aveva preventivamente manifestato al soggetto attuatore la necessità di disporre di ampi spazi in un complesso edilizio unitario, per ospitarvi le proprie attività amministrative e di rappresentanza.

Lo scompenso si è registrato anche rispetto al nuovo Piano Regolatore che, ricevuto il parere di compatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, era ormai indirizzato verso l'approvazione finale. Anche il Piano Regolatore, in effetti, confermava l'ambito Marelli come zona di trasformazione urbanistica a vocazione eminentemente terziaria.

In termini concreti, la rinuncia di Banca Intesa ha determinato una situazione di impasse nell'attuazione del Programma Integrato a causa delle difficoltà a collocare sul mercato un grande complesso edilizio originariamente concepito come sede di un'unica azienda. Le difficoltà hanno verosimilmente bloccato il processo costruttivo dello stabile: il soggetto attuatore non poteva, infatti, ragionevolmente avviare la fase di cantiere, che avrebbe comportato ingenti oneri di finanziamento, senza aver trovato preventivamente un possibile

utilizzatore del complesso edilizio, da ricercare in un ambito ristretto a poche grandi imprese di livello nazionale e internazionale.

La ricerca del nuovo utilizzatore del fabbricato non è stata certo privilegiata dall'andamento del mercato immobiliare, che in quegli anni ha registrato una significativa e perdurante flessione della domanda di nuovi immobili a destinazione terziaria, con la sola eccezione degli immobili situati in centro città a Milano.

In tali condizioni, non del tutto favorevoli, si sono comunque profilate ipotesi interessanti di collocazione dello stabile originariamente promesso al Gruppo Banca Intesa. Tra queste, la proposta dell'insediamento della Società Sky Italia è apparsa la più coerente con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale di garantire nell'ambito Marelli una presenza qualificata di attività terziarie, in grado di dare risalto alla realtà sestese all'interno dell'area metropolitana del Nord Milano.

1.3.2. L'aggiornamento planivolumetrico del complesso edilizio A funzionali al progetto "Sky Italia"

Le esigenze localizzative della Società Sky Italia si sono rivelate non del tutto coincidenti con le disponibilità offerte dal Programma Integrato di Intervento. Soprattutto per quanto riguarda i volumi edificabili: la Società Sky ha richiesto al soggetto attuatore di costruire un fabbricato di dimensioni inferiori a quelle del complesso edilizio originariamente promesso al Gruppo Banca Intesa.

Si è quindi manifestata la necessità di aggiornare le previsioni urbanistiche del Programma Integrato non con una vera e propria variante, ma con modificazioni planivolumetriche ai sensi dell'art.7, comma 10 della Legge Regionale n.23/97 (ora art.14, comma 12 della Legge Regionale n.12/2005).

Data la complessità dell'intervento Marelli e considerate le imprevedibili esigenze e difficoltà connesse alla sua esecuzione, la possibilità di apportare modificazioni planivolumetriche al Programma Integrato è stata garantita negli stessi elaborati del P.I.I. come evento fisiologico legato al processo attuativo. Le modificazioni sono regolate, nello specifico, dalla convenzione attuativa e dalle norme tecniche di attuazione.

All'interno di queste ultime l'art.21, espressamente dedicato all'argomento, ha identificato le caratteristiche delle modificazioni planivolumetriche e ha definito la procedura per la loro approvazione. Sul punto, l'articolo ha disposto che:

1. le modifiche planivolumetriche non dovranno incidere sul dimensionamento globale del complesso edilizio e non dovranno diminuire la dotazione di aree per servizi pubblici e di uso pubblico;
2. le modifiche planivolumetriche potranno prevedere l'insediamento nel complesso edilizio A di attività appartenenti alla categoria funzionale A.4 "attività commerciali e servizi alle persone e alle imprese" per una s.l.p. complessiva non superiore a 5.000mq;
3. la configurazione morfologica e strutturale del complesso edilizio e delle singole componenti dovranno mantenere un alto livello qualitativo da valutarsi sotto il profilo edilizio, architettonico e urbanistico con particolare riferimento al risultato d'insieme;
4. gli accessi al complesso edilizio dovranno essere previsti ed organizzati in modo tale da non pregiudicare la funzionalità viabilistica della zona;
5. in caso di modifiche planivolumetriche che danno luogo ad una pluralità di edifici questi dovranno avere una dimensione minima non inferiore a 10.000 mq di superficie lorda di pavimento, derogabile soltanto in presenza di specifiche e motivate richieste da parte degli utilizzatori fermi restando i principi di cui ai punti precedenti, in particolare per quanto riguarda la qualità d'insieme del progetto del complesso edilizio.

La nomenclatura e i riferimenti utilizzati nel testo dell'articolo risultano comprensibili nella loro interezza solo tramite una lettura completa delle norme tecniche di attuazione. Ai nostri fini è sufficiente precisare che con il termine "complesso edilizio A" viene identificato lo stabile originariamente destinato alla sede del Gruppo Banca Intesa.

In coerenza con le disposizioni sopra riportate, le modificazioni planivolumetriche hanno interessato unicamente l'area destinata alla realizzazione del "complesso edilizio A". Il terreno è stato suddiviso in due lotti, uno riservato alla sede della Società Sky Italia - cui è stata attribuita una capacità edificatoria pari a 53.700 mq di superficie lorda di pavimento (cioè rispondente alle esigenze localizzative manifestate dalla Società) - l'altro più genericamente destinato a funzioni direzionali (attività produttive di servizi, categoria funzionale A. 1) e dotato di una capacità pari a 46.300 mq di superficie lorda di pavimento.

Negli elaborati grafici di modificazione planivolumetrica i due lotti sono stati identificati rispettivamente come "area Aa" e "area Ab". Sul primo lotto, adiacente a viale Edison, è stata prevista l'edificazione di due stabili convergenti, collegati da tre corpi di fabbrica trasversali; sul secondo lotto, più interno, è stata invece prevista la costruzione di due edifici paralleli collegati

da un corpo di fabbrica centrale. La collocazione dei due lotti nell'ambito ex Ercole Marelli e l'impronta planivolumetrica delle nuove costruzione localizzate al loro interno vengono meglio descritte nelle figure riprodotte di seguito.

Riguardo, invece, ai dati quantitativi delle modificazioni planivolumetriche pare utile riferirsi allo schema sotto riportato.

Dati relativi ai fabbricati previsti nell' "**area Aa**":

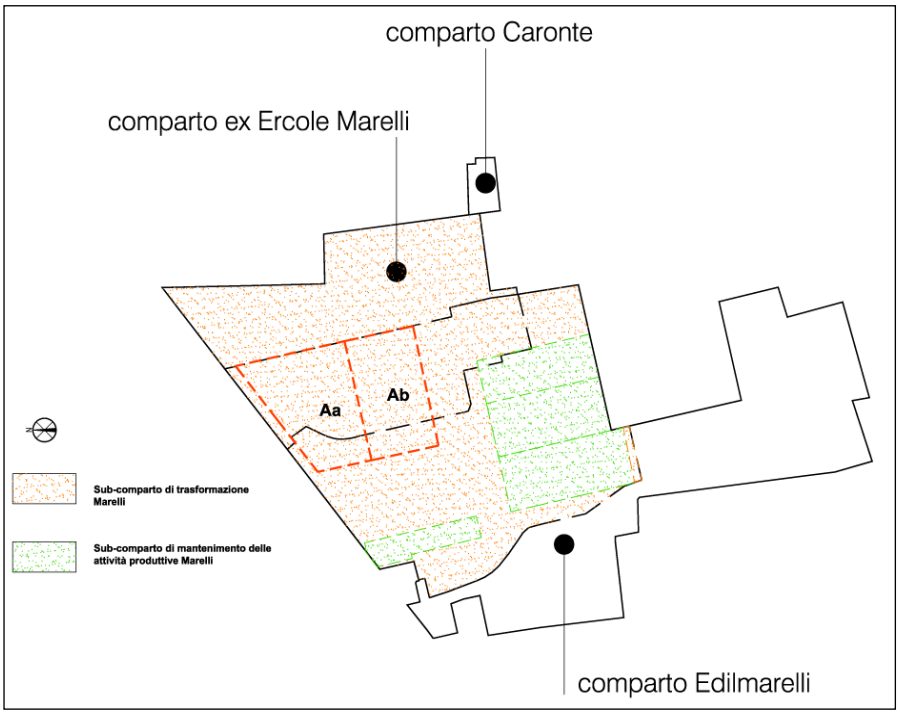
- *Categoria funzionale A1: attività produttive di servizi;*
- *Superficie lorda di pavimento non superiore a 53.700 mq;*
- *Superficie Fondiaria pari a 27.540 mq;*
- *Superficie Coperta pari a 10.900 mq;*
- *Superficie Pertinenziale pari a 16.640 mq;.*

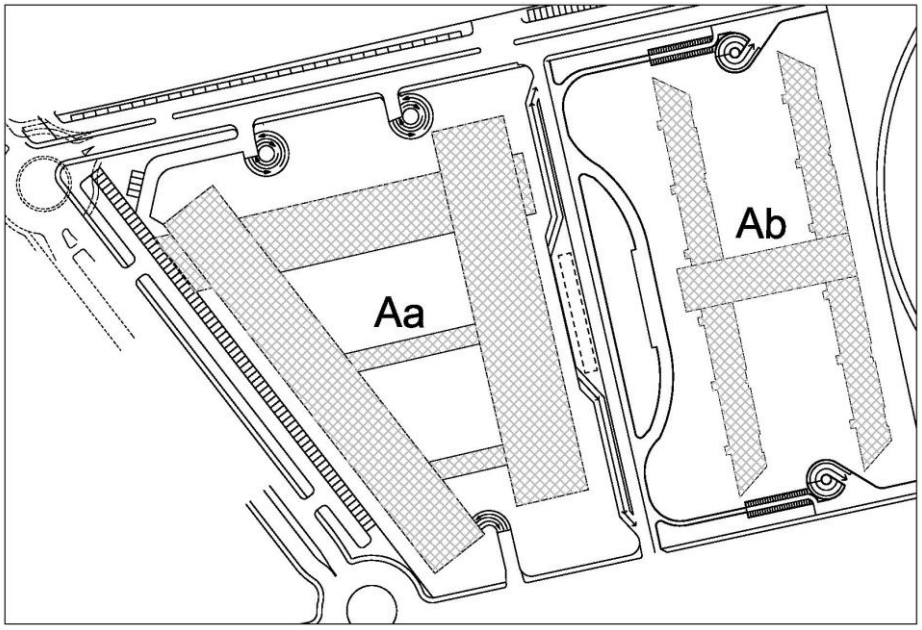
Dati relativi ai fabbricati previsti nell' "**area Ab**":

- *Categoria funzionale A1: attività produttive di servizi;*
- *Superficie lorda di pavimento non superiore a 46.300 mq;*
- *Superficie Fondiaria pari a 22.460 mq;*
- *Superficie Coperta pari a 5.000 mq;*
- *Superficie Pertinenziale pari a 17.460 mq;*

Dati complessivi, riferiti ai fabbricati previsti nelle aree "**Aa e Ab**":

- *Superficie lorda di pavimento pari a 100.000 mq; (invariato)*
- *Superficie Fondiaria pari a 50.000 mq; (invariato)*
- *Superficie Coperta pari a 15.900 mq; (+ 4.800 mq)*
- *Superficie Pertinenziale pari a 34.100 mq; (- 4.800 mq)*





Per l'approvazione delle modificazioni planivolumetriche, l'art.21 delle norme tecniche del Programma Integrato ha chiamato in causa il Collegio di Vigilanza sull'attuazione dell'Accordo di Programma, organo composto dal Sindaco di Sesto San Giovanni e dall'Assessore Regionale al Territorio e Urbanistica.

La scelta appare del tutto ragionevole se si considera che l'approvazione del Programma Integrato, avvenuta proprio tramite Accordo di Programma, ha coinvolto pariteticamente il Comune di Sesto San Giovanni e la Regione Lombardia. Quegli stessi Enti, dunque, risultano reciprocamente responsabili della corretta esecuzione degli interventi urbanistici previsti dal P.I.I.

Nel rispetto della procedura indicata dall'art.21 delle norme tecniche del Programma Integrato e ribadita dall'art.12 dell'Accordo di Programma, il Collegio di Vigilanza ha esaminato la proposta di modificazioni planivolumetriche al Programma Integrato di Intervento e le ha approvate nella seduta del 3 agosto 2005, consentendo il rilascio dei titoli abilitativi necessari alla costruzione della nuova sede della Società Sky Italia.

A margine della suddetta approvazione, il Comune di Sesto San Giovanni ha impartito alcune prescrizioni atte a migliorare l'accessibilità dei costruendi fabbricati. In particolare, ha richiesto che:

- al momento dell'entrata in esercizio delle strutture edilizie del complesso A, la viabilità prevista nel comparto dovesse essere completata in modo da garantire l'accesso al complesso da più punti e non solo da Viale Edison;
- gli ingressi e le uscite dal complesso A dovessero avvenire solo in destra in modo da non avere interferenze dei flussi veicolari;
- le rampe di accesso dei piani interrati avessero una parte in piano prima dell'immissione dei veicoli alla viabilità del Comparto.

Poiché le modificazioni planivolumetriche non hanno variato la volumetria e la destinazione d'uso del "complesso edilizio A", non è stato necessario valutare il loro impatto ambientale, atteso che gli esiti della V.I.A. compiuta sul Programma Integrato risultavano ancora validi, sia per quanto riguarda la fase transitoria di cantiere, sia per quella "a regime", connessa all'utilizzo dei nuovi complessi edilizi.

Riguardo a questa seconda fase, le modificazioni planivolumetriche non hanno determinato né incrementi di consumi di risorse energetiche, né importanti variazioni riguardanti i volumi di traffico, considerato che la consistenza edilizia e il numero di lavoratori previsti per i nuovi fabbricati **Aa** e **Ab** sono risultati identici a quelli originariamente assegnati al "complesso edilizio A".

Anche rispetto alla zonizzazione acustica del territorio comunale, approvata con Deliberazione Consiliare n.17 del 6 aprile 2004, non si sono registrati rilievi. I fabbricati **Aa** e **Ab**, come del resto il "complesso edilizio A", rientravano in una zona di "Classe IV", vale a dire in una zona "di intensa attività umana", dove risultano ammesse le attività terziarie direzionali.

1.4. LE PREMESSE DELLA VARIANTE AL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

All'approvazione delle modificazioni planivolumetriche è seguita la procedura per il rilascio del permesso di costruire relativo alla nuova sede della Società Sky Italia. Nonostante l'esito positivo della procedura, la sede non è stata realizzata: analogamente a quanto avvenuto per il Gruppo Banca Intesa, la Società ha riconsiderato l'ipotesi di un proprio insediamento a Sesto San Giovanni ed ha scelto una sua diversa localizzazione nel comparto di trasformazione urbanistica Montecity - Rogoredo, posto nella periferia sud orientale di Milano.

Questa ulteriore rinuncia, operata in spregio a precisi impegni contrattuali, ha palesato nuovamente le difficoltà di assegnare gli ingenti volumi terziari previsti nell'ambito Marelli ad aziende di rilievo nazionale e internazione, in grado di dare risalto al nuovo polo direzionale previsto dal Programma Integrato. Ancora una volta, per ragioni estranee all'Amministrazione Comunale e al soggetto attuatore, è stato messo in discussione un obiettivo prioritario del Programma Integrato e si è manifestata l'esigenza di studiare misure correttive che, prendendo atto del mutamento dello scenario socio - economico di riferimento, potessero garantire l'attuazione di un importante intervento di trasformazione urbanistica del territorio sestese.

Per la definizione delle misure correttive il soggetto attuatore e il Comune hanno aperto una nuova fase negoziale nella quale si è confermata la rilevanza strategica dell'ambito Marelli nel processo di riconversione e sviluppo della città, ma con un ruolo urbanistico parzialmente differente. Infatti, è stata abbandonata la scelta di dedicare questo grande comprensorio quasi esclusivamente a funzioni terziarie di eccellenza, e si è optato per un differente assetto funzionale, di tipo misto terziario e residenziale. In tal modo si è voluto adottare un modello ormai consolidato negli interventi di trasformazione urbanistica, cioè quello di associare alle attività economiche connesse al mondo del lavoro, dell'alta amministrazione e delle professioni, una significativa presenza della funzione abitativa che, associata agli spazi

commerciali di vicinato e ai servizi ad essa relativi, può garantire maggiore presidio e vivibilità ai comparti urbanistici anche oltre i consueti giorni e orari lavorativi.

Le misure correttive concordate dal soggetto attuatore e dall'Amministrazione Comunale, oltre a risolvere una grave impasse nell'attuazione del Programma Integrato, hanno permesso di rispondere a prioritari obiettivi di interesse pubblico e generale senza pregiudicare il ruolo strategico dell'ambito Marelli nello scenario dell'area metropolitana milanese. Infatti, se con queste misure si è ridotta la componente terziaria del Programma Integrato a vantaggio di quella residenziale, non è stata comunque vanificata la possibilità di realizzare nell'ambito Marelli nuovi insediamenti direzionali di eccellenza, da assegnare ad importanti aziende produttive e di servizi.

Peraltro, l'inserimento di una più massiccia componente residenziale nel mix funzionale del Programma Integrato ha permesso di ampliare ulteriormente l'offerta abitativa nel contesto sestese, caratterizzato da una forte domanda di alloggi sia di origine endogena, espressa cioè dai residenti della città, sia esogena, connessa cioè ad ipotesi di trasferimento a Sesto San Giovanni per motivi di studio, lavoro o per altre ragioni di carattere personale.

Analizzando i dati contenuti nei "Quaderni della Provincia di Milano", predisposti in occasione della redazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale[2], integrati con i dati comunali[3] e con quelli contenuti nella relazione del Centro Studi PIM, si rileva che la tensione abitativa nell'area metropolitana milanese mostra una condizione di problematicità localizzata, in particolare nei comuni della prima cintura a nord di Milano. In questo contesto territoriale la dotazione media di stanze per abitante risulta mediamente bassa (1,30 stanze per abitante, a fronte di un dato nazionale di 1,50 stanze per abitante), mentre migliora progressivamente nelle aree più esterne della grande conurbazione milanese (con frequenti punte oltre 1,70 stanze per abitante).

Il dato sestese si attesta a 1,29 stanze per abitante e il disagio è aggravato dalle condizioni dei comuni contermini, Cinisello Balsamo e Cologno Monzese, rispettivamente a 1,22 e 1,23 stanze per abitante. Inoltre, l'area sestese ha avuto la massima espansione negli anni Sessanta con la costruzione del 65 per cento del parco abitativo esistente, mentre nell'ultimo decennio, a causa dell'esaurimento delle aree di espansione sul territorio comunale, l'incremento si è

[2] *Entrato in vigore il 5 novembre 2003*
[3] *Fonte: Bilancio urbano – fascicolo 2 – del Piano Regolatore Generale approvato con Delibera Consiliare n°14 del 5 aprile 2004*

limitato al 4 per cento, solo in parte attenuato da significativi interventi di trasformazione urbanistica promossi dall'Amministrazione Comunale.

L'evoluzione del sistema abitativo nell'area metropolitana, e in particolare a Sesto San Giovanni, presenta le seguenti principali caratteristiche:

- il tendenziale esaurimento dei tradizionali fattori di alimentazione della domanda legati al soddisfacimento di fabbisogni arretrati derivanti dal patrimonio edilizio degradato, dal sovraffollamento e dalle dinamiche espansive della popolazione (presenza di un patrimonio abitativo che comincia a presentare elementi di obsolescenza, sia fisica che tipologica degli alloggi);
- il permanere di un'elevata richiesta di abitazioni in proprietà alimentata dalle famiglie già strutturate in cerca di più idonee situazioni alloggiative e dalle persone singole che intendono costituire un autonomo nucleo familiare;
- il peso crescente di soggetti della domanda (anziani, studenti, lavoratori con esigenze di mobilità, ecc.) che alimentano, in particolare, la richiesta di alloggi in affitto a canoni accessibili (il progressivo invecchiamento della popolazione rende emergenti problemi di adeguamento delle abitazioni e dei servizi connessi - dall'ascensore, ai servizi igienici, alla distribuzione interna - mentre la diminuzione del numero medio dei componenti del nucleo famigliare genera, pur rimanendo costante il numero di abitanti, la necessità di un maggior numero di alloggi);
- infine, ma non per questo da sottovalutare, il forte incremento del fenomeno dell'immigrazione da paesi extracomunitari che, in mancanza di adeguata offerta abitativa, vede nascere nelle aree industriali dismesse cittadine alcune vere e proprie baraccopoli che ospitano centinaia di senza tetto, con ricadute importanti sull'ordine pubblico e la sicurezza.

Da queste considerazioni emerge con evidenza il ruolo potenziale dell'ambito Marelli nelle politiche abitative dell'Amministrazione Comunale, volte a fornire una risposta adeguata e strutturata alla domanda residenziale espressa dalla città.

Conclusa la fase negoziale preordinata a definire le misure correttive al Programma Integrato, queste sono state approfondite sotto l'aspetto tecnico dal soggetto attuatore e recepite dall'Amministrazione Comunale nei propri atti di programmazione territoriale e urbanistica.

Si sono poste, così, le premesse per la redazione di una variante sostanziale al Programma Integrato che, toccando appunto alcuni elementi essenziali di questo strumento urbanistico, doveva poi essere presentata al Collegio di Vigilanza per l'avvio della procedura di approvazione.

Occorre, infatti, precisare che l'art.12 dell'Accordo di Programma ha assegnato al Collegio di Vigilanza il compito di verificare l'attuazione del Programma Integrato, di individuare gli eventuali elementi ostativi all'esecuzione degli interventi e di proporre soluzioni idonee alla loro rimozione.

Nel silenzio della norma, tra queste soluzioni si deve considerare anche l'ipotesi di una variante al Programma Integrato; ipotesi che viene meglio disciplinata dal successivo art.13. In base ad esso, se la variante incide sugli aspetti urbanistici primari del progetto - e segnatamente sull'assetto funzionale dell'ambito di intervento - il Collegio di Vigilanza dispone, ai fini della relativa approvazione, l'esperimento delle medesime procedure seguite per la conclusione dell'Accordo di Programma.

Dagli stralci dell'Accordo di Programma sopra riportati si evince chiaramente il percorso amministrativo cui doveva essere sottoposta la variante al Programma Integrato concordata dal soggetto attuatore e dall'Amministrazione Comunale; percorso che il soggetto attuatore ha avviato con la trasmissione al Comune di Sesto San Giovanni dei documenti tecnici e normativi richiesti dalla vigente normativa regionale sui programmi integrati di intervento.

1.5. LA VARIANTE AL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

1.5.1. Gli elementi qualificanti della variante al Programma Integrato di Intervento

Come già ampliamente spiegato in questa relazione, la ragione principale che ha spinto il soggetto attuatore a richiedere una variante al Programma Integrato è rappresentata dalla rinuncia, prima del Gruppo Banca Intesa, poi della Società Sky Italia ad insediare le proprie sedi direzionali nell'ambito ex Ercole Marelli.

Non considerando il disagio provocato da questi significativi "ripensamenti", il venir meno della presenza delle due aziende ha giocato un ruolo positivo, di stimolo per l'Amministrazione Comunale e il soggetto attuatore, perché ha consentito di ridefinire in modo più equilibrato il mix funzionale dell'ambito ex Ercole Marelli, garantendo al suo interno una più ampia componente residenziale, preziosa sia per contribuire ad risposta alla domanda abitativa, sia

per garantire il presidio e vivibilità di un ampio comprensorio posto ai margini del tessuto urbano sestese.

Il differente mix funzionale garantisce, peraltro, uno sviluppo rapido e sicuro dell'ambito Marelli in quanto i volumi residenziali sono più facilmente collocabili sul mercato immobiliare. In tale modo si può rimediare in tempi brevi al degrado urbano ed ambientale in cui versa l'ambito stesso che, nato come un grande stabilimento industriale nel secondo dopoguerra, negli scorsi decenni ha subito una progressiva e massiccia dismissione ed ora è utilizzato solo parzialmente come sede di attività produttive e di servizi.

Con l'attuazione della variante al Programma Integrato l'ambito si riqualifica. Aree che nel passato sono sempre state sfruttate per una logica produttiva e che da sempre sono state sottratte alla città, ora le vengono restituite trasformate con un elevato livello di qualità urbana. La variante, infatti, offre l'opportunità di avviare un processo di trasformazione che altrimenti risulta essere in una fase di stallo del mercato immobiliare. Questa trasformazione è pertanto l'occasione per migliorare la condizione di sicurezza dei cittadini, considerando che i siti industriali dismessi in tutta l'area metropolitana offrono un riparo sicuro ai microcriminali. Ma soprattutto, questa trasformazione consente una ripresa economica per la città, dando vita ad ingenti investimenti e significative opportunità lavorative.

Non sono da sottovalutare, poi, le ricadute pubbliche della variante al Programma Integrato. Sia per quanto riguarda il sistema di spazi e attrezzature di interesse collettivo, che viene ampliato e maggiormente qualificato per rispondere anche al fabbisogno di servizi espresso dai nuovi insediamenti residenziali, sia per quanto concerne le strutture di interesse generale, che vengono confermate e potenziate per aderire alle richieste in tal senso avanzate dall'Amministrazione Comunale.

A questo riguardo, occorre premettere che il Programma Integrato già prevedeva la realizzazione nell'ambito Marelli di un polo universitario dedicato alle scienze della comunicazione multimediale e suddiviso in due edifici, uno riservato ad attività didattiche, l'altro destinato a museo, biblioteca e archivio.

Il primo fabbricato è stato effettivamente costruito e ceduto all'Università degli Studi di Milano, unitamente al suo suolo di sedime e di pertinenza, ad un prezzo di vendita direttamente commisurato al costo di costruzione. Il secondo stabile, invece, non è realizzato:

l'Università degli Studi di Milano, pur confermando le proprie esigenze localizzative nell'ambito Marelli, ha lasciato intendere di non disporre dei fondi necessari all'acquisizione dell'immobile.

Per ovviare a tale inconveniente e consolidare a Sesto San Giovanni la presenza di un importante polo universitario, identificabile come servizio di eccellenza della città, la variante al Programma Integrato si avvale del principio di "incentivazione urbanistica" enunciato dall'art.11 della Legge Regionale n.12/2005.

Il principio consente ai comuni di prevedere misure incentivanti per i comparti di trasformazione urbanistica soggetti a pianificazione esecutiva a fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati. In tal modo le amministrazioni comunali possono dotarsi di opportuni strumenti negoziali per ottenere più elevati livelli qualitativi negli interventi urbanistici e riconosce conseguentemente agli operatori "virtuosi" un ritorno economico diretto a compensazione dei maggiori oneri sostenuti a vantaggio della collettività.

Secondo l'art.11 prima citato, il principio di "incentivazione urbanistica" trova naturale collocazione nei documenti del Piano di Governo del Territorio, ovvero negli atti che fissano le regole generali di sviluppo e trasformazione delle città.

L'applicazione del principio di "incentivazione urbanistica" all'ambito Marelli persegue, tramite la contrattazione pubblico - privato, una maggiore qualità urbanistica dell'intervento a garanzia del conseguimento di un obiettivo primario di interesse pubblico, che è concretamente rappresentato dal completamento del primo polo universitario insediato nel territorio sestese.

A tal fine si è quindi convenuto che il soggetto attuatore realizzi a propria cura e spese l'edificio del museo universitario e lo ceda gratuitamente all'Amministrazione Comunale, che poi provvederà ad assegnarlo all'Università degli Studi di Milano nelle forme ritenute più opportune. A fronte di questo impegno aggiuntivo, il soggetto attuatore beneficia di un "premio volumetrico" che incrementa la capacità edificatoria dell'ambito Marelli. Il premio, pari a 6.500 mq di superficie lorda di pavimento, è stato deciso in sede negoziale dal Comune e dal soggetto attuatore, ed è direttamente commisurato al costo da sostenere per la costruzione del fabbricato universitario, che ha una consistenza di circa 6.000 mq di superficie lorda di pavimento. Sulla scorta delle politiche condotte dall'Amministrazione Regionale, al fine di promuovere e favorire l'accesso alla casa a categorie meritevoli di sostegno pubblico, si colloca

l'aumento volumetrico di 4.000 mq destinato ad appartamenti residenziali a canone convenzionato.

Questo ulteriore premio volumetrico concesso al Soggetto Attuatore dall'Amministrazione Regionale è destinato a soddisfare l'esigenza abitativa dei cittadini che non sono in grado di sostenere i canoni di libero mercato, ovvero che hanno esigenze abitative di tipo temporaneo collegate a particolari condizioni di lavoro o di studio.

Per tale motivo questi appartamenti sono da ritenersi destinati alla locazione convenzionata in via prioritaria a giovani coppie, anziani e studenti.

Rispetto ai temi sopra enunciati, le altre innovazioni introdotte dalla variante al Programma Integrato assumono una valenza minore o un carattere strettamente consequenziale.

Una di esse è la modifica dell'assetto planivolumetrico dell'ambito ex Ercole Marelli, che sostanzialmente risponde alla necessità di adeguare il progetto urbanistico del Programma Integrato alle esigenze espresse dalle nuove funzioni urbane previste dalla variante. La scelta di riconvertire l'insediamento direzionale originariamente previsto dal P.I.I. in un insediamento misto, terziario e residenziale, comporta una radicale revisione del sistema delle attrezzature e spazi pubblici a servizio dell'ambito Marelli. In particolare, è necessario promuovere la creazione di ampie zone verdi attrezzate, localizzate in stretto contatto con la residenza, e nuovi servizi alla persona, rivolti soprattutto al segmento più delicato di utenza, ovvero quello della cura e della prima istruzione materna infantile. È poi opportuno costituire un reticolo di percorsi pedonali che, senza pericolose interferenze con la rete viaria di scorrimento cittadino, colleghi le residenze ai servizi e ai negozi di vicinato permettendo, nel contempo, la fruizione degli spazi verdi attrezzati. Ciò per garantire la qualità dell'abitare, evitare l'insorgenza di situazioni di disagio e sofferenza cui solitamente conseguono effetti di degrado urbano e sociale.

Le esigenze dei nuovi insediamenti abitativi devono essere contemperate con quelle degli insediamenti terziari che la variante al Programma Integrato conferma all'interno dell'ambito ex Ercole Marelli.

Per fronteggiare il fabbisogno di servizi connesso alle attività direzionali deve essere in buona parte confermata l'ingente dotazione di parcheggi pubblici e di uso pubblico già prevista dal Programma Integrato. Anche se l'ambito Marelli è facilmente raggiungibile utilizzando la

metropolitana e numerose altre linee di trasporto pubblico, non si può escludere che come già avviene per i fabbricati ABB, Medtronic e le altre sedi direzionali già attive nel comparto Edilmarelli, gli addetti dei nuovi palazzi di uffici previsti nell'ambito si rechino sui luoghi di lavoro con la propria auto e determino un fabbisogno sostenuto di spazi di sosta veicolare. Fabbisogno che, peraltro, è alimentato anche dagli studenti del nuovo polo universitario e in misura minore, dai lavoratori del grande complesso industriale Alstom, del quale il Programma Integrato e la variante prevedono il mantenimento ed il potenziamento dei suoi spazi direzionali operando, con una nuova perimetrazione del comparto di mantenimento, al fine di individuare il sedime per la nuova sede direzionale unica di Alstom. Con questa operazione il complesso industriale Alstom vede confluire a Sesto San Giovanni tutte le funzioni direttive, precedementemente localizzate al di fuori del suo territorio comunale, e consente un ulteriore loro potenziamento resosi necessario a seguito degli importanti risultati industriali conseguiti durante l'ultimo triennio. Tale operazione garantisce la permanenza di Alstom in Sesto San Giovanni e contemporaneamente getta le basi per un suo rafforzamento in futuro.

Nel fornire una risposta adeguata a questa significativa domanda di sosta veicolare è necessario tenere presente anche esigenze di decoro urbano. Non tutti i parcheggi possono essere in superficie, poiché questo determinerebbe un eccessivo consumo di suolo, ma buona parte di essi deve essere realizzata in sotterraneo avendo cura di intaccare solo minimamente le aree verdi per permettere una loro maggiore valorizzazione mediante l'impianto di essenze di alto fusto, incompatibili con la presenza di costruzioni in sottosuolo.

La diminuzione di aree fondiarie operata dalla Variante in favore di maggiori spazi pubblici, l'asservimento ad uso pubblico di una gran parte degli spazi pertinenziali alle nuove residenze, nonché gli interventi - in linea con l'Ordine del giorno approvato dal Consiglio Comunale in data 27 aprile 2004 e con le indicazioni del Documento d'Inquadramento vigente - finalizzati al convenzionamento di 8.000 mq, alla dotazione di case in locazione convenzionata per anziani, giovani coppie e studenti e al potenziamento di funzioni d'eccellenza, sono gli elementi cardine attorno ai quali si fondano i benefici pubblici aggiuntivi della proposta di variante al PII.

Tali presupposti concorrono alla rideterminazione del soddisfacimento di standard urbanistici generato dalla proposta di Variante.

In particolare ai fini del soddisfacimento sopraindicato viene favorita la creazione di maggiori aree a verde attrezzato e minori aree a parcheggio pubblico. Considerando adeguato il livello di reperimento dei parcheggi raggiunto, vista la minore necessità di parcheggi determinata effettivamente dal residenziale rispetto alle attività terziarie, tale scelta va nella direzione di favorire la presenza di standard che migliorano la qualità estetica dell'ambito urbano e la fruizione dei nuovi spazi pubblici, trascurando gli aspetti prettamente contabili.

Oltre al soddisfacimento del fabbisogno indotto, che viene ordinariamente richiesto agli strumenti di pianificazione attuativa, la variante consegue un ulteriore obiettivo di interesse pubblico.

Essa interviene a modificare un Programma Integrato che determinava, proprio riguardo agli standard urbanistici, un avanzo di 36.540 mq a vantaggio della città.

Pur a fronte di un fabbisogno di servizi sensibilmente incrementato, la variante mantiene questo avanzo attraverso anche la realizzazione di un cosiddetto "standard qualitativo", materialmente rappresentato dall'auditorium di uso pubblico.

Si è dunque deciso di mantenere lo stesso avanzo di standard operato dal PII originario, che è pari a 36.540 mq. Per raggiungere tale livello il Soggetto attuatore - oltre a reperire ulteriori aree a standard per complessivi mq 215.185 - si è impegnato a costruire a proprie spese una sala polivalente realizzata su due livelli per una superficie complessiva pari a circa 2.000 mq.

All'interno di questa dotazione sono computate le aree verdi private asservite ad uso pubblico, il sedime della ex mensa, il sedime del museo universitario e la costruzione, comprensiva del valore del suo sedime, della sala polivalente. All'interno delle previsioni si sottolinea la creazione di ulteriori spazi verdi e piazze pedonali di proprietà ed uso pubblico generate per mezzo di restituzioni d'area e nuove cessioni, previste dalla Variante, per le quali il bilancio risulta essere in positivo di 7.972 mq per l'Amministrazione comunale. Tali aree aumentano la dotazione di spazi pubblici e migliorano sensibilmente la qualità di fruizione dei progetti insediati.

Al progetto della sala polivalente è stata assegnata una valorizzazione pari a euro 2.600.000,00. In tale modo, visto il valore di 210,00 euro/mq assegnato dall'Amministrazione Comunale nel caso di monetizzazioni delle superfici a standard, l'operatore privato realizzerà

uno standard di qualità paragonabile al reperimento di 12.380 mq di aree a servizi, superando cioè di circa 2.119 mq l'avanzo di standard operato dal PII originario.

Inoltre, la variante al programma integrato ha perseguito lo scopo di salvaguardare il sub-comparto di mantenimento delle attività produttive che rappresenta la maggiore realtà produttiva, per estensione ed eccellenza delle attività svolte, del territorio sestese creando tutte le condizioni che possano consentire una coordinata e felice mediazione tra le esigenze delle limitrofe funzioni terziarie e residenziali e le funzioni produttive esistenti e future.

La traduzione delle esigenze sopra rappresentate in un armonico progetto urbanistico è cosa assai complessa. Nella formulazione delle scelte progettuali gioca un ruolo determinante anche la necessità di raccordare il nuovo sistema urbano previsto nell'ambito Marelli con quello delle zone circostanti.

In sintesi, il progetto urbanistico deve riconvertire buona parte dello stabilimento ex Ercole Marelli, che ha sempre rappresentato un luogo chiuso e dedicato esclusivamente ad attività produttive, in una nuova parte di città, armonicamente integrata con il tessuto urbano di contesto tramite un'efficace rete di relazioni e con le funzioni produttive in essere nel comparto di mantenimento. In primo luogo, una rete di relazioni fisiche, concretizzate in un sistema di percorsi ciclopedonali che, superando in sicurezza l'asse di Viale Edison e l'incrocio di Viale Marelli/Viale Italia - soggetti ad un'intensa circolazione veicolare - consentano di raggiungere le più vicine attrezzature pubbliche e principalmente le scuole elementari e medie comunali di via Buozzi e di via Cavallotti che, come dimostrato da una proiezione sul fabbisogno di servizi compiuta dagli uffici tecnici del Comune di Sesto San Giovanni, possono assorbire la domanda scolare proveniente dai nuovi insediamenti residenziali previsti dalla variante al Programma Integrato.

Ma è necessario costituire anche opportune relazioni spaziali e visive attraverso una sapiente disposizione e modellazione dei volumi edilizi che conferisca accessibilità, continuità e permeabilità ai nuovi spazi pubblici previsti nell'ambito Marelli e li renda riconoscibili come luoghi rappresentativi della vita cittadina e punti di snodo e completamento dei servizi di zona.

1.5.2. Le scelte progettuali della variante al Programma Integrato di Intervento

Questi assunti sono stati recepiti nel progetto urbanistico della variante al Programma Integrato, sul quale ci si sofferma ora per illustrare le principali scelte progettuali.

La variante ripropone la trama viaria ortogonale del Programma Integrato di Intervento, sia per quanto riguarda gli assi di penetrazione nord-sud che si staccano da Viale Edison e raggiungono la parte centrale dell'ambito Marelli, sia per quanto riguarda l'asse mediano est-ovest; quest'ultimo, si congiunge ad est con Via Rimembranze (in adiacenza al cimitero vecchio) e dal lato opposto piega verso sud verso Via Platone e proseguendo fino al confine comunale con Milano, si raccorda alla nuova rete viabilistica milanese.

La variante ripropone anche il sistema dei parcheggi pubblici e di uso pubblico del Programma Integrato. In particolare, conferma i parcheggi a raso lungo viale Edison, entro la fascia di rispetto cimiteriale e a margine del parco Edilmarelli. Conferma, inoltre, le autorimesse private ad uso pubblico sotto Piazza Montanelli, sotto la nuova piazza del museo universitario, infine sotto il parcheggio adiacente al parco Edilmarelli. Quest'ultime autorimesse vengono ridimensionate a seguito della riduzione delle attività terziarie dell'ambito Marelli che determinano una contestuale riduzione del fabbisogno di posti macchina a rotazione nei parcheggi pubblici e di uso pubblico.

Il passaggio della metrotranvia nell'ambito Marelli, che era previsto dal Programma Integrato con una linea, in sede riservata - che avrebbe dovuto attraversare in direzione nord-sud il comparto Edilmarelli, passare in adiacenza al deposito della metropolitana di Precotto a lato del polo universitario, e a margine di piazza Montanelli ed infine lungo Via Lama, per giungere a viale Edison e quindi a Sesto Marelli - è stato eliminato nella variante, sulla scorta degli studi di fattibilità economica che hanno evidenziato costi d'esecuzione non giustificati dal flusso di utenti. Le modifiche al sistema infrastrutturale dell'ambito Marelli riguardano anche la rete viabilistica: la variante ridefinisce la geometria dei nodi e delle sezioni stradali. Viene modificato, soprattutto, l'assetto del viale mediano est-ovest e il suo innesto con via Platone. Il viale viene confermato a doppia carreggiata ma senza parterre centrale, quindi con una carreggiata traslata verso nord per mantenere spazi liberi "fronte strada" a servizio degli stabilimenti industriali in attività. L'innesto con via Platone viene notevolmente semplificato; una rotatoria disimpegna i tronchi stradali che nel disegno urbanistico del P.I.I. davano luogo ad un incrocio a più livelli (così pensato per evitare l'attraversamento a raso della linea metrotranviaria e servire direttamente l'autorimessa interrata posta a margine del parco Edilmarelli).

In questo quadro infrastrutturale la variante colloca un progetto planivolumetrico decisamente innovativo che, assecondando la trama ortogonale della rete viaria e riproponendo, nelle nuove edificazioni, l'orientamento dei vecchi fabbricati industriali, è sostanzialmente rivolto a creare nuovi luoghi di centralità urbana; luoghi, cioè, rappresentativi e di aggregazione a servizio degli insediamenti residenziali e terziari.

Sintesi del progetto planivolumetrico è la previsione di cortine edilizie permeabili lungo le strade che, dunque, separino gli assi viabilistici - dove si prevede un intenso traffico veicolare - dai luoghi aggregativi, centri della vita del quartiere, garantendo a questi ultimi una buona accessibilità pedonale e un efficace collegamento al sistema dei percorsi pubblici protetti della zona sud orientale della città.

Un luogo rappresentativo è la piazza del museo universitario; qui si affaccia il museo stesso, un complesso residenziale dotato di spazi commerciali al piede e un fabbricato commerciale destinato a pubblici esercizi e negozi di vicinato. Sullo sfondo della piazza, verso nord, sono previsti edifici terziari; a sud, invece, campeggiano le moli dei grandi stabilimenti Marelli ancora in attività. La piazza del museo universitario è raggiungibile da Viale Edison, da Piazza Montanelli - dove è già in funzione il nucleo didattico del polo universitario -, da Via Rimembranze e dal parco Edilmarelli tramite una fitta rete di percorsi pedonali protetti, realizzati in attuazione del Programma Integrato o previsti dalla variante.

Un altro luogo rappresentativo è lo spazio verde attrezzato previsto nell'area prima destinata al "complesso edilizio A" (ex Banca Intesa). Nella parte nord del lotto, il soggetto attuatore del P.I.I. ha già ottenuto i titoli abilitativi per costruire alcuni edifici direzionali previsti dal Programma Integrato; o meglio previsti dalle modificazioni planivolumetriche preordinate all'insediamento della Società Sky Italia.

Tra i nuovi edifici direzionali e precisamente a margine della palazzina uffici ABB (edificio 2H) che verrà ristrutturata per accogliere in via prioritaria la sede delle Confederazioni Sindacali, la variante al Programma Integrato prevede la realizzazione di un auditorium di uso pubblico, destinato ad arricchire il sistema dei servizi della città.

Lungo i lati orientale e occidentale del lotto, la variante prevede la realizzazione di complessi residenziali in linea che, senza costituire vere e proprie cortine edilizie sono destinati a sottolineare il tracciato delle due vie di penetrazione nord-sud dell'ambito Marelli. Due torri,

anch'esse residenziali, segnano il margine sud dell'area ex Banca Intesa senza separarla dallo spazio verde attrezzato limitrofo al viale mediano est-ovest.

Come sopra accennato, questa compagine edificatoria fa da cornice ad uno spazio verde attrezzato di rilevanti dimensioni, solcato da percorsi pedonali e ciclabili protetti con direzione est-ovest che lo collegano a via Rimembranze e sul lato opposto, alla piazza del museo universitario e da lì, a piazza Montanelli e al polo direzionale del comparto Edilmarelli. Lo spazio è innervato da un asse diagonale riservato ai pedoni che, partendo da Viale Edison: penetra tra i complessi direzionali "ex Sky"; da accesso all'auditorium di uso pubblico; forma una piazzetta pavimentata su cui si affacciano pubblici esercizi, negozi di vicinato e un asilo nido/scuola materna; prosegue avvicinandosi progressivamente agli edifici residenziali per convergere, in prossimità del viale mediano, sui percorsi pedonali protetti che raggiungono via Rimembranze.

Così concepito, lo spazio verde diventa luogo di completamento e proiezione del nuovo sistema abitativo, punto di incontro, svago e gioco dei bambini protetto dai rumori e dalle emissioni provenienti dal traffico veicolare. Al suo interno sono previsti gli spazi commerciali e i servizi di prossimità necessari ai nuovi insediamenti residenziali, collocati in posizione baricentrica, a margine di una piazza pedonale che si auspica sia soggetta ad una frequentazione qualificata, da parte dei nuovi abitanti del quartiere e dei lavoratori degli edifici direzionali lungo Viale Edison.

Queste, in sintesi, le scelte progettuali della variante al Programma Integrato, che si possono valutare più in dettaglio nella serie delle tavole 04v:

- una parte della superficie lorda di pavimento destinata all'insediamento di Banca Intesa viene destinata alla residenza;
- viene confermata la realizzazione di un edificio atto ad ospitare attività museali universitarie, ma con applicazione del principio di "incentivazione urbanistica" enunciato dall'art.11 della Legge Regionale n.12/2005;
- per effetto di questo principio, la superficie lorda di pavimento di competenza dell'ambito Marelli viene incrementata di 6.500 mq a destinazione residenziale;
- viene riperimetrato il comparto di trasformazione aggiungendo 2.400 mq alla vecchia superficie territoriale. Per questo effetto aumenta la capacità edificatoria del sub-comparto di trasformazione di 1.560 mq mentre si riduce quella del comparto di mantenimento di 2.400 mq;

- l'edificio 2H, storica sede del complesso ABB, non viene demolito ma risanato per ospitare prioritariamente gli uffici e servizi delle Confederazioni Sindacali;
- a margine dell'edificio 2H, è prevista la realizzazione di auditorium polivalente di uso pubblico;
- è prevista la costruzione di un asilo nido/scuola materna, di supporto alle famiglie che si insedieranno ma anche agli impiegati che lavorano nelle vicinanze;
- è prevista la creazione di ulteriori spazi verdi e piazze pedonali;
- una parte dei parcheggi privati di uso pubblico, non più necessari (con il previsto cambio di destinazione d'uso residenziale), non viene realizzata ma sostituita dalla realizzazione di altre opere di pubblico interesse e principalmente dell'auditorium di uso pubblico;
- sulla scorta delle politiche condotte dall'Amministrazione Regionale, al fine di promuovere e favorire l'accesso alla casa a categorie meritevoli di sostegno pubblico, si colloca l'aumento volumetrico di 4.000 mq destinato ad appartamenti residenziali a canone convenzionato. Questo ulteriore premio volumetrico concesso al Soggetto Attuatore dall'Amministrazione Regionale è destinato a soddisfare l'esigenza abitativa dei cittadini che non sono in grado di sostenere i canoni di libero mercato, ovvero che hanno esigenze abitative di tipo temporaneo collegate a particolari condizioni di lavoro o di studio. Per tale motivo questi appartamenti sono da ritenersi destinati alla locazione convenzionata in via prioritaria a giovani coppie, anziani e studenti;
- si consolida un polo tecnologico nel lembo estremo del comparto Edilmarelli. Questa porzione di terreno che ospita già la vasca volano a servizio della rete fognaria comunale di nuova realizzazione conterrà presto, in conformità alle previsioni del P.G.T., un'innovativa centrale di cogenerazione capace di consentire lo sviluppo ed il potenziamento della rete di teleriscaldamento della Città di Sesto San Giovanni, nonché la sostituzione dell'attuale centrale termica afferente ai capannoni produttivi del comparto di mantenimento. Tale impianto sarà oggetto di specifica procedura autorizzativa autonoma e distinta rispetto all'approvazione della variante al P.I.I.

Nei successivi capitoli di questa relazione, dopo una breve disamina del P.I.I., verranno approfonditi i dati tecnici della variante ed esplicitati i suoi contenuti innovativi. Infine, verrà verificata la coerenza della variante con gli atti di programmazione territoriale assunti dal Comune di Sesto San Giovanni.

2. CONTENUTI DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO MARELLI[4]

2.1.COERENZA RISPETTO ALLE PREVISIONI DEL PIANO REGOLATORE

Il Programma Integrato di Intervento Marelli recepiva e interpretava come propri riferimenti progettuali, le norme tecniche del Piano Regolatore relative all'ambito ex Ercole Marelli[5], in particolare per quanto riguarda le prescrizioni sugli indici territoriali, sulle destinazioni d'uso ammesse, sulle dotazioni di standard urbanistici, sulle modalità di attuazione e di coordinamento dei singoli interventi. Il Programma si avvaleva inoltre della possibilità, offerta dalle norme del P.R.G., di individuare nell'ambito ex Ercole Marelli un sub-comparto ove prevedere il mantenimento delle destinazioni produttive esistenti, comparto che pertanto era sottratto alle regole di trasformazione e sottoposto alla disciplina urbanistica delle zone industriali consolidate[6].

Per la sua impostazione e i suoi contenuti, il Programma Integrato costituiva variante al Piano Regolatore allora vigente, approvato negli anni Settanta, per quanto concerne, in particolare:

- le destinazioni d'uso industriali ammesse nell'ambito Marelli;
- la previsione di uffici direzionali non pertinenziali ai singoli impianti produttivi;
- la previsione di esercizi commerciali di vicinato;
- i parametri urbanistici ed edilizi;
- le modalità di attuazione degli interventi.

In ordine al tema degli standard urbanistici, il Programma Integrato prevedeva il soddisfacimento del fabbisogno indotto dai nuovi insediamenti nell'ambito Marelli, mediante spazi verdi, parcheggi e attrezzature realizzati dal soggetto attuatore e ceduti in proprietà al Comune ovvero asserviti ad uso pubblico.

Il Programma Integrato riprendeva inoltre il concetto di "standard qualitativo"[7], ovvero la possibilità offerta ad operatori privati di realizzare, mantenere in proprietà e gestire in regime

[4] *Il presente capitolo – come in parte i successivi - è tratto, con opportuni aggiornamenti, dal capitolo 6 del documento "8A1 Relazione tecnica" del Programma Integrato di Intervento*

[5] *Piano Regolatore che allora era in corso di approvazione e in regime di salvaguardia ai sensi dell'art. 24 della Legge Regionale n.51/75. Le previsioni di Piano recepite dal Programma Integrato di Intervento sono contenute nell'art. 30 delle norme tecniche di attuazione*

[6] *Contenuta nel testo degli artt. 26 e 30 delle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore*

[7] *Introdotto nell'ordinamento dalla Legge Regionale 9/99 e ampliato dalla Legge Regionale 1/2001*

convenzionato, infrastrutture e servizi di interesse generale, equiparati ai servizi pubblici nel bilancio degli standard urbanistici. Infatti, nel Programma era prevista la realizzazione di un polo universitario che, pur configurandosi come "uno standard qualitativo", non concorreva al soddisfacimento del fabbisogno generato dall'intervento, ma incrementava la dotazione di attrezzature di interesse generale e di "servizi di eccellenza" a beneficio dell'intera città.

2.2. DATI URBANISTICI DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

2.2.1. Superficie territoriale dell'ambito di intervento

L'ambito ex Ercole Marelli si estende per una superficie territoriale complessiva di 401.693 mq e comprende i terreni del comparto Edilmarelli, il sedime degli stabilimenti ABB, Firema Trasporti, Sesto Autoveicoli e relative aree esterne e nonchè una piccola area di proprietà della Società Caronte posta in fascia di rispetto del cimitero di Via Rimembranze.

Ai fini dei conteggi urbanistici, il Programma Integrato suddivide l'ambito Marelli in tre comparti, uno dei quali ulteriormente frazionato in due sub-comparti in relazione ai differenti regimi pianificatori previsti dal Piano Regolatore vigente al momento dell'approvazione del P.I.I.:

- comparto Edilmarelli (1),
- comparto Ercole Marelli, composto dalle aree degli stabilimenti ABB, Firema Trasporti, Sesto Autoveicoli e suddiviso in 2 sub-comparti,
    - sub-comparto Marelli di trasformazione urbanistica (2), sottoposto all'art.30 delle norme tecniche di attuazione del PII;
    - sub-comparto Marelli di mantenimento delle attività produttive industriali in essere (3),
- area di proprietà Caronte (4)

La superficie territoriale dell'ambito ex Ercole Marelli e dei comparti e sub-comparti in cui viene suddiviso, è rappresentata dai seguenti valori:

Tabella 2.2.1 – Superficie Territoriale dell'ambito ex Ercole Marelli

Comparto	ST
(1) Edilmarelli	124.260 mq
(2) Sub-Comparto Marelli di Trasformazione	215.755 mq
(3) Sub-Comparto Marelli di Mantenimento delle attività produ	57.448 mq
(4) Area Caronte	4.230 mq
Totale Ambito ex Ercole Marelli	**401.693 mq**

2.2.2. Edificabilità ammessa dal Programma Integrato di Intervento

I comparti e sub-comparti sopra individuati godono dell'edificabilità ammessa dagli indici territoriali e fondiari previsti dai rispettivi riferimenti normativi.

I due comparti interessati dagli interventi di trasformazione e cioè il comparto Edilmarelli (1) e il sub-comparto Marelli di trasformazione urbanistica (2), sono sottoposti ad indici territoriali pari rispettivamente a 0,30 mq/mq e a 0,65 mq/mq[8], in base ai quali assommano capacità edificatorie rispettivamente di 37.278 mq di superficie lorda di pavimento e di 140.241 mq di superficie lorda di pavimento.

Il sub-comparto Marelli (3) di mantenimento delle attività produttive, ai sensi degli artt.26 e 30, punto e) delle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore[9], è invece provvisto di un indice fondiario pari a 1 mq/mq e di una conseguente capacità edificatoria pari a 57.448 mq di superficie lorda di pavimento. Le possibilità edificatorie sono però limitate dalla prescrizione di un rapporto di copertura massimo pari al 50% della superficie territoriale o pari allo stato di fatto se superiore (art.26, comma 4 delle norme tecniche di attuazione).

Infine, l'area Caronte (4) non gode di alcun indice di edificabilità, in quanto individuata dal Piano Regolatore come area a servizi, specificamente destinata a parcheggi pubblici. L'area, disciplinata dall'art.33, commi 3a e 4 delle norme tecniche di attuazione, è peraltro totalmente compresa nella fascia di rispetto del cimitero di via Rimembranze e in quanto tale, sono inibiti al suo interno interventi di nuova costruzione (art.338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie, approvato con Regio Decreto n.1265/1934 e successive modifiche e integrazioni).

In relazione agli indici territoriali prescritti dal Piano Regolatore, la superficie lorda di pavimento ammessa nell'ambito ex Ercole Marelli assume i seguenti valori:

Tabella 2.2.2 – Edificabilità ammessa da Piano Regolatore per l'ambito ex Ercole Marelli

Comparto		ST	Indice		SLP
(1)	Edilmarelli	124.260 mq	0,30	IT	37.278 mq
(2)	Sub-Comparto Marelli di Trasformazione	215.755 mq	0,65	IT	140.241 mq
(3)	Sub-Comparto Marelli di Mantenimento	57.448 mq	1,00	IF	57.448 mq
(4)	Area Caronte	4.230 mq	0,00		0 mq
Totale Ambito ex Ercole Marelli		**401.693 mq**			**234.967 mq**

[8] *In base all'art. 30 delle norme tecniche di attuazione, l'indice territoriale di 0,65 mq/mq poteva essere applicato al sub-comparto di trasformazione Marelli qualora gli interventi (ovvero i piani attuativi) venissero approvati entro i primi tre anni di vigenza del Piano Regolatore (e cioè entro il 5 maggio 2007). Cosa che è avvenuta con il Programma Integrato di Intervento*

[9] *Il riferimento è al Piano Regolatore che al momento della redazione del Programma Integrato di Intervento era in corso di approvazione e in regime di salvaguardia ai sensi dell'art. 24 della Legge Regionale n.51/75*

2.2.3. Destinazioni d'uso consentite dal Programma Integrato di Intervento

In base agli artt.4 e 30 delle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore sono ammesse nell'ambito ex Ercole Marelli "funzioni produttive sia di beni sia di servizi", che identificano un ampio spettro di attività economiche con l'esclusione delle industrie insalubri di prima classe, degli spazi commerciali di media e grande distribuzione, delle attività di logistica e di deposito, stoccaggio e smaltimento di rifiuti urbani e speciali[10].

In particolare:

- nel comparto Edilmarelli (1) è consentita, oltre alla realizzazione di edifici ed impianti destinati a "funzioni produttive sia di beni sia di servizi", la costruzione di fabbricati residenziali aventi una superficie lorda di pavimento complessiva non superiore a 3.500 mq;
- nel sub-comparto Marelli di trasformazione urbanistica (2) sono ammesse esclusivamente "funzioni produttive sia di beni sia di servizi"[11];
- nel sub-comparto Marelli di mantenimento delle attività produttive in essere (3) è prevista la permanenza delle attività industriali e artigianali di fabbricazione e trasformazione di beni[12] e come funzioni compatibili, la presenza e la realizzazione di spazi accessori, dell'abitazione del custode, di uffici pertinenziali degli stabilimenti, di locali per l'esposizione e la commercializzazione dei beni prodotti ecc.;
- nell'area Caronte (4) è indicata la creazione di un parcheggio pubblico o di altri spazi di uso e interesse pubblico funzionali al quartiere[13].

Le destinazioni d'uso previste nel Programma Integrato rispettano le prescrizioni delle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore e sono riportate in dettaglio nel seguente paragrafo.

2.2.4. Edificabilità di progetto del Programma Integrato di Intervento

In coerenza con le previsioni del Piano Regolatore, il Programma Integrato di Intervento ha esplicitato le superfici lorde di pavimento e le destinazioni d'uso di progetto dei sub-ambiti e di ciascun edificio (mantenuto, da trasformare o da edificare).

---

[10] *Per ulteriori approfondimenti in merito alle funzioni produttive di beni e servizi si rimanda all'art. 4, punto 3 delle norme tecniche di attuazione*

[11] *Ai sensi e nei limiti dell'art. 4, punto 3 delle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore*

[12] *Definite all'art. 4, punto 2, sub C delle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore*

[13] *Ai sensi dell'art. 33, punto 3 a delle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore*

Per fare ordine nell'ampia gamma delle "funzioni produttive di beni e servizi" le norme tecniche del Programma Integrato l'hanno suddivisa in quattro categorie funzionali che potessero definire più dettagliatamente le destinazioni d'uso dei diversi edifici e complessi edilizi in progetto nell'ambito ex Ercole Marelli.

La categoria funzionale A.1 ha identificato "le attività produttive di servizi" con le attività direzionali pubbliche e private, le attività amministrative in genere (bancarie, finanziarie ecc.), le sedi di enti pubblici, istituzioni ed associazioni, le altre attività di servizi non comprese nelle categorie A.3 e A.4.

In questa categoria funzionale - che potremmo definire la più importante - è stato contemplato il complesso sistema delle funzioni direzionali nelle sue differenti articolazioni, pubbliche e private, con un particolare riferimento alle attività terziarie di eccellenza, quelle cioè relative a grandi gruppi bancari e assicurativi ed a importanti aziende terziarie. Questa categoria ha assunto, peraltro, una funzione residuale, cioè rappresentativa di tutte le attività produttive di servizi non menzionate nelle categorie A.3 e A.4.

La categoria funzionale A.2 ha identificato "le attività produttive di beni" con le attività industriali e artigianali rivolte alla produzione e trasformazione di beni, ivi comprese le officine, le autorimesse e le altre attività manifatturiere da insediare in fabbricati con tipologia industriale.

Infine, le categorie funzionali A.3 e A.4 hanno identificato le attività "complementari e compatibili" con le funzioni direzionali. In particolare, la categoria A.3 ha individuato le attività ricettive (ossia gli alberghi, i pensionati, le case per studenti, i collegi ecc.) e la categoria A.4 ha classificato le "attività commerciali e i servizi privati alle persone ed alle imprese", intendendole come esercizi commerciali di vicinato, pubblici esercizi, locali di somministrazione di cibi e bevande, edicole e rivendite di biglietti, sportelli bancari, studi professionali ed agenzie con attività di sportello o di rapporto diretto con il pubblico (quindi, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative ecc.).

La superficie lorda di pavimento e la categoria funzionale degli edifici previsti dal Programma Integrato sono rappresentate nella pagina seguente:

Tabella 2.2.4 – Edificabilità e destinazioni d'uso di progetto del Programma Integrato di Intervento

Comparto Edilmarelli

Ed.	Destinazione	SLP
B	Cat. Funz. A.3: Attività ricettive	7.500 mq
B	Cat. Funz. A.4: Attività commerciali e servizi privati alle persone e alle imprese	0 mq
C	Cat. Funz. A.4: Attività commerciali e servizi privati alle persone e alle imprese	385 mq
D	Dest. d'uso complementare: RESIDENZA	3.500 mq
E	Cat. Funz. A.4: Attività commerciali e servizi privati alle persone e alle imprese	620 mq
F	Cat. Funz. A.1: Attività produttiva di servizi	8.500 mq
G	Cat. Funz. A.1: Attività produttiva di servizi	17.100 mq
H	Cat. Funz. A.4: Attività commerciali e servizi privati alle persone e alle imprese	750 mq
L	Cat. Funz. A.4: Attività commerciali e servizi privati alle persone e alle imprese	1.000 mq
	Totale Comparto Edilmarelli	**39.355** mq

Sub-Comparto Marelli di Trasformazione

Ed.	Destinazione	SLP
ABB	Cat. Funz. A.1: Attività produttiva di servizi	22.000 mq
A	Cat. Funz. A.1: Attività produttiva di servizi	100.000 mq
O	Cat. Funz. A.4: Attività commerciali e servizi privati alle persone e alle imprese	1.140 mq
P	Cat. Funz. A.4: Attività commerciali e servizi privati alle persone e alle imprese	4.373 mq
Q2	Cat. Funz. A.2: Attività produttiva di beni	4.400 mq
Q1	Cat. Funz. A.1: Attività produttiva di servizi	2.950 mq
R	Cat. Funz. A.2: Attività produttiva di beni (Ristrutturazione)	3.000 mq
R	Cat. Funz. A.1: Attività produttiva di servizi (Ristrutturazione)	300 mq
	Totale Sub-Comparto Marelli di Trasformazione	**138.163** mq
	TOTALI COMPARTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA	**177.518** mq

Sub-Comparto Marelli di Mantenimento delle attività produttive

Ed.	Destinazione	SLP
2A	Attività industriale	1.349 mq
2A	Attività industriale: uffici pertinenziale	790 mq
3A	Attività industriale	2.261 mq
3A	Attività industriale: uffici pertinenziale	2.240 mq
4BU	Attività industriale	1.294 mq
4BU	Attività industriale: uffici pertinenziale	1.294 mq
4BI	Attività industriale	6.338 mq
4L	Attività industriale	5.715 mq
4G	Attività industriale	6.724 mq
4H	Attività industriale	3.101 mq
	Totale Sub-Comparto Marelli di Mantenimento	**31.106** mq

2.2.5. Verifica dell'edificabilità consentita dal Programma Integrato di Intervento

Come si evince dalle tabelle riportate ai precedenti paragrafi, nel comparto Edilmarelli (1) e nel sub-comparto Marelli di trasformazione (2), gli interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione previsti dal Programma Integrato impegnavano una superficie lorda di pavimento complessiva pari a 177.518 mq, di poco inferiore alla capacità edificatoria massima ammessa dal Piano Regolatore, che risulta pari a 177.519 mq di superficie lorda di pavimento.

A questo proposito è necessario evidenziare che, da un lato la superficie lorda di pavimento di progetto del comparto Edilmarelli eccedeva di 2.077 mq l'edificabilità consentita dal Piano Regolatore, e dall'altro la superficie lorda di pavimento di progetto del sub-comparto Marelli di trasformazione urbanistica era inferiore di 2.078 mq rispetto alla edificabilità consentita dallo stesso. Si veniva pertanto a generare, tra il comparto Edilmarelli e il sub-comparto Marelli di trasformazione urbanistica, una compensazione di superficie lorda di pavimento, o più propriamente un trasferimento volumetrico, ritenuto ammissibile in considerazione dell'unitarietà del Programma Integrato.

Per quanto riguarda, invece, il sub-comparto Marelli di mantenimento delle attività produttive la superficie lorda di pavimento degli edifici esistenti si dimostrava largamente inferiore a quella ammessa dall'art.26 delle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore.

2.2.6. Superficie Coperta, Superficie Pertinenziale e Superficie Fondiaria degli edifici previsti dal Programma Integrato di Intervento

Il Programma Integrato di Intervento ha esplicitato le superfici coperta, pertinenziale e fondiaria di progetto dei sub-ambiti e di ciascun edificio (mantenuto, da trasformare o da edificare ex novo) secondo quanto riportato nelle seguenti tabelle. I dati sotto riportati permettono di verificare il rispetto del rapporto di copertura prescritto dall'art.26 delle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore supera il sub-comparto di mantenimento delle attività produttive.

Tabella 2.2.6 – Superfici Coperta/Pertinenza/Fondiaria previste dal Programma Integrato di Intervento

Comparto Edilmarelli				
Ed.	Destinazione	SC	SP	SF
B	Cat. Funz. A.3: Attività ricettive	1.488 mq	507 mq	1.995 mq
B	Cat. Funz. A.4: Attività commerciali e servizi privati alle persone e alle imprese			
C	Cat. Funz. A.4: Attività commerciali e servizi privati alle persone e alle imprese	385 mq	0 mq	385 mq
D	Dest. d'uso complementare: RESIDENZA	500 mq	0 mq	500 mq
E	Cat. Funz. A.4: Attività commerciali e servizi privati alle persone e alle imprese	620 mq	155 mq	775 mq
F	Cat. Funz. A.1: Attività produttiva di servizi	1.084 mq	316 mq	1.400 mq
G	Cat. Funz. A.1: Attività produttiva di servizi	2.863 mq	407 mq	3.270 mq
H	Cat. Funz. A.4: Attività commerciali e servizi privati alle persone e alle imprese	750 mq	0 mq	750 mq
L	Cat. Funz. A.4: Attività commerciali e servizi privati alle persone e alle imprese	1.000 mq	0 mq	1.000 mq
	Totale Comparto Edilmarelli	**8.690** mq	**1.385** mq	**10.075** mq

Sub-Comparto Marelli di Trasformazione

Ed.	Destinazione	SC	SP	SF
ABB	Cat. Funz. A.1: Attività produttiva di servizi	4.814 mq	6.750 mq	11.564 mq
A	Cat. Funz. A.1: Attività produttiva di servizi	11.100 mq	38.900 mq	50.000 mq
O	Cat. Funz. A.4: Attività commerciali e servizi privati alle persone e alle imprese	1.140 mq	0 mq	1.140 mq
P	Cat. Funz. A.4: Attività commerciali e servizi privati alle persone e alle imprese	4.373 mq	2.191 mq	6.564 mq
Q2	Cat. Funz. A.2: Attività produttiva di beni	4.400 mq	7.547 mq	14.897 mq
Q1	Cat. Funz. A.1: Attività produttiva di servizi	2.950 mq		
R	Cat. Funz. A.2: Attività produttiva di beni (Ristrutturazione)	3.000 mq	6.984 mq	10.284 mq
R	Cat. Funz. A.1: Attività produttiva di servizi (Ristrutturazione)	300 mq		
	Totale Sub-Comparto Marelli di Trasformazione	**32.077** mq	**62.372** mq	**94.449** mq
	TOTALI COMPARTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA	**40.767** mq	**63.757** mq	**104.524** mq

Sub-Comparto Marelli di Mantenimento delle attività produttive

Ed.	Destinazione	SC	SP	SF
2A	Attività industriale			
2A	Attività industriale: uffici pertinenziale	3.610 mq	3.620 mq	7.230 mq
3A	Attività industriale			
3A	Attività industriale: uffici pertinenziale			
4BU	Attività industriale			
4BU	Attività industriale: uffici pertinenziale	7.632 mq		
4BI	Attività industriale		26.846 mq	50.218 mq
4L	Attività industriale	5.715 mq		
4G	Attività industriale	10.025 mq		
4H	Attività industriale			
	Totale Sub-Comparto Marelli di Mantenimento	**26.982** mq	**30.466** mq	**57.448** mq

2.2.7. Capacità insediativa teorica prevista dal Programma Integrato di Intervento

Il Programma Integrato ha stimato la capacità insediativa residenziale dell'ambito ex Ercole Marelli sulla base dei criteri dettati dalla legislazione regionale allora vigente:

- nei sub-ambiti Marelli di trasformazione urbanistica e di mantenimento delle attività produttive non erano previsti nuovi abitanti;
- nel comparto Edilmarelli erano previsti 3.500 mq di superficie lorda di pavimento a destinazione residenziale, che hanno generato una capacità insediativa teorica di 105 abitanti se determinata con riferimento alla Legge Regionale n.51/75, o di 70 abitanti se determinata con riferimento alla Legge Regionale n.1/2001.

Il duplice conteggio della capacità insediativa teorica - e come si vedrà più avanti, del fabbisogno di standard urbanistici - si è reso necessario a causa del particolare regime urbanistico vigente nel Comune di Sesto San Giovanni al momento della stesura del Programma Integrato. Tale regime era dato dalla compresenza di un Piano Regolatore redatto negli anni Settanta nel rispetto della Legge Regionale n.51/75 e di un nuovo Piano Regolatore aggiornato alle disposizioni della Legge Regionale n.1/2001.

Al momento della redazione del Programma Integrato di Intervento il nuovo Piano Regolatore era in regime di salvaguardia non essendo ancora intervenuta la sua definitiva approvazione. Dunque, a rigore[14] le disposizioni della Legge Regionale n.1/2001 relative al calcolo della capacità insediativa teorica (art.6) e alla determinazione degli standard urbanistici (art.7) non potevano essere applicate.

Per questo motivo, il conteggio della capacità insediativa teorica (e del fabbisogno di standard urbanistici) del Programma Integrato di Intervento è stato inizialmente compiuto secondo la Legge Regionale n.51/75, quindi in ossequio alla normativa utilizzata nella stesura del Piano Regolatore allora vigente. Considerando, però, che il Programma era destinato ad integrarsi organicamente nel quadro previsionale del nuovo Piano, redatto in coerenza con le disposizioni della Legge Regionale n.1/2001, il conteggio doveva essere svolto anche rispetto a questa stessa Legge, che ha innovato radicalmente la legislazione urbanistica lombarda.

La seconda modalità di calcolo ha rivelato ben presto la sua attualità a seguito della definitiva approvazione del nuovo Piano Regolatore. Ora, anche se la Legge n.1/2001 è stata abrogata dalla Legge n.12/2005 di "governo del territorio", i suoi criteri e parametri per la determinazione della capacità insediativa teorica e del fabbisogno di standard urbanistici sopravvivono nel contesto sestese perché incorporati nello strumento urbanistico ed esplicitati nel piano dei servizi ad esso allegato. Dunque, rappresentano l'unico riferimento normativo per le verifiche urbanistiche connesse alla pianificazione attuativa.

2.2.8. Verifica degli standard urbanistici del Programma Integrato di Intervento

La Legge Regionale n. 9/99[15] imponeva ai programmi integrati di intervento di garantire la dotazione minima di attrezzature pubbliche, di interesse pubblico o generale prevista dalla vigente legislazione in materia.

Il Documento di Inquadramento delle politiche urbanistiche comunali vigente al momento della redazione del Programma Integrato di Intervento "ex Ercole Marelli"[16] richiedeva, inoltre, che la programmazione integrata rispondesse ai requisiti richiesti dal Piano Regolatore. Ciò anche con riguardo agli standard urbanistici da reperire negli ambiti di intervento.

---

[14] *Precisamente, in base all'art. 9 della Legge Regionale n.1/2001 che ha previsto l'applicazione delle disposizioni del titolo III della stessa Legge tramite una revisione dei piani regolatori, revisione che il Comune di Sesto San Giovanni ha compiuto solo mediante il nuovo strumento urbanistico, allora in corso di approvazione*

[15] *Ora sostituita e incorporata dalla Legge Regionale n.12/2005*

[16] *Già citato nella prima parte di questa relazione*

Quindi, la dotazione di attrezzature e spazi pubblici del P.I.I. "Marelli" è stata dimensionata nel rispetto sia dell'allora vigente legislazione urbanistica, sia degli artt.4, 13 bis e 30 delle norme tecniche di attuazione del nuovo Piano, nonché tenendo conto di specifiche disposizioni del Documento di Inquadramento riguardanti i cosiddetti "standard qualitativi".

Con questa dotazione, pari a complessivi 209.603 mq, si è soddisfatto un fabbisogno unitario di standard urbanistici stabilito dai disposti normativi vigenti , e si è determinato un avanzo di standard urbanistici pari a 36.540 mq che è andato a beneficio dell'intera città.

Sono stati compresi nella dotazione i parcheggi pubblici a raso, gli spazi verdi attrezzati e le autorimesse private di uso pubblico costruite dal soggetto attuatore in diritto di superficie nel sottosuolo di piazze conferite in proprietà comunale.

Ne sono state esclusi invece, gli spazi verdi siti in fascia di rispetto cimiteriale, pari a mq. 14.986 che, per effetto dell'art.22 della Legge Regionale n.51/75 non potevano essere conteggiati a soddisfacimento del fabbisogno di standard urbanistici.

Per rispondere alle richieste del Piano Regolatore, il Programma Integrato ha reperito nell'ambito ex Ercole Marelli anche aree per opere di urbanizzazione primaria (quali strade, piazze, percorsi ciclopedonali, impianti tecnologici) anch'esse da cedere gratuitamente al Comune.

In base all'art.30 delle norme di Piano le aree in cessione dovevano risultare, nel loro complesso, almeno pari al 50 per cento della superficie territoriale del sub-comparto Marelli di trasformazione urbanistica e almeno pari al 70 per cento della superficie territoriale del comparto Edilmarelli.

Questi parametri sono stati rispettati conteggiando sia i suoli riservati ad opere infrastrutturali (cioè alle opere di urbanizzazione primaria prima dette), sia quelli destinati alla realizzazione di attrezzature e spazi pubblici, che rilevavano anche ai fini del soddisfacimento degli standard urbanistici.

Come emerge dalle tabelle sotto riportate, la componente pubblica del Programma Integrato di Intervento si è dimostrata sostanzialmente equilibrata e tuttavia contraddistinta da una decisa prevalenza degli standard "areali" su quelli "costruiti", che nella fattispecie si limitavano a poche grandi autorimesse interrate di uso pubblico.

Tabella 2.2.8 – Standard generati secondo la L.R. 1/2001 / L.R. 51/75

Comparto Edilmarelli

Ed.	Destinazione	L.R. 1/2001	L.R. 51/75
B	Cat. Funz. A.3: Attività ricettive	7.500 mq	7.500 mq
B	Cat. Funz. A.4: Attività commerciali e servizi privati alle persone e alle imprese		
C	Cat. Funz. A.4: Attività commerciali e servizi privati alle persone e alle imprese	385 mq	385 mq
D	Dest. d'uso complementare: RESIDENZA	1.855 mq	2.783 mq
E	Cat. Funz. A.4: Attività commerciali e servizi privati alle persone e alle imprese	620 mq	620 mq
F	Cat. Funz. A.1: Attività produttiva di servizi	8.500 mq	8.500 mq
G	Cat. Funz. A.1: Attività produttiva di servizi	17.100 mq	17.100 mq
H	Cat. Funz. A.4: Attività commerciali e servizi privati alle persone e alle imprese	750 mq	750 mq
L	Cat. Funz. A.4: Attività commerciali e servizi privati alle persone e alle imprese	1.000 mq	1.000 mq
	Totale Comparto Edilmarelli	**37.710** mq	**38.638** mq

Sub-Comparto Marelli di Trasformazione

Ed.	Destinazione	L.R. 1/2001	L.R. 51/75
ABB	Cat. Funz. A.1: Attività produttiva di servizi	22.000 mq	22.000 mq
A	Cat. Funz. A.1: Attività produttiva di servizi	100.000 mq	100.000 mq
O	Cat. Funz. A.4: Attività commerciali e servizi privati alle persone e alle imprese	1.140 mq	1.140 mq
P	Cat. Funz. A.4: Attività commerciali e servizi privati alle persone e alle imprese	4.373 mq	4.373 mq
Q2	Cat. Funz. A.2: Attività produttiva di beni	880 mq	1.784 mq
Q1	Cat. Funz. A.1: Attività produttiva di servizi	2.950 mq	2.950 mq
R	Cat. Funz. A.2: Attività produttiva di beni (Ristrutturazione)	600 mq	1.898 mq
R	Cat. Funz. A.1: Attività produttiva di servizi (Ristrutturazione)	300 mq	300 mq
	Totale Sub-Comparto Marelli di Trasformazione	**132.243** mq	**134.445** mq
	TOTALI COMPARTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA	**169.953** mq	**173.083** mq

Sub-Comparto Marelli di Mantenimento delle attività produttive

Ed.	Destinazione	L.R. 1/2001	L.R. 51/75
2A	Attività industriale	135 mq	1.446 mq
2A	Attività industriale: uffici pertinenziale	79 mq	
3A	Attività industriale	226 mq	
3A	Attività industriale: uffici pertinenziale	224 mq	
4BU	Attività industriale	129 mq	10.044 mq
4BU	Attività industriale: uffici pertinenziale	129 mq	
4BI	Attività industriale	634 mq	
4L	Attività industriale	572 mq	
4G	Attività industriale	672 mq	
4H	Attività industriale	310 mq	
	Totale Sub-Comparto Marelli di Mantenimento	**3.111** mq	**11.490** mq

Totale Standard generati da terziario-commerciale	166.618 mq	166.618 mq
Totale Standard generati da produttivo	4.591 mq	15.172 mq
Totale Standard generati da residenza	1.855 mq	2.783 mq
TOTALE STANDARD	**173.064** mq	**184.573** mq
di cui parcheggio pubblico o di uso pubblico	83.519 mq	83.624 mq
di cui attrezzature pubbliche e di uso pubblico	89.545 mq	100.949 mq

Tabella 2.2.8 c – Standard reperiti da Programma Integrato di Intervento

EDILMARELLI			Sub Comparto Marelli di TRASFORMAZIONE			Area CARONTE		
Parch, sotterranei privati di uso pubblico			*Parch, sotterranei privati di uso pubblico*			*Parch, sotterranei privati di uso pubblico*		
Multip. Piazza MONTANELLI	7.633	mq	Multipiano P.zza Università	33.000	mq			
Multip. Parco MARELLI	17.554	mq	*Totale*	*33.000*	*mq*			
Totale	*25.187*	*mq*						
Parch. pubblici in superfice			*Parch. pubblici in superfice*			*Parch. pubblici in superfice*		
Controviale parco	2.439	mq	Adiacente Cimitero	4.333	mq	Via Rimembranze	1.407	mq
Parco	9.827	mq		7.758	mq	*Totale*	*1.407*	*mq*
Totale	*12.266*	*mq*	Ed. P - R	4.009	mq			
			Ed. N - O	1.956	mq			
			Viale Edison Ed. N	1.134	mq			
			Viale Edison Ed. A	3.654	mq			
			Totale	*22.844*	*mq*			
Aree a verde pubblico			*Aree a verde pubblico*			*Aree a verde pubblico*		
Verde Via Lama	0	mq	Adiacente ex Mensa GIEM	14.565	mq			
Verde attr. Parco Marelli	60.545	mq	Adiacente Ed. A	12.802	mq			
Totale	*60.545*	*mq*	Adiacente UNIVERSITA'	26.987	mq			
			Totale	*54.354*	*mq*			
TOTALE PARCHEGGI	*37.453*	*mq*	*TOTALE PARCHEGGI*	*55.844*	*mq*	*TOTALE PARCHEGGI*	*1.407*	*mq*
TOTALE VERDE	*60.545*	*mq*	*TOTALE VERDE*	*54.354*	*mq*	*TOTALE VERDE*	*0*	*mq*

TOTALE STANDARD REPERITI	209.603	mq	*TOTALE PARCHEGGI*	*94.704*	*mq*
			TOTALE VERDE	*114.899*	*mq*

2.3.ONERI URBANISTICI DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

Per dare corso agli interventi edilizi previsti dal Programma Integrato, i soggetti privati sono tenuti a richiedere o a presentare al Comune i necessari permessi di costruire o denunce di inizio attività nei tempi stabiliti dal cronoprogramma allegato alla relazione economica. Per il rilascio di questi titoli abilitativi, viene normalmente corrisposto all'Amministrazione Comunale un contributo che comprende gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché una quota percentuale del costo di costruzione o di ristrutturazione degli edifici.

Gli oneri di urbanizzazione, determinati in base alle tariffe unitarie stabilite dal Consiglio Comunale, possono essere scomputati se il soggetto attuatore assume a propria cura e spese la realizzazione delle corrispondenti opere in coerenza con le previsioni urbanistiche e con la programmazione triennale del Comune.

In linea con una consolidata prassi urbanistica, il Programma Integrato ha previsto l'esecuzione di opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri dovuti per il rilascio dei permessi di costruire.

Secondo le previsioni del P.I.I. gli oneri di urbanizzazione dovuti ammontavano complessivamente a ***25.917.788,37 Euro***, di cui:

- ***19.398.368,88 Euro*** rappresentavano gli oneri di **URBANIZZAZIONE PRIMARIA**;
- ***6.519.419,00 Euro*** rappresentavano gli oneri di **URBANIZZAZIONE SECONDARIA**[17]

2.4. OPERE DI URBANIZZAZIONE PREVISTE DAL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

Per determinare con sufficiente precisione lo scomputo degli oneri urbanizzazione, il Programma Integrato ha quantificato, sulla base di un progetto preliminare e di un computo metrico parametrico, i costi da sostenere per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nell'ambito ex Ercole Marelli. Si riporta qui di seguito la sintesi dei costi[18].

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	
1. Strade	€ 614.845,49
2. Spazi di sosta o di parcheggio	€ 1.671.245,93
3. Piste ciclabili	€ 606.372,14
4. Fognature	€ 3.052.077,49
5. Spazi di verde attrezzato	€ 904.060,31
6. Reti tecnologiche	€ 3.359.391,38
7. Spazi attrez. per la sosta e lo svago	€ 5.653.805,91
TOTALE	**€ 15.861.798,65**

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	
8. Giardini eparchi pubblii	€ 6.300.706,14
10. Ristrutturazione ex mensa GIEM	€ 629.004,00
TOTALE	**€ 6.929.710,14**

TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONE	**€ 22.791.508,79**

Il confronto tra questi dati e quelli del paragrafo precedente ha dimostrato, già all'atto della stesura del Programma, una netta prevalenza dei costi delle opere di urbanizzazione secondaria nei confronti dei rispettivi oneri; mentre per le opere di urbanizzazione primaria si è registrato il contrario, ovvero una predominanza degli oneri sui costi delle opere.

In questo secondo caso, si è venuto a determinare, quindi, l'obbligo del soggetto attuatore di corrispondere al Comune un conguaglio in denaro pari, appunto, all'eccedenza degli oneri rispetto al costo presunto delle opere di urbanizzazione primaria. Cosa che è

[17] *I dati sono estratti dalla tabella 3.4 "Oneri concessori" del documento "09A Relazione economica sulla fattibilità del Programma Integrato di Intervento" del Programma Integrato di Intervento Marelli*

[18] *I dati sono estratti dalla Convenzione attuativa del Programma Integrato di Intervento Marelli*

avvenuta all'atto della stipulazione notarile della convenzione attuativa del Programma Integrato, con un introito per il Comune di ***3.536.570,24 Euro***.

3. CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

3.1. LE MODIFICHE INTRODOTTE DALLA VARIANTE AL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

La variante al Programma Integrato modifica la capacità edificatoria, le destinazioni d'uso, la dotazione di standard urbanistici, la perimetrazione del sub-comparto di trasformazione e l'assetto planivolumetrico dell'ambito ex Ercole Marelli.

Si tratta di modificazioni parziali, ancorché rilevanti e significative sotto il profilo urbanistico.

Non tutto l'ambito ex Ercole Marelli è interessato dalla variante, ma una sua parte significativa che comprende il sub-comparto Marelli di mantenimento delle attività produttive, una porzione rilevante del sub-comparto Marelli di trasformazione urbanistica ed infine una quota marginale del comparto Edilmarelli per la quale, tuttavia, le modifiche riguardano solo l'assetto planivolumetrico[19].

Analogamente, non tutta la capacità edificatoria del Programma Integrato viene interessata dalla variante, ma solo la sua parte afferente al contesto territoriale sopra descritto. In questo contesto territoriale, la variante determina un incremento della superficie lorda di pavimento di progetto e un parziale mutamento di destinazione d'uso.

Per adeguare il progetto urbanistico del Programma Integrato a queste modifiche, la variante ridefinisce la dotazione di aree a standard dell'ambito Marelli mantenendo i livelli quantitativi conseguiti dal P.I.I. e aggiorna l'assetto planivolumetrico dell'ambito stesso per renderlo più aderente alle esigenze espresse dai nuovi insediamenti previsti.

Le modifiche introdotte dalla variante vengono meglio precisate nei paragrafi seguenti che le prendono in considerazione singolarmente, richiamandone le motivazioni e indicando le eventuali conseguenze, ovvero i benefici pubblici conseguiti dalla città. Le prime modifiche ad essere analizzate sono quelle relative all'incremento di capacità edificatoria.

[19] *La parte dell'ambito Marelli interessata dalla variante al Programma Integrato è individuata nella serie 4 v delle planimetrie di progetto planivolumetrico*

3.1.1. L'incremento della capacità edificatoria

L'aumento della superficie lorda di pavimento di progetto è stato compiutamente illustrato nella prima parte di questa relazione[20]. Come già anticipato, esso rappresenta una applicazione del principio di "incentivazione urbanistica" ex art.11 della Legge Regionale n.12/2005, in base al quale i comuni possono concedere incentivi edificatori ai soggetti attuatori degli interventi urbanistici che si impegnino a conseguire benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli dovuti, in coerenza con gli obiettivi pubblici definiti nella programmazione comunale.

Considerate le notevoli dimensioni e le caratteristiche peculiari dell'intervento, l' "incentivazione urbanistica" concessa all'ambito Marelli assume una dimensione ragionevole, sostenibile sotto l'aspetto ambientale[21] e giustificata a confronto con i benefici pubblici aggiuntivi prodotti. Per effetto della variante la superficie lorda di pavimento edificabile nel sub-comparto Marelli di trasformazione urbanistica viene innalzata di 6.500 mq a destinazione residenziale, che sono attribuiti al soggetto attuatore a fronte del suo impegno, con le modalità previste dall'articolo 24 comma 6 della convenzione allegata alla proposta di variante, a realizzare e cedere gratuitamente al Comune l'edificio del museo universitario che, dotato di una consistenza edilizia di circa 6.000 mq di slp (oltre a mq. 3.000 di spazi accessori interrati, non conteggiati nel computo della slp), rappresenta il naturale completamento del polo didattico e di ricerca già insediato nel comparto Edilmarelli.

La disponibilità volumetrica aggiuntiva rappresenta, dunque, il corrispettivo per la realizzazione di un'importante opera di interesse generale, sviluppata in coerenza con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale di attrarre a Sesto San Giovanni funzioni di eccellenza pubbliche e private, e di investire nel settore dell'alta formazione specialistica a beneficio della comunità locale e dell'intera area metropolitana milanese.

In coerenza con le politiche condotte dall'Amministrazione Regionale, al fine di promuovere e favorire l'accesso alla casa a categorie meritevoli di sostegno pubblico, si colloca l'aumento volumetrico di 4.000 mq destinato ad appartamenti residenziali a canone convenzionato.

Questo ulteriore premio volumetrico concesso al Soggetto Attuatore dall'Amministrazione Regionale è destinato a soddisfare l'esigenza abitativa dei cittadini che

[20] *Precisamente nel paragrafo 1.5.1 "Gli elementi qualificanti della variante al Programma Integrato di Intervento"*
[21] *Come verificato nello studio di impatto ambientale redatto a corredo della variante al Programma Integrato di Intervento*

non sono in grado di sostenere i canoni di libero mercato, ovvero che hanno esigenze abitative di tipo temporaneo collegate a particolari condizioni di lavoro o di studio.

Per tale motivo questi appartamenti sono da ritenersi destinati alla locazione convenzionata in via prioritaria a giovani coppie, anziani e studenti.

3.1.2. Il mutamento di destinazione d'uso

La variante al Programma Integrato prevede un duplice effetto: il mutamento di destinazione d'uso residenziale di una parte della superficie lorda di pavimento del sub-comparto Marelli di trasformazione urbanistica destinata dal P.I.I. a "*funzioni produttive sia di beni, sia di servizi*"; l'attribuzione della *funzione terziaria direzionale con vincolo di destinazione a servizio di attività produttive*, ad una parte della capacità edificatoria del sub-comparto Marelli di mantenimento delle attività produttive.

Le ragioni del mutamento di destinazione d'uso residenziale sono state già enunciate nel precedente paragrafo 1.4. In questa sede è solo il caso di ricordarli: l'impossibilità di assegnare prima al Gruppo Banca Intesa, poi alla Società Sky Italia gli ingenti volumi direzionali previsti dal Programma Integrato, ed inoltre, l'opportunità di costruire nuovi complessi abitativi in grado di ampliare l'offerta di alloggi nella città a fronte di un fabbisogno che si mantiene su livelli elevati nell'intera area metropolitana milanese. Il mutamento di destinazione d'uso residenziale riguarda 40.000 mq di superficie lorda di pavimento[22]. Interessa, cioè, la quota di edificabilità terziaria che, originariamente destinata all'insediamento del Gruppo Banca Intesa, per effetto delle modificazioni planivolumetriche preordinate all'avvento della Società Sky Italia è rimasta priva di un utilizzatore. Il soggetto attuatore del P.I.I. ha colto questa occasione per proporre un diverso assetto funzionale dell'ambito Marelli, preordinato alla creazione di un insediamento misto in cui la residenza - opportunamente associata a servizi di prossimità – che potesse costituire elemento di compensazione e di presidio a garanzia della qualità urbana e della futura vivibilità del quartiere. Nella stessa ottica, di favorire l'integrazione funzionale e di ottimizzare le previsioni edificatorie del Programma Integrato di Intervento, si deve leggere il secondo effetto previsto dalla variante, che riguarda una parte della superficie lorda di pavimento del sub-comparto Marelli di mantenimento delle attività produttive.

[22] *Di cui una quota di 8.000 mq (pari al 20 per cento del totale) viene destinata all'edilizia convenzionata. Gli alloggi compresi in questa quota di superficie lorda di pavimento verranno assegnati a soggetti appartenenti a categorie sociali indicate dal Comune*

A riguardo occorre premettere che tale sub-comparto gode di una particolare disciplina urbanistica, essenzialmente rivolta a conservare in attività grandi stabilimenti industriali realizzati dalla Ercole Marelli che, a seguito della liquidazione di questo grande gruppo industriale, sono passati ad altre aziende multinazionali impegnate nella produzione elettromeccanica. Attualmente, negli stabilimenti sono insediati i Gruppi ABB e Alstom, che vi sviluppano attività produttive ma vi ospitano anche con i loro uffici amministrativi.

Per consolidare questa importante presenza, in ossequio alla storica vocazione industriale di Sesto San Giovanni, l'Amministrazione Comunale aveva promosso con il Programma Integrato di Intervento il mantenimento degli stabilimenti attivi nell'ambito Marelli, individuandoli come un autonomo sub-comparto sottoposto alla disciplina urbanistica dell'allora vigente strumento urbanistico generale riferita alle zone produttive[23]. La disciplina del sub-comparto non si è rivelata del tutto confacente alla particolare situazione di quell'insediamento industriale. Essa, infatti, era rivolta a regolare lo sviluppo delle attività produttive con un insieme di prescrizioni funzionali e morfologiche atte a garantire un corretto ampliamento degli stabilimenti e degli impianti.

Le aziende insediate, hanno manifestato particolare interesse per la localizzazione a Sesto San Giovanni dei propri uffici direttivi, proprio per la centralità di Sesto nell'area metropolitana milanese e per il buon livello di qualità urbana conseguito dalla città negli ultimi anni. Per rispondere a queste esigenze, le norme tecniche degli strumenti urbanistici comunali, relative alle zone industriali, hanno ampliato dal 30 al 50 per cento la componente delle funzioni direzionali compatibili con le attività produttive.

La variante al Programma Integrato persegue lo stesso obiettivo: adegua la disciplina urbanistica del sub-comparto Marelli di mantenimento delle attività produttive a quella degli strumenti urbanistici generali e la specifica ulteriormente, per renderla più aderente alle necessità espresse dalle aziende.

Nelle more di attuazione del Programma integrato d'intervento, al fine di definire la superficie lorda di pavimento costruita all'interno del comparto di mantenimento delle attività produttive, è stata effettuata ricognizione dei titoli abilitativi rilasciati. I risultati numerici di tale ricognizione sono riportati in tabella 3.2.2. A seguito di tale verifica risultano insediate nel sub comparto una superficie lorda complessiva pari a mq. 33.364, distinta per mq. 26.310 ad

[23] *Segnatamente, la disciplina dell'art. 26 delle norme tecniche di attuazione*

attività produttive e per mq. 7.054 ad uffici pertinenziali alle attività medesime [24]. La proposta di variante prevede inoltre che la superficie lorda di pavimento residua, in applicazione dell'indice edificatorio attribuito al sub comparto, pari mq. 21.684, venga trasferita al sub comparto di trasformazione urbanistica ed assuma la destinazione A.1 produttiva di servizi (terziario direzionale) con vincoli di destinazione a servizio di attività produttive. Tale vincolo potrà essere eliminato con le modalità di cui all'art. 3 comma 5 della convenzione.

3.1.3. Le modifiche degli standard urbanistici

L'incremento edificatorio e i mutamenti di destinazione d'uso promossi dalla variante al Programma Integrato incidono profondamente sul fabbisogno di standard urbanistici dell'ambito ex Ercole Marelli.

I nuovi complessi residenziali previsti dalla variante determinano, infatti, l'insorgenza di una domanda di attrezzature pubbliche, di uso pubblico e interesse generale qualitativamente diversa da quella relativa agli insediamenti terziari originariamente contemplati dal P.I.I. . L'esigenza non è solo quella di reperire spazi verdi e parcheggi a rotazione, ma di garantire anche una presenza adeguata di servizi alla persona, verificando nel contempo l'adeguatezza dei sevizi di zona a sostenere la domanda espressa dai nuovi abitanti.

A tale riguardo è stata compiuta una prima valutazione da parte degli uffici tecnici comunali che, prendendo atto del buon livello quantitativo delle attrezzature sestesi, ha ritenuto le strutture pubbliche presenti nella parte sud orientale del territorio cittadino, nel loro complesso, idonee a soddisfare il fabbisogno aggiuntivo indotto dai nuovi insediamenti abitativi previsti dalla variante al P.I.I. . Ciò per quanto riguarda, in particolare, i servizi scolastici, ma anche i servizi sociali e gli altri servizi alla persona.

Obiettivo della variante è, dunque, conferire all'Amministrazione Comunale le risorse necessarie a garantire un utilizzo agevole di tali servizi, tramite la realizzazione di percorsi pedonali protetti e di attraversamenti in sicurezza dei principali assi viari di scorrimento che lambiscono o corrono in prossimità dell'ambito Marelli (Viale Edison, Viale Italia, Viale Monza - Marelli ecc.).

Nel più vasto tema dei servizi collettivi trova naturale collocazione quello, più ragionieristico, della verifica degli standard urbanistici: tutti gli strumenti di pianificazione

[24] *Per ulteriori chiarimenti in ordine ai mutamenti di destinazione d'uso si rimanda alle norme tecniche di attuazione del Programma Integrato di Intervento modificate dalla variante*

attuativa (quindi anche la variante al Programma Integrato) sono tenuti a compiere questa verifica.

Sul tema degli standard urbanistici, la variante assume due diversi orientamenti. Innanzitutto, punta a soddisfare il fabbisogno generato dagli insediamenti residenziali, terziari e produttivi previsti nell'ambito ex Ercole Marelli. Tale fabbisogno, calcolato secondo le disposizioni della Legge Regionale n.1/2001 s.m.i., ammonta a complessivi 188.907 mq e trova riscontro in una dotazione di servizi superiore, pari cioè a 215.185 mq.

Come meglio esplicitato nel successivo paragrafo 3.5.4, oltre al soddisfacimento del fabbisogno indotto, che viene ordinariamente richiesto agli strumenti di pianificazione attuativa, la variante consegue un ulteriore obiettivo di interesse pubblico.

Essa interviene a modificare un Programma Integrato che determinava, proprio riguardo agli standard urbanistici, un avanzo di 36.540 mq a vantaggio della città.

Pur a fronte di un fabbisogno di servizi sensibilmente incrementato[25], la variante mantiene questo avanzo attraverso la realizzazione di un cosiddetto "standard qualitativo", materialmente rappresentato dall'auditorium di uso pubblico.

Sotto il profilo numerico, il risultato così conseguito può sembrare di tipo conservativo. Pare, infatti, consolidare le quantità già garantite dal Programma Integrato. Dal punto di vista qualitativo la situazione è, invece, molto differente: con la variante l'avanzo di standard si concretizza non più in un eccedenza di aree a servizi come avveniva nel P.I.I., ma nella disponibilità per il Comune di un servizio costruito e di uno stabile destinato a confluire nel patrimonio comunale.

L'auditorium non rappresenta l'unico "standard qualitativo" contemplato dalla variante al P.I.I. ; ad esso si aggiunge un asilo nido/scuola materna di nuova costruzione che viene realizzata come opera di urbanizzazione secondaria a scomputo degli oneri dovuti per l'attuazione degli interventi edilizi previsti nell'ambito ex Ercole Marelli.

Un'ultima verifica compiuta dalla variante al Programma Integrato riguarda le aree in cessione.

Con la convenzione attuativa del P.I.I.[26] sono stati conferiti al Comune 231.151 mq di suolo per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Le modifiche planivolumetriche introdotte dalla variante impongono di rivedere questo dato.

[25] *Nel Programma Integrato di Intervento il fabbisogno di aree a servizi si attestava su 173.063 mq, con la variante al P.I.I. ascende, invece, a 188.907 mq*

Infatti, nel progetto urbanistico della variante alcuni terreni già ceduti in proprietà comunale in vista della creazione di infrastrutture e spazi pubblici, vengono ridestinati all'edificazione privata, e viceversa alcuni terreni prima riservati all'edificazione privata divengono suoli di sedime per opere di urbanizzazione.

Si determina, quindi, la necessità di retrocedere al soggetto attuatore aree comunali per 8.304 mq e di acquisire in proprietà pubblica aree private per 16.276 mq, con un saldo attivo di 7.972 mq per l'Amministrazione Comunale. Gli aspetti legali connessi alla cessione e retrocessione di aree vengono compiutamente affrontati nella convenzione attuativa della variante al P.I.I.

3.1.4. Le altre innovazioni introdotte dalla variante

Le altre innovazioni introdotte dalla variante hanno rilevanza minore o carattere strettamente consequenziale.

Si è già detto nella prima parte di questa relazione delle modificazioni dell'assetto planivolumetrico dell'ambito Marelli, che sostanzialmente rispondono alle esigenze espresse dalle nuove funzioni urbane insediate dalla variante e dalle nuove esigenze espresse dalle imprese produttive presenti nel suo ambito territoriale.

Rimane ora da aggiungere che tali modificazioni incidono sui parametri di regolazione tipo-morfologica dell'edificazione privata e sul dimensionamento e i costi delle opere di urbanizzazione.

La sostituzione dei grandi complessi direzionali previsti dal Programma Integrato con nuovi edifici residenziali permette di ridurre considerevolmente, se non annullare, le aree recintate e di aprire all'uso pubblico più ampi spazi verdi. La conseguenza è una riduzione delle superfici fondiarie e un incremento dei rapporti di copertura e di occupazione del sottosuolo (che vengono calcolati con riferimento a superfici fondiarie più ridotte). La più ampia estensione delle aree pubbliche determina, per contro, un maggior costo delle opere di urbanizzazione, in buona parte bilanciato da un proporzionale incremento degli oneri concessori.

[26] *Convenzione stipulata il 20/05/2004 dal Segretario Generale del Comune di Sesto San Giovanni (rep. 49626 racc. 19)*

3.2. PRINCIPALI MODIFICHE APPORTATE DALLA VARIANTE RISPETTO AL PIANO REGOLATORE GENERALE PREVIGENTE

E' stato già chiarito in questa relazione[27] lo stretto legame tra il Programma Integrato e lo strumento urbanistico generale. Entrambi gli atti di pianificazione sono stati redatti e approvati nel medesimo periodo[28] per favorire la riconversione delle aree industriali dismesse che, all'interno di un ambito quasi completamente urbanizzato - quale quello sestese -, rappresentavano le più importanti risorse territoriali da impegnare nello sviluppo socio-economico e urbanistico della città.

La differenza più significativa tra il Piano Regolatore e il Programma Integrato è di tipo strutturale: il primo rappresentava l'atto di governo del territorio sestese, che definisce in linea generale le strategie e le regole delle trasformazioni urbane, il secondo, invece, costituisce uno strumento attuativo, mirato a promuovere con previsioni di dettaglio e una programmazione dei tempi e delle fasi, la riqualificazione di un unico comparto urbanistico, l'ambito ex Ercole Marelli, seppur di grandi dimensioni e di particolare rilevanza cittadina.

Da questa differenza discende che non tutte le modifiche introdotte dalla variante al Programma Integrato interessavano anche il Piano Regolatore. Solo quelle di maggiore rilevanza incidevano sul Piano, che come detto definiva le principali regole urbanistiche demandando, quando previsto, alla pianificazione attuativa la disciplina di maggior dettaglio sugli interventi edilizi e sugli usi del territorio.

L'elenco delle modifiche apportate dalla variante è molto limitato, e comprende essenzialmente:

- l'incremento di capacità edificatoria - pari a 6.500 mq di superficie lorda di pavimento - assegnato al sub-comparto Marelli di trasformazione urbanistica a titolo di "incentivazione urbanistica", a fronte dell'impegno del soggetto attuatore di realizzare e cedere gratuitamente al Comune l'edificio del museo universitario;
- la nuova perimetrazione del comparto di mantenimento fa perdere 2.400 mq di superficie territoriale allo stesso e conseguentemente 2.400 mq di edificabilità;

[27] *Precisamente al paragrafo 1.1*
[28] *Anni 2000 e seguenti*

- il sub-comparto di trasformazione, per effetto del punto precedente, accresce la propria superficie territoriale di 2.400 mq e conseguentemente di 1.560 mq avendo applicato l'indice fondiario di 0,65 mq/mq;
- il mutamento di destinazione d'uso residenziale di una parte, pari a 40.000 mq della superficie lorda di pavimento del sub-comparto Marelli di trasformazione urbanistica;
- l'attribuzione della funzione A.1 produttiva di servizi (terziario direzionale) con vincoli di destinazione a servizio di attività produttive, ad una parte, pari a 21.684 mq, della superficie lorda di pavimento del sub-comparto Marelli di mantenimento delle attività produttive, da localizzare all'interno dell'ambito di trasformazione urbanistica riperimetrato dalla presente Variante;
- l'incremento della capacità edificatoria, pari a 4.000 mq di superficie lorda di pavimento, assegnato al sub-comparto Marelli di trasformazione urbanistica in coerenza con le politiche regionali della casa;
- individuazione e potenziamento di un polo tecnologico in Edilmarelli contenente la vasca volano già esistente e la nuova centrale di cogenerazione.

Non si registrano modifiche al Programma Integrato relative agli standard urbanistici e alle aree in cessione.

Viene reperita una superficie di aree standard sufficiente a garantire il fabbisogno indotto dagli insediamenti previsti nell'ambito Marelli e viene garantita la dotazione di aree in cessione richiesta dall'art.30 delle norme di Piano Regolatore, pari al 70 per cento della superficie territoriale del comparto Edilmarelli e al 50 per cento della superficie territoriale del sub-comparto Marelli di trasformazione urbanistica, anche a seguito della sua nuova perimetrazione.

La prevista realizzazione dell'auditorium di uso pubblico quale "standard qualitativo" equiparato alle aree a servizi con criterio di equivalenza economica.

A riguardo si deve considerare che, se il Piano non contemplava esplicitamente la possibilità di conteggiare le attrezzature pubbliche, di uso pubblico o interesse generale secondo criteri di equivalenza economica, è pur vero che l'auditorium non concorre direttamente al fabbisogno di standard urbanistici espresso dall'ambito Marelli, ma costituisce un'attrezzatura aggiuntiva, che viene realizzata dal soggetto attuatore e ceduta gratuitamente

al Comune per garantire l'avanzo di standard già conseguito dal Programma Integrato di Intervento.

Oltre che per gli aspetti sopra evidenziati, la variante non comportava modifiche sostanziali ma solo puntuali aggiustamenti che potevano essere meglio individuati attraverso un esame diretto del progetto urbanistico e delle norme tecniche di attuazione della variante stessa.

3.3. COERENZA DELLA VARIANTE CON GLI ATTI DI PROGRAMMAZIONE URBANISTICA COMUNALE

Le modifiche introdotte dalla variante al Programma Integrato sono frutto di un lungo processo concertativo, sviluppato dal soggetto attuatore del P.I.I. e dall'Amministrazione Comunale per fare fronte ad una situazione di impasse registrata nell'esecuzione del Programma.

Le rinunce del Gruppo Banca Intesa e della Società Sky Italia al loro insediamento nell'ambito ex Ercole Marelli hanno determinato l'esigenza di ridefinire profondamente le previsioni urbanistiche del P.I.I. per garantire la sua attuazione, stante la difficoltà di individuare un adeguato utilizzatore degli ingenti volumi terziari originariamente previsti.

Nel contempo, l'intervenuta approvazione del Piano Regolatore ha indotto il Comune di Sesto San Giovanni ad aggiornare i propri atti di programmazione territoriale e, in particolare, il Documento di Inquadramento approvato con Deliberazione Consiliare n. 81 del 19 dicembre 2000, che assegnava alla programmazione integrata il compito di superare le previsioni del vecchio strumento urbanistico, risalente agli anni Settanta, e di attuare in via anticipata le previsioni del nuovo Piano.

Nel mutato scenario urbanistico questa scelta aveva perso di significato e si rendeva necessario rilanciare i programmi integrati come strumenti di flessibilità negoziale, rivolti a promuovere i più importanti interventi di riqualificazione e a rispondere alle problematiche e ai fabbisogni avvertiti nella città.

Concepito secondo questa logica, il nuovo Documento di Inquadramento, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.1 del 7 febbraio 2005, consente all'Amministrazione Comunale di valutare le proposte di Programma Integrato di Intervento anche in base agli

obiettivi prioritari di risposta al problema casa e alla riqualificazione urbana ed ambientale considerato che il territorio sestese necessita di nuovi alloggi.

Per le aree già indirizzate alla trasformazione il Documento avvalla la possibilità di ridurre le superfici dedicate alle attività terziarie e agli uffici per "fare spazio" alla residenza, contemplando nelle stesso tempo una risposta diversificata al tema della casa. Ciò, tuttavia, non comporta una rinuncia a consolidare e potenziare il sistema economico sestese: il Documento individua soprattutto nelle aree ex-Falck le risorse territoriali atte a rispondere all'obiettivo di confermare la città come polo produttivo significativo dell'area metropolitana.

Per quanto riguarda specificamente l'ambito ex Ercole Marelli, il Documento di Inquadramento richiama e fa propri i contenuti di un ordine del giorno approvato dal Consiglio Comunale in data 27 aprile 2004, che ha impegnato il Sindaco e la Giunta Comunale a "favorire la sostenibilità sociale delle trasformazioni incentivando anche interventi residenziali che rispondano al bisogno abitativo che si manifesta con estrema gravità nelle aree metropolitane".

Sempre riguardo all'ambito Marelli, il Documento esprime una positiva valutazione sulla scelta di insediare la nuova sede dell'Università Statale di Milano, considerata come un esempio da seguire nella programmazione degli "standard qualitativi" che devono diventare occasione per attrarre a Sesto San Giovanni servizi di eccellenza, e funzioni di rilevanza metropolitana.

In base a quanto ora enunciato, la variante al Programma Integrato di Intervento dimostra la sua coerenza con il Documento di Inquadramento sia per quanto riguarda le nuove previsioni abitative, che accrescono la disponibilità di alloggi nella città prevedendo anche forme di convenzionamento residenziale, sia per quanto riguarda l'incremento volumetrico, che è funzionale al potenziamento di un polo universitario di alta formazione professionale ben inquadrato nelle politiche comunali dei servizi.

Gli altri aspetti della variante, apprezzabili ad una scala maggior dettaglio, non si possono confrontare direttamente con il Documento di Inquadramento, che è strumento generale di programmazione urbanistica. A loro riguardo si può esprimere, tuttavia, un giudizio positivo perché essi completano e consentono l'attuazione di un intervento urbanistico che nei suoi aspetti essenziali risulta coerente con il Documento di Inquadramento.

3.4. COERENZA DELLA VARIANTE CON IL PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO

In seguito al mancato insediamento delle funzioni d'eccellenza previste dal Programma Integrato d'Intervento vigente, il Soggetto Attuatore e l'Amministrazione comunale hanno aperto una fase negoziale orientata a promuovere un rinnovato Accordo di Programma con la Regione Lombardia.

Le scelte progettuali, le dimensioni e le tipologie degli interventi previsti dal presente progetto di Variante - conformi a quanto depositato in data 6 dicembre 2007 prot. gen.99621 al Comune e successivamente in data 11 dicembre 2007 alla Regione Lombardia - sono state recepite nel documento di Piano del Governo del Territorio elaborata dall'amministrazione comunale ai fini della procedura di cui alla Deliberazione Giunta Regionale (DGR) 27 dicembre 2007 - n.8/6420 - "determinazione della procedura per la Valutazione Ambientale di Piani e programmi - VAS.

La procedura di VAS per il progetto di Variante al PII Marelli è stata assolta congiuntamente alla procedura di VAS del PGT evidenziando una sostanziale coerenza delle previsioni dei due strumenti urbanistici in termini di sostenibilità ambientale e in relazione alla capacità edificatoria prevista.

Nella tavola Quadro Programmatorio QP 01 il Programma Integrato di Intervento ex Ercole Marelli è stati individuato come ambiti realmente strategico per dimensione e collocazione nel territorio comunale e già avviato alla trasformazione con strumenti attuativi vigenti.

Il Piano di Governo del Territorio , corredato da tutti i suoi allegati, è stato adottato in data 27 gennaio 2009 con Delibera del Consiglio Comunale n. 4 e definitivamente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 16 luglio 2009 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 44 del 4 novembre 2009.

L'ambito interessato dalla Variante al PII Marelli ricade nella zona classificata come "Città in trasformazione" nella tavola "Quadro programmatorio" del Documento di Piano che ha già recepito i contenuti , dela Variante al PII Marelli di seguito elencati :

- una variazione del perimetro che separa il sub-comparto di mantenimento delle attività produttive dal sub-comparto di trasformazione urbanistica. A tal proposito si evidenzia

che il sub-comparto di mantenimento subisce una riduzione di 2.400 mq di superficie territoriale a fronte di un identico incremento in favore del sub-comparto di trasformazione;

- il trasferimento - dal sub-comparto di mantenimento delle attività produttive al sub-comparto di trasformazione urbanistica - di 21.684 mq di slp;
- il mutamento di destinazione d'uso - da produttivo di servizi a residenziale - di una quota di slp, afferente al sub-comparto di trasformazione, pari a 40.000 mq di cui 8.000 mq per alloggi convenzionati;
- la previsione di realizzare, nel sub-comparto di trasformazione, 6.500 mq di slp residenziale aggiuntiva come contropartita per la realizzazione di 6.000 mq di museo universitario e dei relativi spazi pertinenziali interrati;
- l'incremento della capacità edificatoria - pari a 4.000 mq di superficie lorda di pavimento - assegnato al sub-comparto Marelli di trasformazione urbanistica in coerenza con le politiche regionali della casa;
- realizzazione di "servizi costruiti", in coerenza con le indicazioni del Documento di Piano e del Piano dei Servizi, quale elemento finalizzato a incrementare il livello qualitativo dell'intervento.

3.5. REPERTORIO ANALITICO DELLE PREVISIONI URBANISTICHE DELLA VARIANTE

Dopo aver definito le principali modifiche introdotte dalla variante al Programma Integrato, che riguardano essenzialmente:

- l'incremento di capacità edificatoria;
- il mutamento di destinazione d'uso;
- la dotazione di standard urbanistici;
- la riduzione delle superfici coperta, pertinenziale e fondiaria;
- gli oneri concessori;
- l'entità e il costo delle opere di urbanizzazione.

si ritiene opportuno descrivere analiticamente le mutate previsioni urbanistiche di ogni singolo comparto.

3.5.1. Comparto Edilmarelli

Tutti gli interventi edilizi previsti dal Programma Integrato di Intervento nel comparto Edilmarelli sono già stati realizzati o sono in corso di realizzazione.

In questo contesto territoriale, già concretamente trasformato, la variante conferma le previsioni urbanistiche del Programma Integrato apportando solo alcune modifiche planivolumetriche riguardanti gli spazi verdi e parcheggi pubblici ancora in fase di cantiere.

Il progetto di variante accoglie inoltre la decisione dell'Amministrazione comunale di realizzare una nuova e moderna centrale termica per la produzione di fluidi surriscaldati necessari alla rete di teleriscaldamento che A2A è intenzionata ad ampliare nei prossimi anni. Questa nuova previsione sostituirà di fatto la centrale termica esistente, posta a margine della viabilità est/ovest in progetto, migliorando quindi la qualità sia visiva dell'ambito urbano che l'emissioni che questa produce. Il sedime sul quale si prevede questa costruzione è stato individuato su una porzione di suolo pubblico (circa 6.000 mq), confermata anche dalla Variante, in conformità alle previsioni del Piano di Governo del Territorio, come area per impianti tecnologici, limitrofa alla vasca volano già realizzata e funzionante.

3.5.2. Sub-comparto Marelli di mantenimento delle attività produttive

Il sub-comparto di mantenimento delle attività produttive rappresenta la maggiore realtà produttiva, per estensione ed eccellenza delle attività svolte, del territorio sestese che richiede, pertanto, di essere salvaguardata.

Di conseguenza, la variante al programma integrato persegue lo scopo della salvaguardia e del mantenimento di detto insediamento anche mediante la creazione di tutte le condizioni che possano consentire una coordinata e contestuale presenza delle limitrofe funzioni terziarie e residenziali con le funzioni produttive escludendo qualsiasi elemento di interferenza e frizione con le funzioni produttive esistenti e future.

La disciplina urbanistica del sub-comparto Marelli di mantenimento delle attività produttive viene parzialmente sensibilmente innovata dalla variante al P.I.I. per adeguarla alle esigenze espresse dalle aziende industriali.

Per effetto della variante, che ne prevede un nuovo perimetro (corrispondente ad una superficie territoriale pari a mq. 55.048), la capacità edificatoria del sub-comparto, che in base all'indice fondiario di 1 mq/mq assomma a 55.048 mq di superficie lorda di pavimento, viene assegnata: per 26.310 mq ad attività produttive manifatturiere; per 7.054 mq ad uffici

pertinenziali; ai rimanenti 21.684 mq è attribuita la destinazione A.1 produttiva di servizi (terziario direzionale) con vincoli di destinazione a servizio di attività produttive, oggetto di trasferimento al comparto di trasformazione. Questa superficie lorda di pavimento include quella dell'edificio denominato S che è pari a 13.127 mq.

Gli stabilimenti industriali presenti nel sub-comparto impegnano una superficie lorda di pavimento complessiva di 33.364 mq destinata ad attività produttive.

Tabella 3.2.2 – Situazione urbanistica del sub-comparto Marelli di mantenimento delle attività produttive

Sub-Comparto Marelli di Mantenimento delle attività produttive

Ed.	Destinazione	SLP
2A	Attività industriale: uffici pertinenziale	1.949 mq
3A	Attività industriale: uffici pertinenziale	3.381 mq
4BU	Attività industriale	1.517 mq
4BU	Attività industriale: uffici pertinenziale	1.351 mq
4BI	Attività industriale	7.089 mq
4L	Attività industriale	6.648 mq
4L	Attività industriale: uffici pertinenziale	373 mq
4G	Attività industriale	11.056 mq
	Totale Sub-Comparto Marelli di Mantenimento	**33.364** mq
	di cui : Uffici pertienziali	7.054 mq
	Produttivo	26.310 mq
	SLP Ammissibile Sub-Comparto Marelli di Mantenimento (I.F. 1,00 mq/mq)	**55.048** mq
	Residuo Edificabile	**21.684** mq

3.5.3. Comparto Sesto Autoveicoli e area Caronte

La variante al Programma Integrato interessa il comparto Z.T. 4 N 10 "Sesto Autoveicoli" e l'area denominata "Caronte" per le sole nuove previsioni urbanistiche inerenti la disciplina per le zone di attività produttive industriali ed artigianali, riscontrabili negli artt. 8 e 10 delle Norme tecniche d'Attuazione allegate al presente progetto di Variante urbanistica.

3.5.4. Sub-comparto Marelli di trasformazione urbanistica (ex proprietà Firema Trasporti e A.B.B.)

Il sub-comparto Marelli di trasformazione urbanistica e precisamente la sua parte originariamente compresa nelle proprietà Firema Trasporti e A.B.B., rappresentano il luogo ove si concentra l'impegno innovativo della variante al P.I.I. Essa costituisce, peraltro, il nodo irrisolto del Programma Integrato, il grande lotto di terreno che, prima promesso al Gruppo Banca Intesa poi alla Società Sky Italia, non ha trovato una facile collocazione sul mercato immobiliare, rallentando in tal modo il processo di trasformazione dell'ambito ex Ercole Marelli.

La variante ne ridefinisce radicalmente la disciplina urbanistica prevedendo, in particolare:

- modifica di perimetrazione comportante incremento della superficie territoriale di 218.155 mq;
- il mutamento di destinazione d'uso residenziale di 40.000 mq di superficie lorda di pavimento. In coerenza con le disposizioni dell'art.7 delle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore, una parte di questa superficie, pari a 8.000 mq, sarà destinata alla realizzazione di alloggi convenzionati, da vendere a soggetti appartenenti a categorie sociali indicate dal Comune;
- un incremento di superficie lorda di pavimento pari a 6.500 mq a destinazione residenziale e di 1.560 mq a produttivo di servizi, conseguente la modifica di perimetrazione;
- la conferma della destinazione terziaria (attività produttive di servizi, categoria funzionale A.1) per 81.500 mq di superficie lorda di pavimento;
- il trasferimento in loco di 21.684 mq di superficie lorda di pavimento (inclusa 13.127 mq di SLP dell'edificio S) con destinazione A.1 produttiva di servizi (terziario direzionale) con vincoli di destinazione a servizio di attività produttive;
- la conferma della destinazione commerciale (attività commerciali e servizi privati alle persone ed alle imprese, categoria funzionale A.4) che viene incrementata a complessivi 10.823 mq per rafforzare la presenza di negozi di vicinato ed attività di sportello aperte al pubblico nell'ambito ex Ercole Marelli;
- un incremento di superficie lorda di pavimento pari a 4.000 mq a destinazione residenziale destinata alla locazione convenzionata per giovani coppie, anziani e studenti.

Sul fronte dei servizi pubblici e delle attrezzature di interesse generale, la variante al P.I.I. prevede invece:

- la realizzazione e cessione in proprietà comunale del museo universitario che, dotato di una superficie lorda di pavimento pari a 6.000 mq fuori terra (oltre a mq. 3.000 di piano interrato destinato a depositi e magazzini), è destinato a completare il polo didattico e di ricerca già attivo nel comparto Edilmarelli;
- la realizzazione di un asilo nido/scuola materna comunale di 650 mq di slp;

- la realizzazione e cessione in proprietà comunale di un auditorium di uso pubblico di 2.000 mq di slp.

Oltre alle previsioni edificatorie e di servizi pubblici prima sintetizzate, il progetto urbanistico della variante tiene conto degli interventi edilizi già autorizzati dal Comune nella vigenza del Programma Integrato e di quelli che, già depositati allo Sportello Unico per l'Edilizia, sono attualmente in fase di istruttoria presso gli uffici comunali.

In particolare, la variante prende atto dei permessi di costruire ottenuti:

- ad eseguire il risanamento conservativo della palazzina A.B.B. di Viale Edison, (denominata edificio 2H), al fine di destinarla alla nuova sede delle Confederazioni Sindacali;
- a costruire un complesso direzionale di 30.000 mq prospiciente su Viale Edison (denominato edificio A1) destinato ad accogliere le sedi di alcune Società italiane e multinazionali. Tale intervento è stato completamente realizzato;
- a costruire un edificio direzionale di non più di 12.000 mq (denominato edificio A2) limitrofo al precedente.

I progetti sono stati autorizzati dal Comune con permesso di costruire poiché risultavano rispettate le previsioni del Programma Integrato di Intervento - aggiornate mediante le modificazioni planivolumetriche preordinate all'avvento della Società Sky Italia.

Con l'esecuzione dei tre interventi edilizi la capacità edificatoria terziaria del sub-comparto Marelli di trasformazione urbanistica, non viene completamente esaurita; della parte residua, 2.360 mq assumono la destinazione commerciale (categoria funzionale A.4), mentre la restante porzione (9.580 mq) va a costituire parte del nuovo complesso (N1) che si sviluppa tra Viale Edison e la nuova Piazza del Museo Universitario.

3.6.DATI URBANISTICI DELLA VARIANTE

3.6.1. L'edificabilità di progetto

La variante articola la capacità edificatoria dell'ambito ex Ercole Marelli assegnando la superficie lorda di pavimento e la destinazione d'uso di competenza ai singoli edifici o complessi edilizi previsti nel progetto urbanistico.

Questi dati sono riportati nella tabella della pagina seguente e ivi confrontati con gli omologhi del Programma Integrato di Intervento.

Tabella 3.5.1 a – Edificabilità di progetto Comparto Edilmarelli

Comparto Edilmarelli

Ed.	Destinazione	SLP PII	SLP Variante
B	Cat. Funz. A.3: Attività ricettive	7.500 mq	8.090 mq
B	Cat. Funz. A.4: Attività commerciali e servizi privati alle persone e alle imprese	0 mq	454 mq
C	Cat. Funz. A.4: Attività commerciali e servizi privati alle persone e alle imprese	385 mq	164 mq
D	Dest. d'uso complementare: RESIDENZA	3.500 mq	3.500 mq
E	Cat. Funz. A.4: Attività commerciali e servizi privati alle persone e alle imprese	620 mq	409 mq
F	Cat. Funz. A.1: Attività produttiva di servizi	8.500 mq	8.484 mq
G	Cat. Funz. A.1: Attività produttiva di servizi	17.100 mq	16.525 mq
H	Cat. Funz. A.4: Attività commerciali e servizi privati alle persone e alle imprese	750 mq	817 mq
L	Cat. Funz. A.4: Attività commerciali e servizi privati alle persone e alle imprese	1.000 mq	912 mq
	Totale Comparto Edilmarelli	**39.355** mq	**39.355** mq

Tabella 3.5.1 b – Edificabilità di progetto Sub-Comparto Marelli di trasfomzione

Sub-Comparto Marelli di Trasformazione

Ed.	Destinazione	SLP PII	SLP Variante
ABB	Cat. Funz. A.1: Attività produttiva di servizi	22.000 mq	22.000 mq
A	Cat. Funz. A.1: Attività produttiva di servizi	100.000 mq	0 mq
2H	Cat. Funz. A.1: Attività produttiva di servizi (Risanamento)	0 mq	7.620 mq
A1	Cat. Funz. A.1: Attività produttiva di servizi	0 mq	30.000 mq
A2	Cat. Funz. A.1: Attività produttiva di servizi	0 mq	12.000 mq
N1(a.)	Cat. Funz. A.1: Attività produttiva di servizi (con vincolo alle attività produttive)	0 mq	6.500 mq
N1(b.)	Cat. Funz. A.1: Attività produttiva di servizi	0 mq	9.580 mq
N1(c.)	Cat. Funz. A.1: Attività produttiva di servizi (con vincolo alle attività produttive)	0 mq	2.057 mq
A3	Dest. d'uso complementare: RESIDENZA	0 mq	7.000 mq
A4	Dest. d'uso complementare: RESIDENZA	0 mq	6.500 mq
A5	Dest. d'uso complementare: RESIDENZA	0 mq	6.500 mq
A6	Dest. d'uso complementare: RESIDENZA	0 mq	6.500 mq
A7	Dest. d'uso complementare: RESIDENZA	0 mq	7.000 mq
A8	Dest. d'uso complementare: RESIDENZA	0 mq	5.000 mq
N2	Dest. d'uso complementare: RESIDENZA (convenzionata)	0 mq	8.000 mq
N2	Cat. Funz. A.4: Attività commerciali e servizi privati alle persone e alle imprese	0 mq	1.000 mq
O	Cat. Funz. A.4: Attività commerciali e servizi privati alle persone e alle imprese	1.140 mq	0 mq
O1	Cat. Funz. A.4: Attività commerciali e servizi privati alle persone e alle imprese	0 mq	500 mq
O2	Cat. Funz. A.4: Attività commerciali e servizi privati alle persone e alle imprese	0 mq	1.400 mq
O3	Cat. Funz. A.4: Attività commerciali e servizi privati alle persone e alle imprese	0 mq	600 mq
O3	Dest. d'uso complementare: RESIDENZA (Locazione convenzionata)	0 mq	4.000 mq
P	Cat. Funz. A.4: Attività commerciali e servizi privati alle persone e alle imprese	4.373 mq	4.373 mq
Q2	Cat. Funz. A.2: Attività produttiva di beni	4.400 mq	4.400 mq
Q1	Cat. Funz. A.4: Attività commerciali e servizi privati alle persone e alle imprese	2.950 mq	2.950 mq
R	Cat. Funz. A.2: Attività produttiva di beni (Ristrutturazione)	3.000 mq	3.000 mq
R	Cat. Funz. A.1: Attività produttiva di servizi (Ristrutturazione)	300 mq	300 mq
S	Cat. Funz. A.1: Attività produttiva di servizi (con vincolo alle attività produttive)	0 mq	13.127 mq
	Totale Sub-Comparto Marelli di Trasformazione	**138.163** mq	**171.907** mq
	TOTALI COMPARTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA	**177.518** mq	**211.262** mq

Tabella 3.5.1 c – Edificabilità di progetto Sub-Comparto Marelli di mantenimento delle attività produttive

Sub-Comparto Marelli di Mantenimento delle attività produttive

Ed.	Destinazione	SLP PII	SLP Variante
2A	Attività industriale	1.349 mq	0 mq
2A	Attività industriale: uffici pertinenziale	790 mq	1.949 mq
3A	Attività industriale	2.261 mq	0 mq
3A	Attività industriale: uffici pertinenziale	2.240 mq	3.381 mq
4BU	Attività industriale	1.294 mq	1.517 mq
4BU	Attività industriale: uffici pertinenziale	1.294 mq	1.351 mq
4BI	Attività industriale	6.338 mq	7.089 mq
4L	Attività industriale	5.715 mq	6.648 mq
4L	Attività industriale: uffici pertinenziale	0 mq	373 mq
4G	Attività industriale	6.724 mq	11.056 mq
4H	Attività industriale	3.101 mq	mq
	Totale Sub-Comparto Marelli di Mantenimento	**31.106** mq	**33.364** mq

Dall'analisi dei dati riportati nelle tabelle seguente si può meglio comprendere come la Variante al PII di fatto aumenti[29] l'edificabilità di progetto di quanto previsto dal premio volumetrico pari a 6.500 mq, concesso dall'Amministrazione comunale, per la realizzazione della sede museale e da quello di 4.000 mq concesso dall'Amministrazione regionale per dotare il territorio di alloggi in locazione convenzionata.

Tabella 3.5.1 d – Confronto edificabilità di progetto fra PII e Variante

Superficie Lorda di Pavimento								
PII	Variante		PII	Variante		PII	Variante	
234.966	244.626	SLP Totale del PII E. Marelli	174.018	157.262	SLP per attività produttive di beni e servizi	147.900	106.509	SLP di A.1 - Terziario direzionale
						0	21.684	SLP di A.1 - Terz. Direz. vinc. dest.
						7.400	7.400	SLP di A.2 - Produttivo
						7.500	8.090	SLP di A.3 - Ricettivo
						11.218	13.579	SLP di A.4 - Commerciale
	840		3.500	54.000	SLP RESIDENZIALE	3.500	35.500	SLP RESIDENZA di completamento
						0	6.500	SLP RESIDENZA premio per museo
				43.500		0	4.000	SLP RESIDENZA locazione conv.
						0	8.000	SLP RESIDENZA convenzionata
	234.126		31.106	33.364	SLP INDUSTRIALE	26.782	26.310	SLP attività indistriali
						4.324	7.054	SLP attività indistriali: uffici pert.
			26.342	0	SLP RESIDUA	26.342	0	SLP Residua del Comp. di Mant.

3.6.2. Le superfici fondiaria, coperta e pertinenziale

Compete al progetto urbanistico della variante la definizione delle superfici fondiaria, coperta e pertinenziale degli edifici e complessi edilizi previsti nell'ambito ex Ercole Marelli.

È solo il caso di precisare che, con il termine di "superficie coperta" si intende l'area di sedime occupata dai fabbricati, con il termine "superficie pertinenziale" l'area inedificata fuori

[29] *Escludendo dal conteggio i premi volumetrici(evidenziati in tinta lilla), si può notare che la capacità edificatoria totale della variante è minore di 840mq rispetto a quella prevista dal PII. Questo è dovuto alla riperimetrazione del comparto di trasferimento a scapito di quello di mantenimento con conseguente riduzione dell'indice da 1,00 mq/mq a 0,65 mq/mq.*

terra che risulta a diretto servizio degli edifici, infine, con il termine di "superficie fondiaria", la somma delle due precedenti aree, ovvero l'intero lotto afferente alle nuove costruzioni.

I dati relativi alle superfici fondiaria, coperta e pertinenziale sono riportate nelle tabelle delle pagine seguenti, e ivi messi a confronto con gli omologhi del Programma Integrato di Intervento.

Tabella 3.5.2 a – Confronto Superfici Coperta/Pertinenziale/Fondiaria di progetto fra PII e Variante - Comparto Edilmarelli

Comparto Edilmarelli

Ed.	Destinazione	SC		SP		SF	
		PII	Variante	PII	Variante	PII	Variante
B	Cat. Funz. A.3: Attività ricettive	1.488 mq	1.314 mq	507 mq	681 mq	1.995 mq	1.995 mq
B	Cat. Funz. A.4: Attività commerciali e servizi privati alle persone e alle imprese						
C	Cat. Funz. A.4: Attività commerciali e servizi privati alle persone e alle imprese	385 mq	178 mq	0 mq	0 mq	385 mq	178 mq
D	Dest. d'uso complementare: RESIDENZA	500 mq	500 mq	0 mq	0 mq	500 mq	500 mq
E	Cat. Funz. A.4: Attività commerciali e servizi privati alle persone e alle imprese	620 mq	290 mq	155 mq	92 mq	775 mq	382 mq
F	Cat. Funz. A.1: Attività produttiva di servizi	1.084 mq	1.084 mq	316 mq	316 mq	1.400 mq	1.400 mq
G	Cat. Funz. A.1: Attività produttiva di servizi	2.863 mq	2.863 mq	407 mq	407 mq	3.270 mq	3.270 mq
H	Cat. Funz. A.4: Attività commerciali e servizi privati alle persone e alle imprese	750 mq	720 mq	0 mq	30 mq	750 mq	750 mq
L	Cat. Funz. A.4: Attività commerciali e servizi privati alle persone e alle imprese	1.000 mq	800 mq	0 mq	200 mq	1.000 mq	1.000 mq
	Totale Comparto Edilmarelli	8.690 mq	**7.749 mq**	1.385 mq	**1.726 mq**	10.075 mq	**9.475 mq**

Tabella 3.5.2 b – Confronto Superfici Coperta/Pertinenziale/Fondiaria di progetto fra PII e Variante – Sub-Comp. Marelli di Trasformazione

Sub-Comparto Marelli di Trasformazione

Ed.	Destinazione	SC		SP		SF	
		PII	Variante	PII	Variante	PII	Variante
ABB	Cat. Funz. A.1: Attività produttiva di servizi	4.814 mq	4.814 mq	6.750 mq	6.750 mq	11.564 mq	11.564 mq
A	Cat. Funz. A.1: Attività produttiva di servizi	11.100 mq	0 mq	38.900 mq	0 mq	50.000 mq	0 mq
2H	Cat. Funz. A.1: Attività produttiva di servizi (Risanamento)	0 mq	1.140 mq	0 mq	1.620 mq	0 mq	2.760 mq
A1	Cat. Funz. A.1: Attività produttiva di servizi	0 mq	4.350 mq	0 mq	8.070 mq	0 mq	12.420 mq
A2	Cat. Funz. A.1: Attività produttiva di servizi	0 mq	1.300 mq	0 mq	2.600 mq	0 mq	3.900 mq
N1(a.)	Cat. Funz. A.1: Attività produttiva di servizi (con vincolo alle attività produttive)						
N1(b.)	Cat. Funz. A.1: Attività produttiva di servizi	0 mq	2.600 mq	0 mq	4.200 mq	0 mq	6.800 mq
N1(c.)	Cat. Funz. A.1: Attività produttiva di servizi (con vincolo alle attività produttive)						
A3	Dest. d'uso complementare: RESIDENZA	0 mq	800 mq	0 mq	1.050 mq	0 mq	1.850 mq
A4	Dest. d'uso complementare: RESIDENZA	0 mq	625 mq	0 mq	275 mq	0 mq	900 mq
A5	Dest. d'uso complementare: RESIDENZA	0 mq	625 mq	0 mq	305 mq	0 mq	930 mq
A6	Dest. d'uso complementare: RESIDENZA	0 mq	625 mq	0 mq	365 mq	0 mq	990 mq
A7	Dest. d'uso complementare: RESIDENZA	0 mq	800 mq	0 mq	1.000 mq	0 mq	1.800 mq
A8	Dest. d'uso complementare: RESIDENZA	0 mq	500 mq	0 mq	600 mq	0 mq	1.100 mq
N2	Dest. d'uso complementare: RESIDENZA (convenzionata)	0 mq	1.614 mq	0 mq	286 mq	0 mq	1.900 mq
N2	Cat. Funz. A.4: Attività commerciali e servizi privati alle persone e alle imprese	0 mq	mq	0 mq	mq	0 mq	
O	Cat. Funz. A.4: Attività commerciali e servizi privati alle persone e alle imprese	1.140 mq	0 mq	0 mq	0 mq	1.140 mq	0 mq
O1	Cat. Funz. A.4: Attività commerciali e servizi privati alle persone e alle imprese	0 mq	500 mq	0 mq	0 mq	0 mq	500 mq
O2	Cat. Funz. A.4: Attività commerciali e servizi privati alle persone e alle imprese	0 mq	1.400 mq	0 mq	0 mq	0 mq	1.400 mq
O3	Cat. Funz. A.4: Attività commerciali e servizi privati alle persone e alle imprese	mq	mq	mq	mq	mq	mq
O3	Dest. d'uso complementare: RESIDENZA (Locazione convenzionata)	mq	mq	mq	mq	mq	mq
P	Cat. Funz. A.4: Attività commerciali e servizi privati alle persone e alle imprese	4.373 mq	4.373 mq	2.191 mq	2.191 mq	6.564 mq	6.564 mq
Q2	Cat. Funz. A.2: Attività produttiva di beni	4.400 mq	4.400 mq	7.547 mq	7.547 mq	14.897 mq	14.897 mq
Q1	Cat. Funz. A.4: Attività commerciali e servizi privati alle persone e alle imprese	2.950 mq	2.950 mq		mq	mq	
R	Cat. Funz. A.2: Attività produttiva di beni (Ristrutturazione)	3.000 mq	3.000 mq	6.984 mq	6.984 mq	10.284 mq	10.284 mq
R	Cat. Funz. A.1: Attività produttiva di servizi (Ristrutturazione)	300 mq	300 mq		mq	mq	
S	Cat. Funz. A.1: Attività produttiva di servizi (con vincolo alle attività produttive)	0 mq	1.799 mq	0 mq	601 mq	0 mq	2.400 mq
	Totale Sub-Comparto Marelli di Trasformazione	32.077 mq	**38.515 mq**	62.372 mq	**44.444 mq**	94.449 mq	**82.959 mq**
	TOTALI COMPARTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA	40.767 mq	**46.264 mq**	63.757 mq	**46.170 mq**	104.524 mq	**92.434 mq**

(*) Per l'edificio denominato R è consentito mantenere la quantità esistente di superficie coperta pari a 7.530 mq.

(**) Se per l'edificio R si mantiene la sup. coperta pari all'esistente (7.530mq) la sup. pertinenziale è pari a 2.754mq

Tabella 3.5.2 c – Confronto Superfici Coperta/Pertinenziale/Fondiaria di progetto fra PII e Variante - Sub-Comp. Marelli di Mantenimento

Sub-Comparto Marelli di Mantenimento delle attività produttive

Ed.	Destinazione	SC		SP		SF	
		PII	Variante	PII	Variante	PII	Variante
2A	Attività industriale						
2A	Attività industriale: uffici pertinenziale	3.610 mq	3.610 mq	3.620 mq	3.620 mq	7.230 mq	7.230 mq
3A	Attività industriale						
3A	Attività industriale: uffici pertinenziale						
4BU	Attività industriale						
4BU	Attività industriale: uffici pertinenziale	7.632 mq	7.632 mq				
4BI	Attività industriale						
4L	Attività industriale	5.715 mq	5.715 mq	26.846 mq	24.446 mq	50.218 mq	47.818 mq
4L	Attività industriale: uffici pertinenziale						
4G	Attività industriale	10.025 mq	10.025 mq				
4H	Attività industriale						
	Totale Sub-Comparto Marelli di Mantenimento	26.982 mq	**26.982 mq**	30.466 mq	**28.066 mq**	57.448 mq	**55.048 mq**

	SC		SP		SF	
	PII	Variante	PII	Variante	PII	Variante
TOTALE AMBITO MARELLI	67.749 mq	**73.246 mq**	94.223 mq	**74.236 mq**	161.972 mq	**147.482 mq**

3.6.3. Verifica della densità fondiaria

Ad integrazione delle verifiche compiute dal Programma Integrato di Intervento, si è determinata la densità fondiaria dei nuovi insediamenti previsti nella parte del sub-comparto Marelli di trasformazione urbanistica interessata dalla variante.

Si è ritenuto necessario operare questo conteggio per accertare che il risultato non superasse i limiti imposti dal Decreto Interministeriale n.1444/68.

Il sub-comparto Marelli di trasformazione urbanistica ricadeva, infatti, nelle zone B del Piano Regolatore. Quindi, considerato che il Comune di Sesto San Giovanni ha una popolazione compresa tra i 50.000 e 200.000 abitanti, gli interventi di demolizione e ricostruzione dei singoli fabbricati non devono generare, a norma del predetto Decreto, una densità fondiaria superiore a 6 mc/mq.

Questo valore viene rispettato, come si evince dal riepilogo riportato di seguito.

SLP Totale = 244.626 mq
Volume Totale = 733.878 mc
Superficie Fondiaria Totale = 147.472 mq

$$\frac{mc\ 733.878}{mq\ 147.472} = 4{,}98$$

3.6.4. Gli standard urbanistici

La variante al Programma Integrato ha definito la dotazione di aree a standard dell'ambito ex Ercole Marelli assumendo le prescrizioni dello strumento urbanistico vigente.

Dunque, il fabbisogno di standard urbanistici è stato determinato in base ai seguenti parametri:

- 100 per cento della superficie lorda di pavimento relativa agli insediamenti "produttivi di beni e servizi" non configurabili come impianti industriali e laboratori artigianali (insediamenti relativi ad attività terziarie, commerciali ecc.);
- 10 per cento della superficie lorda di pavimento relativa agli insediamenti "produttivi di beni e servizi" configurabili come impianti industriali e laboratori artigianali;
- 26,5 mq ad abitante teorico per gli insediamenti residenziali. Riguardo a tali insediamenti la capacità insediativa dell'ambito ex Ercole Marelli è stata valutata attribuendo un abitante ad ogni 50 mq di superficie lorda di pavimento (ne è derivato un dato di 1.010 abitanti).

La diminuzione di aree fondiarie operata dalla Variante in favore di maggiori spazi pubblici, l'asservimento ad uso pubblico di una gran parte degli spazi pertinenziali alle nuove residenze, nonché gli interventi - in linea con l'Ordine del giorno approvato dal Consiglio Comunale in data 27 aprile 2004 e con le indicazioni del Documento d'Inquadramento vigente - finalizzati al convenzionamento di 8.000 mq, alla locazione convenzionata di 4.000 mq di residenza per giovani coppie, anziani e studenti, e al potenziamento di funzioni d'eccellenza, sono gli elementi cardine attorno ai quali si fondano i benefici pubblici aggiuntivi della proposta di variante al PII.

Tali presupposti concorrono alla rideterminazione del soddisfacimento di standard urbanistici generato dalla proposta di Variante. In particolare ai fini del soddisfacimento sopraindicato viene favorita la creazione di maggiori aree a verde attrezzato e minori aree a parcheggio pubblico. Considerando adeguato il livello di reperimento dei parcheggi raggiunto, vista la minore necessità di parcheggi determinata effettivamente dal residenziale rispetto alle attività terziarie, tale scelta va nella direzione di favorire la presenza di standard che migliorano la qualità estetica dell'ambito urbano e la fruizione dei nuovi spazi pubblici.

Oltre al soddisfacimento del fabbisogno indotto, che viene ordinariamente richiesto agli strumenti di pianificazione attuativa, la variante consegue un ulteriore obiettivo di interesse pubblico. Essa interviene a modificare un Programma Integrato che determinava, proprio riguardo agli standard urbanistici, un avanzo di 36.540 mq a vantaggio della città.

Pur a fronte di un fabbisogno di servizi sensibilmente incrementato, la variante mantiene questo avanzo attraverso anche la realizzazione di un cosiddetto "standard qualitativo", materialmente rappresentato dall'auditorium di uso pubblico. Si è dunque deciso di mantenere

lo stesso avanzo di standard operato dal PII originario, che è pari a 36.540 mq. Per raggiungere tale livello il Soggetto attuatore - oltre a reperire ulteriori aree a standard per complessivi 215.185 mq - si è impegnato a costruire a proprie spese una sala polivalente realizzata su due livelli per una superficie lorda di pavimento complessiva pari a 2.000 mq. A tale progetto è stata assegnata una valorizzazione pari a 2.600.000,00 euro. In tale modo, visto il valore di 210 euro/mq assegnato dall'Amministrazione Comunale nel caso di monetizzazioni delle superfici a standard, il soggetto attuatore realizzerà uno standard di qualità paragonabile al reperimento di 12.381 mq di aree a servizi, superando cioè di circa 2.119 mq l'avanzo di standard operato dal PII originario. Il totale delle aree a standard reperite dalla variante al P.I.I. ammonta, pertanto, a complessivi mq. 227.566.

I valori del fabbisogno e della dotazione di standard urbanistici sono riportati nelle tabelle delle pagine seguenti e ivi confrontati con gli omologhi del Programma Integrato di Intervento.

Tabella 3.5.4 a – Standard generati urbanistica nel Comparto Edilmarelli

Comparto Edilmarelli

Ed.	Destinazione	STANDARD	
		PII	Variante
B	Cat. Funz. A.3: Attività ricettive	7.500 mq	8.090 mq
B	Cat. Funz. A.4: Attività commerciali e servizi privati alle persone e alle imprese		454 mq
C	Cat. Funz. A.4: Attività commerciali e servizi privati alle persone e alle imprese	385 mq	164 mq
D	Dest. d'uso complementare: RESIDENZA	1.855 mq	1.855 mq
E	Cat. Funz. A.4: Attività commerciali e servizi privati alle persone e alle imprese	620 mq	409 mq
F	Cat. Funz. A.1: Attività produttiva di servizi	8.500 mq	8.484 mq
G	Cat. Funz. A.1: Attività produttiva di servizi	17.100 mq	16.525 mq
H	Cat. Funz. A.4: Attività commerciali e servizi privati alle persone e alle imprese	750 mq	817 mq
L	Cat. Funz. A.4: Attività commerciali e servizi privati alle persone e alle imprese	1.000 mq	912 mq
	Totale Comparto Edilmarelli	**37.710** mq	**37.710** mq

Tabella 3.5.4 b – Standard generati urbanistica nel Sub-Comparto Marelli di Trasformazione

Sub-Comparto Marelli di Trasformazione

Ed.	Destinazione	STANDARD	
		PII	Variante
ABB	Cat. Funz. A.1: Attività produttiva di servizi	22.000 mq	22.000 mq
A	Cat. Funz. A.1: Attività produttiva di servizi	100.000 mq	0 mq
2H	Cat. Funz. A.1: Attività produttiva di servizi (Risanamento)	0 mq	7.620 mq
A1	Cat. Funz. A.1: Attività produttiva di servizi	0 mq	30.000 mq
A2	Cat. Funz. A.1: Attività produttiva di servizi	0 mq	12.000 mq
N1(a.)	Cat. Funz. A.1: Attività produttiva di servizi (con vincolo alle attività produttive)	0 mq	6.500 mq
N1(b.)	Cat. Funz. A.1: Attività produttiva di servizi	0 mq	9.580 mq
N1(c.)	Cat. Funz. A.1: Attività produttiva di servizi (con vincolo alle attività produttive)	0 mq	2.057 mq
A3	Dest. d'uso complementare: RESIDENZA	0 mq	3.710 mq
A4	Dest. d'uso complementare: RESIDENZA	0 mq	3.445 mq
A5	Dest. d'uso complementare: RESIDENZA	0 mq	3.445 mq
A6	Dest. d'uso complementare: RESIDENZA	0 mq	3.445 mq
A7	Dest. d'uso complementare: RESIDENZA	0 mq	3.710 mq
A8	Dest. d'uso complementare: RESIDENZA	0 mq	2.650 mq
N2	Dest. d'uso complementare: RESIDENZA (convenzionata)	0 mq	4.240 mq
N2	Cat. Funz. A.4: Attività commerciali e servizi privati alle persone e alle imprese	0 mq	1.000 mq
O	Cat. Funz. A.4: Attività commerciali e servizi privati alle persone e alle imprese	1.140 mq	0 mq
O1	Cat. Funz. A.4: Attività commerciali e servizi privati alle persone e alle imprese	0 mq	500 mq
O2	Cat. Funz. A.4: Attività commerciali e servizi privati alle persone e alle imprese	0 mq	1.400 mq
O3	Cat. Funz. A.4: Attività commerciali e servizi privati alle persone e alle imprese	0 mq	600 mq
O3	Dest. d'uso complementare: RESIDENZA (Locazione convenzionata)	0 mq	2.120 mq
P	Cat. Funz. A.4: Attività commerciali e servizi privati alle persone e alle imprese	4.373 mq	4.373 mq
Q2	Cat. Funz. A.2: Attività produttiva di beni	880 mq	440 mq
Q1	Cat. Funz. A.4: Attività commerciali e servizi privati alle persone e alle imprese	2.950 mq	2.950 mq
R	Cat. Funz. A.2: Attività produttiva di beni (Ristrutturazione)	600 mq	300 mq
R	Cat. Funz. A.1: Attività produttiva di servizi (Ristrutturazione)	300 mq	300 mq
S	Cat. Funz. A.1: Attività produttiva di servizi (con vincolo alle attività produttive)	0 mq	13.127 mq
	Totale Sub-Comparto Marelli di Trasformazione	**132.243** mq	**141.512** mq
	TOTALI COMPARTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA	**169.953** mq	**179.222** mq

Tabella 3.5.4 c – Standard generati nel Sub-Comparto Marelli di Mantenimento

Sub-Comparto Marelli di Mantenimento delle attività produttive

Ed.	Destinazione	STANDARD	
		PII	Variante
2A	Attività industriale	135 mq	0 mq
2A	Attività industriale: uffici pertinenziale	79 mq	1.949 mq
3A	Attività industriale	226 mq	0 mq
3A	Attività industriale: uffici pertinenziale	224 mq	3.381 mq
4BU	Attività industriale	129 mq	152 mq
4BU	Attività industriale: uffici pertinenziale	129 mq	1.351 mq
4BI	Attività industriale	634 mq	709 mq
4L	Attività industriale	572 mq	665 mq
4L	Attività industriale: uffici pertinenziale	0	373 mq
4G	Attività industriale	672 mq	1.106 mq
4H	Attività industriale	310 mq	mq
	Totale Sub-Comparto Marelli di Mantenimento	**3.111** mq	**9.685** mq

Tabella 3.5.4 d – Riepilogo standard totali generati nell'ambito Marelli

Totale Standard generati da terziario-commerciale	166.618 mq	156.916 mq
Totale Standard generati da produttivo	4.591 mq	3.371 mq
Totale Standard generati da residenza	1.855 mq	28.620 mq
TOTALE STANDARD	**173.064** mq	**188.907** mq
di cui parcheggio pubblico o di uso pubblico	83.519 mq	80.144 mq
di cui attrezzature pubbliche e di uso pubblico	89.545 mq	108.764 mq

Tabella 3.5.4 e – Standard urbanistici reperiti nell'ambito Marelli

EDILMARELLI	PII	Variante	Sub Comparto Marelli di TRASFORMAZIONE	PII	Variante	Area CARONTE	PII	Variante
Parcheggi sotterranei privati di uso pubblico			*Parcheggi sotterranei privati di uso pubblico*			*Parcheggi sotterranei privati di uso pubblico*		
Multipiano Piazza MONTANELLI	7.633 mq	12.416 mq	Multipiano P.zza Università	33.000 mq	**18.000** mq			
Multipiano Parco MARELLI	17.554 mq	16.000 mq	***Totale***	33.000 mq	**18.000** mq			
Totale	25.187 mq	**28.416** mq						
Parcheggi pubblici in superfice			*Parcheggi pubblici in superfice*			*Parcheggi pubblici in superfice*		
Controviale parco	2.439 mq	2.797 mq	Adiacente Cimitero	4.333 mq	4.333 mq	Via Rimembranze	1.407 mq	1.407 mq
Parco	9.827 mq	7.355 mq		7.758 mq	7.758 mq	***Totale***	1.407 mq	**1.407** mq
Totale	12.266 mq	**10.152** mq	Ed. P - R	4.009 mq	4.009 mq			
			Ed. N - O	1.956 mq	0 mq			
			Viale Edison Ed. N	1.134 mq	0 mq			
Aree per servizi tecnologici			Viale Edison Ed. A	3.654 mq	0 mq			
Area servizi tecnologici	0 mq	10.859 mq	Ed. A1 - 2H	0 mq	3.117 mq			
Totale	0 mq	**10.859** mq	Ed. A3 - O2	0 mq	3.400 mq			
			Ed. N1	0 mq	1.200 mq			
			Totale	22.844 mq	**23.817** mq			
Aree a verde pubblico			*Aree a verde pubblico*			*Aree a verde pubblico*		
Verde Via Lama	0 mq	7.806 mq	Adiacente ex Mensa GIEM	14.565 mq	14.565 mq			
Verde attr. Parco Marelli	60.545 mq	55.649 mq	Adiacente Ed. A	12.802 mq	0 mq			
Totale	60.545 mq	**63.455** mq	Adiacente UNIVERSITA'	26.987 mq	0 mq			
			Adiac. Ed. A3-A4-A5-A6-A7-A8	0 mq	18.580 mq			
			Adiacente Ed. N2-O3-W	0 mq	9.016 mq			
			Adiacente Ed. 4L	0 mq	1.380 mq			
			Verde ed. resid. Ass. ad uso pubb.	0 mq	9.067 mq			
			Totale	54.354 mq	**52.608** mq			
TOTALE PARCHEGGI	37.453 mq	**38.568 mq**	**TOTALE PARCHEGGI**	**55.844** mq	**41.817 mq**	**TOTALE PARCHEGGI**	1.407 mq	**1.407 mq**
TOTALE AREE SERV. TECNOLOGICI	0 mq	**10.859 mq**						
TOTALE VERDE	60.545 mq	**63.455 mq**	**TOTALE VERDE**	**54.354** mq	**52.608 mq**	**TOTALE VERDE**	0 mq	**0 mq**
TOTALE	97.998 mq	**102.023 mq**	**TOTALE**	**110.198** mq	**94.425 mq**	**TOTALE**	1.407 mq	**1.407 mq**

Tabella 3.5.4 f – Riepilogo Standard urbanistici reperiti nell'ambito Marelli

TOTALE STANDARD REPERITI	**209.603** mq	**208.714** mq	***TOTALE PARCHEGGI***	***94.704*** mq	***81.792*** mq			*Sedime Edifci*
			TOTALE AREE SERV. TECNOLOGICI	***0*** mq	***10.859*** mq	Ed. W	0 mq	2.724 mq
			TOTALE VERDE	***114.899*** mq	***116.063*** mq	Ed. X	0 mq	1.630 mq
						Ed. Y	0 mq	650 mq
Verde di rispetto cimiteriale non computato fra gli standard		*14.986* mq				Ed. Ex Mensa Giem	0 mq	1.467 mq
						Totale aree a standard ceduti	**0** mq	**6.471 mq**
						TOTALE STANDARD REPERITI	**209.603** mq	**215.185** mq
						Standard da Edificio X	0 mq	12.381 mq
						TOTALE STANDARD	**209.603 mq**	**227.566 mq**

Tabella 3.5.4 d – Riepilogo di confronto fra gli Standard urbanistici della variante al PII

	PARCHEGGI		SERV. TEC.		VERDE	
GENERATI	80.144	mq	0	mq	108.764	mq
REPERITI	81.792	mq	10.859	mq	116.063	mq
				mq		
Differenza	**1.649**	**mq**	**10.859**	**mq**	**7.300**	**mq**

3.6.5. Le nuove cessioni e restituzioni di aree per opere di urbanizzazione

Come si può notare dall'analisi delle precedenti tabelle, la nuova distribuzione planimetrica e quantitativa di superfici fondiarie comporta una modifica sostanziale nella previsione di aree in cessione ed in asservimento all'uso pubblico. In sede di stipula della

Convenzione del Programma Integrato d'intervento originario il soggetto attuatore del P.I.I. e gli altri soggetti proprietari dell'ambito Marelli hanno ceduto e/o asservito all'uso pubblico tutte le aree individuate dalla tavola 4E.

La variante disegna una differente distribuzione planimetrica rispetto a quanto previsto dal Programma Integrato d'intervento. Si rende, perciò, necessario che alcune delle aree, precedentemente cedute al Comune di Sesto San Giovanni, siano ora retrocesse ai proprietari precedenti al fine di consentire la realizzazione del nuovo assetto edificatorio, così come rappresentato nella tavola planivolumetrica 04Bv.

Queste aree vengono ampiamente compensate, in quantità, qualità e valore, tramite ulteriori cessioni indotte dalla variante.

I dati complessi delle restituzioni e delle nuove cessioni sono riportati nelle tabelle della pagina seguente.

Tabella 3.5.5 a – Restituzione di aree previste dalla variante al PII

RESTITUZIONE delle aree Proprietà COMUNALE	EDILFUTURA S.r.l.			CENTRO EDILMARELLI S.r.l.		
	Foglio	Mappale	Superfici	Foglio	Mappale	Superfici
Aree Cessione	43	24 parte	288	43	112 parte-115	237
	43	124 parte	151			
	43	24 parte-122 parte-124 parte	3.199			
	43	48 parte-123 parte-125 parte	115			
Verde	39	9 parte-110 parte	305			
	43	24 parte	400			
	43	24 parte-37 parte-122 parte-124 parte	3.379			
Parcheggi a raso	43	24 parte -122 parte	94			
	43	24 parte	136			
TOTALE Superfici		**mq**	**8.067**		**mq**	**237**

Tabella 3.5.5 b – Cessioni aggiuntive di aree previste dalla variante al PII (modificare dicitura tabella)

RESTITUZIONE delle aree Proprietà COMUNALE	EDILFUTURA S.r.l.			CENTRO EDILMARELLI S.r.l.		
	Foglio	Mappale	Superfici	Foglio	Mappale	Superfici
Aree Cessione	39	149 parte-154 parte	376	43	95 parte	207
	43	125 parte - 129 parte - 142 parte 144 parte - 145 parte - 146 parte -133	3.368	43	135-138-139	238
Verde	39	148 parte-149 parte-154 parte	4.207			
	39	9 parte-110 parte	4.905			
	43	24 parte - 60 parte	931			
Parheggi	39	9 parte-144 parte	1.194			
	39	110 parte-149 parte	385			
	43	24 parte - 60 parte - 121 parte 145 parte -146 parte	465			
TOTALE Superfici		**mq**	**15.831**		**mq**	**445**

Tabella 3.5.5 c – Raffronto cessioni di aree fra PII e variante

Comparto	*Cessioni reperite PII Vigente*	*Restituzioni*	*Nuove Cessioni*	*Cessioni reperite VARIANTE*
Comparto Edilmarelli	108.725 mq	237 mq	445 mq	108.933 mq
Sub-comparto di trasformazione Marelli	118.196 mq	8.067 mq	15.831 mq	125.960 mq
Area Caronte	4.230 mq	-	-	4.230 mq
CompartoMantenimento	-	-	-	-
TOTALE	231.151 mq	8.304 mq	16.276 mq	239.123 mq

3.6.6. Gli oneri concessori dell'intervento urbanistico

Con la variante al Programma Integrato si è compiuta una prima valutazione degli oneri concessori - cioè degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché del contributo percentuale sul costo di costruzione - dovuti per l'attuazione degli interventi edilizi previsti nell'ambito ex Ercole Marelli secondo le tabelle e tariffe attualmente vigenti nel Comune di Sesto San Giovanni.

Per una migliore comprensione delle modalità calcolo utilizzate, si precisa quanto segue:

- l'edificio denominato 2H (destinato alle OO.SS. regionali) è da considerare esistente e soggetto ad interventi manutentivi o di risanamento, quindi non onerosi;
- gli interventi edilizi di carattere manutentivo, da compiere sugli edifici esistenti, non saranno soggetti alla corresponsione degli oneri concessori se non per la parte per la quale sarà previsto un mutamento di destinazione d'uso. In questo caso, tuttavia, il contributo dovuto sarà commisurato alla differenza degli oneri relativi alle due destinazioni d'uso, quella esistente e quella a fine intervento;
- l'edificio residenziale N2 è destinato a edilizia convenzionata con il Comune;
- l'edificio residenziale O3 è destinato a edilizia in locazione convenzionata con la Regione.

In linea con le indicazioni del Documento d'Inquadramento vigente, il calcolo è stato pertanto effettuato applicando i valori tabellari relativi le singole destinazioni d'uso previste dalla Variante cioè evitando di applicare il valore maggiormente gravante tra le destinazioni d'uso terziario e residenziale, oggetto di mutamento d'uso.

A questo proposito gli accordi, intercorsi tra l'Amministrazione i proponenti la Variante al PII, rimandano:

- all'ordine del giorno approvato dal Consiglio Comunale in data 27 aprile 2004, in cui si indicava << *favorire la sostenibilità sociale delle trasformazioni incentivando anche gli*

interventi residenziali che rispondano al bisogno abitativo che si manifesta con estrema gravità nelle aree metropolitane>>;

- al Documento d'Inquadramento comunale vigente in cui si prevede *<< la necessità di ridurre le superfici dedicate alle attività terziarie e per uffici>>*, e di *<<fare spazio a residenza che dia risposta alle richieste diversificate di abitazione>>*;
- a un calcolo, per il reperimento di standard e oneri generati, anche dai 6.500 mq di superficie residenziale frutto dell'incentivazione volumetrica concessa dall'Amministrazione Comunale al soggetto attuatore ed i 4.000 mq concessi dall'Amministrazione regionale sempre al Soggetto Attuatore.

I risultati della prima valutazione effettuata sugli oneri concessori sono riportati nella tabella della pagina seguente, dalla quale emerge che:

- gli oneri di urbanizzazione primaria complessivamente dovuti per l'attuazione della variante ammontano a 19.593.739,00 Euro;
- gli oneri di urbanizzazione secondaria complessivamente dovuti per l'attuazione della variante ammontano a 8.660.875,00 Euro.

Tabella 3.5.6 – Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria

Comparto Edilmarelli

Ed.	Destinazione	ONERI	
		PRIMARIA	*SECONDARIA*
B	Cat. Funz. A.3: Attività ricettive	639.110,00	266.970,00
B	Cat. Funz. A.4: Attività commerciali e servizi privati alle persone e alle imprese	62.652,00	20.430,00
C	Cat. Funz. A.4: Attività commerciali e servizi privati alle persone e alle imprese	22.632,00	7.380,00
D	Dest. d'uso complementare: RESIDENZA	178.500,00	178.500,00
E	Cat. Funz. A.4: Attività commerciali e servizi privati alle persone e alle imprese	56.442,00	18.405,00
F	Cat. Funz. A.1: Attività produttiva di servizi	1.170.792,00	381.780,00
G	Cat. Funz. A.1: Attività produttiva di servizi	2.280.450,00	743.625,00
H	Cat. Funz. A.4: Attività commerciali e servizi privati alle persone e alle imprese	112.746,00	36.765,00
L	Cat. Funz. A.4: Attività commerciali e servizi privati alle persone e alle imprese	125.856,00	41.040,00
	Totale Comparto Edilmarelli	**4.649.180,00**	**1.694.895,00**

Sub-Comparto Marelli di Trasformazione

Ed.	Destinazione	ONERI	
		PRIMARIA	*SECONDARIA*
A	Cat. Funz. A.1: Attività produttiva di servizi	0,00	0,00
2H	Cat. Funz. A.1: Attività produttiva di servizi (Risanamento)	0,00	0,00
A1	Cat. Funz. A.1: Attività produttiva di servizi	4.140.000,00	1.350.000,00
A2	Cat. Funz. A.1: Attività produttiva di servizi	1.656.000,00	540.000,00
N1(a.)	Cat. Funz. A.1: Attività produttiva di servizi (con vincolo alle attività produttive)	1.163.500,00	383.500,00
N1(b.)	Cat. Funz. A.1: Attività produttiva di servizi	1.714.820,00	565.220,00
N1(c.)	Cat. Funz. A.1: Attività produttiva di servizi (con vincolo alle attività produttive)	368.203,00	121.363,00
A3	Dest. d'uso complementare: RESIDENZA	462.000,00	462.000,00
A4	Dest. d'uso complementare: RESIDENZA	429.000,00	429.000,00
A5	Dest. d'uso complementare: RESIDENZA	429.000,00	429.000,00
A6	Dest. d'uso complementare: RESIDENZA	429.000,00	429.000,00
A7	Dest. d'uso complementare: RESIDENZA	462.000,00	462.000,00
A8	Dest. d'uso complementare: RESIDENZA	330.000,00	330.000,00
N2	Dest. d'uso complementare: RESIDENZA (convenzionata)	264.000,00	264.000,00
N2	Cat. Funz. A.4: Attività commerciali e servizi privati alle persone e alle imprese	59.000,00	24.000,00
O	Cat. Funz. A.4: Attività commerciali e servizi privati alle persone e alle imprese	0,00	0,00
O1	Cat. Funz. A.4: Attività commerciali e servizi privati alle persone e alle imprese	29.500,00	12.000,00
O2	Cat. Funz. A.4: Attività commerciali e servizi privati alle persone e alle imprese	82.600,00	33.600,00
O3	Cat. Funz. A.4: Attività commerciali e servizi privati alle persone e alle imprese	35.400,00	14.400,00
O3	Dest. d'uso complementare: RESIDENZA (Locazione convenzionata)	132.000,00	132.000,00
P	Cat. Funz. A.4: Attività commerciali e servizi privati alle persone e alle imprese	0,00	0,00
Q2	Cat. Funz. A.2: Attività produttiva di beni	0,00	0,00
Q1	Cat. Funz. A.4: Attività commerciali e servizi privati alle persone e alle imprese	0,00	0,00
R	Cat. Funz. A.2: Attività produttiva di beni (Ristrutturazione)	93.000,00	36.000,00
R	Cat. Funz. A.1: Attività produttiva di servizi (Ristrutturazione)	27.000,00	9.000,00
S	Cat. Funz. A.1: Attività produttiva di servizi (con vincolo alle attività produttive)	2.638.536,00	939.897,00
	Totale Sub-Comparto Marelli di Trasformazione	**14.944.559,00**	**6.965.980,00**
	TOTALI COMPARTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA	**19.593.739,00**	**8.660.875,00**

Il confronto tra gli oneri concessori generati dal Programma Integrato e quelli generati dalla variante determina un saldo attivo per l'Amministrazione Comunale.

La variante determina, rispetto al Programma Integrato, maggiori oneri di urbanizzazione secondaria e mantiene pressoché inalterata il livello degli oneri di urbanizzazione primaria.

I dati economici del confronto sono riassunti nel seguente schema:

Oneri	P.I.I.	VARIANTE
PRIMARIE	19.398.368,88 €	19.593.739,00 €
SECONDARIA	6.519.419,49 €	8.660.875,00 €
TOTALE	**25.917.788,37 €**	**28.254.614,00 €**
	Monetizzazione O.O.U. di primaria	3.536.570,24 €

3.6.7. Le opere di urbanizzazione previste nell'ambito ex Ercole Marelli

A seguito dell'attuazione del Programma Integrato, nell'ambito ex Ercole Marelli il soggetto attuatore degli interventi ha già provveduto alla realizzazione di alcune opere di urbanizzazione, prioritariamente localizzate nel comparto Edilmarelli, il primo ad avere esecuzione.

La variante interviene su parte delle opere ancora da realizzare. Il mutato disegno urbanistico dell'ambito Marelli richiede, infatti, di riconsiderare alcune infrastrutture, attrezzature e spazi pubblici ancora in fase progettuale e di prevederne altri che si rendono necessari per fronteggiare il differente fabbisogno di servizi espresso dai nuovi insediamenti urbani previsti dalla variante.

Per fare ordine in questo complesso tema occorre, innanzitutto, una disamina approfondita delle opere di urbanizzazione già realizzate o in corso di realizzazione.

COMPARTO EDILMARELLI

In occasione dell'autorizzazione comunale n.67 del 19/11/2004 e successive varianti autorizzate, ottenuta per la costruzione delle opere infrastrutturali previste dal Programma Integrato d'Intervento, all'interno del progetto esecutivo sono state apportate, concordemente con l'Amministrazione Comunale, alcune sostanziali modifiche.

Principalmente hanno riguardato:

- il ridisegno della Via Lama, divenuta ciclopedonale e automobilistica solo per i dipendenti della sede ABB che hanno un posto auto nell'interrato della loro sede;

- la sostituzione del sottopasso automobilistico, collegante il parco Edilmarelli e l'autorimessa d'uso pubblico, con una rotatoria che devia il traffico automobilistico non più sulla Via Lama ma sulla nuova via di piano asse est/ovest. Questa previsione che aveva allora carattere provvisorio oggi viene proposta in modo definitivo, visto anche il diverso percorso previsto per la sede tranviaria.

La variante riconferma la presenza dell'autorimessa interrata con dimensioni di poco ridotte e di un parcheggio a raso con un nuovo disegno e una nuova consistenza di superficie.

Accoglie, inoltre, tutte le previsioni contenute nei progetti esecutivi fino ad oggi presentati e per i quali si dà conto nella relazione tecnica delle opere di urbanizzazione (documento 8A2v).

COMPARTO DI TRASFORMAZIONE - Sesto Autoveicoli (N10) e AREA CARONTE

All'interno di questi ambiti del Programma Integrato, la variante non individua differenti previsioni per quanto attiene le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

I progetti esecutivi di parte delle opere di urbanizzazione previste dal Programma Integrato sono già state autorizzate con i permessi relativi permessi di costruire per i quali si dà conto nella relazione tecnica delle opere di urbanizzazione (documento 8A2v).

Una modifica planimetrica apportata dalla variante, relativamente alle sole opere di urbanizzazione, riguarda la rotatoria orientale, posta in prossimità della concessionaria Sesto Autoveicoli. Il progetto esecutivo di questa rotatoria è già stato autorizzato con il permesso n°68 sopra citato, pertanto il planivolumetrico 4Bv è stato aggiornato conformemente a quanto autorizzato. E' stata inoltre approvata dagli Uffici comunali competenti una modifica riguardante il disegno della strada in merito ai passi carrai previsti ed alla larghezza della stessa. Tali provvedimenti hanno trovato approvazione con la variante al progetto n°68 rilasciata in data 19/7/07.

Al fine di rispettare i contenuti del cronoprogramma attuativo della presente Variante, la viabilità di connessione tra via Rimembranze (a nord del cimitero) e viale Edison/Isonzo ed ai relativi parcheggi pubblici verranno realizzati entro un anno dalla consegna delle aree necessarie da parte di Caronte srl e Conbus srl tenuto conto dell'impegno assunto da Caronte S.r.l. nell'art. 6 *bis*, paragrafi 4, 5 e 6 della Convenzione integrativa del P.I.I. .

La parte di opere i cui progetti esecutivi non sono ancora stati autorizzati è rappresentata sommariamente dai parcheggi a raso prossimi al cimitero ed al Viale Rimembranze. Tale

mancanza sarà presto colmata con progetti esecutivi che necessariamente confermeranno il disegno planimetrico della Variante, indicato nelle tavole planivolumetriche 4Bv - 4Cv, senza ciò prevedere alterazioni rispetto a quanto indicato dalle stesse tavole del Programma Integrato d'Intervento originario.

COMPARTO DI TRASFORMAZIONE - ABB/Firema

La variante accoglie le previsioni contenute nei due progetti esecutivi approvati dall'Amministrazione Comunale. Tali autorizzazioni sono la n.68 del 2004, la n.69 del 2004 e le loro successive varianti.

Rispetto al disegno planivolumetrico vigente si prevede la realizzazione di due rotatorie viabilistiche, sul Viale Edison, in corrispondenza delle due nuove vie di piano asse nord/sud. Restano escluse dalle suddette autorizzazioni la nuova via di piano nord/sud, prolungamento ideale della via Isonzo, tutte le sistemazioni superficiali delle aree pubbliche che la presente variante ha modificato o previsto in aggiunta rispetto a quanto in vigore (verde, piazza, piste ciclopedonali).

Per il prolungamento della via Isonzo è stato presentato uno stalcio planimetrico a seguito della decisione di mantenere in essere l'edificio denominato 2H. In seguito a tale decisione si è provveduto ad un leggero disassamento della nuova via di piano, al fine di consentire il mantenimento del sedime attuale dell'edificio 2H.

Resta inoltre escluso dalle suddette autorizzazioni il progetto dell'autorimessa interrata privata di uso pubblico che la presente variante individua al di sotto della piazza pubblica prospiciente gli edifici residenziali N2 ed il nuovo museo (W).

Dopo questa disamina delle opere effettuate, si ritiene di fornire - nella tabella della pagina seguente - un quadro sintetico dei costi delle opere di urbanizzazione dell'ambito Marelli, comprensivi anche delle spese previste per le nuove opere di urbanizzazione contemplate dalla variante al P.I.I.

Tabella 3.5.7 a – Quadro sintetico delle opere di urbanizzazione dell'ambito ex Ercole Marelli

OPERE DI URBANIZZAZIONE

ART. 17		Fase 1 (2010)	Fase 2 (2010)	Fase F (2010)
comma 1	*Primarie*	*388.354,09*	*116.651,31*	*0,00*
	Secondarie	*1.378.252,57*	*1.560.163,75*	*0,00*
	A.	***1.766.606,66***	***1.676.815,06***	***0,00***
comma 2	*Primarie*	*1.825.113,86*	*608.655,61*	*0,00*
	Secondarie	*0,00*	*0,00*	*0,00*
	B.	***1.825.113,86***	***608.655,61***	***0,00***
comma 3	*Primarie*	*3.542.940,43*	*5.503.433,76*	*0,00*
	Secondarie	*1.922.205,13*	*3.816.217,16*	*1.358.192,40*
	C.	***5.465.145,56***	***9.319.650,93***	***1.358.192,40***

A.+B.+C.	***9.056.866,08***	***11.605.121,60***	***1.358.192,40***
D.			*1.358.192,40* *Verde Ex Mensa*
A.+B.+C.-D.	***9.056.866,08***	***11.605.121,60***	***0,00***

	Fase 1 (2010)	Fase 2 (2010)	Fase F (2010)
Primaria	**5.756.408,38**	**6.228.740,68**	**0,00**
Secondaria	**3.300.457,70**	**5.376.380,92**	**1.358.192,40**

	Totali (2010)	Collaudi	**TOTALE OPERE**
Primaria	11.985.149,07	6.727.367,38	**18.712.516,45**
Secondaria	10.035.031,02	1.358.192,40	**8.676.838,61**
	22.020.180,08	Accantonementi	

Tabella 3.5.7 b – Quadro riassuntivo Opere/Oneri di urbanizzazione

Oneri	P.I.I.	VARIANTE
PRIMARIE	19.398.368,88 €	19.593.739,00 €
SECONDARIA	6.519.419,49 €	8.660.875,00 €
TOTALE	**25.917.788,37 €**	**28.254.614,00 €**

Opere	P.I.I.	VARIANTE
PRIMARIE	15.861.798,64 €	18.712.516,45 €
SECONDARIA	6.929.710,14 €	8.676.838,61 €
TOTALE	**22.791.508,78 €**	**27.389.355,06 €**

4. RICADUTE PUBBLICHE DEL PROGETTO DI VARIANTE

4.1. BENEFICI ECONOMICI E SOCIALI

Relativamente ai benefici economici vi sono ricadute positive su:

- l'importo del contributo sul costo di costruzione;
- il saldo tra gli oneri di urbanizzazione da corrispondere e l'importo delle opere a scomputo;
- il valore della superficie fondiaria degli edifici I, Y, W e sala polivalente (X);
- il valore dell'area in fascia di rispetto cimiteriale ceduta all'Amministrazione Comunale e non computata come standard;
- il valore delle aree che costituiscono una maggiore cessione rispetto a quelle previste dal Programma Integrato;
- il valore delle aree private, destinate a verde di uso pubblico. Tali superfici rimangono in gestione e manutenzione ai privati rappresentando di fatto un notevole risparmio per la collettività.

In relazione ai benefici sociali, la presente proposta di Variante comporta:

- il reperimento di tutti gli standard urbanistici richiesti;
- una risposta alle esigenze abitative della città;
- la fruibilità da parte dei cittadini di nuovi spazi per lo svago e per le attività di conferenza e cultura;
- il probabile insediamento nell'ambito della sede delle Organizzazioni Sindacali regionali, che si trasferiscono dalla sede "storica" di Viale Monza;

- la dotazione di nuovi "servizi" aggiuntivi quali, oltre all'edificio universitario (I) già eseguito, l'asilo nido/materna (Y), l'edificio museale (W) e la sala polivalente (X);
- la certezza di mantenere in Sesto San Giovanni le attività produttive metalmeccaniche e direzionali di Alstom con la prospettiva futura di un loro potenziamento ulteriore.

Come già evidenziato non solo tutti gli standard urbanistici indotti dall'intervento proposto sono reperiti dal presente progetto, ma vi è un surplus relativamente ai parcheggi pubblici e relativamente alle aree a verde.

Con riferimento alle considerazioni riportate al precedente paragrafo, qui si conferma che i soggetti che costituiscono la domanda di abitazioni appaiono sempre più come "nuove" figure con specifici connotati ed esigenze quali:

- condizioni economiche medio basse;
- marcate esigenze di mobilità;
- ridotte dimensioni familiari;
- concentrazione territoriale nelle aree di maggior offerta abitativa.

Si presentano dunque nuove componenti della domanda a cui il sistema abitativo esistente e i modelli di intervento tradizionali non appaiono attrezzati a rispondere. Esse sono costituite soprattutto dagli anziani, dagli immigrati verso le aree a più elevata offerta occupazionale, dai nuclei famigliari monocomponente. Questo ha indotto gli operatori ad inserire nella presente proposta, all'interno del nucleo degli edifici residenziali A3-A8, N2, O3 una tipologia costruttiva costituita da appartamenti mono - bilocali, venendo incontro quindi ad una crescente esigenza anche di questa parte della cittadinanza.

Inserito nel nuovo insediamento residenziale A3-A8 vi è anche uno spazio sistemato a piazza, filtrato da aree a verde pubblico, che nel Programma Integrato costituivano invece la superficie fondiaria della sede di Banca Intesa.

Questo spazio quindi va ad aumentare quelle che sono le aree restituite alla fruibilità dei cittadini, aree che nel corso degli anni passati sono state loro interdette.

Gli operatori, inoltre, hanno raggiunto un accordo con le Organizzazioni Sindacali regionali che hanno manifestato la volontà di insediarsi nell'edificio denominato 2H, che ha sempre ospitato gli uffici della società Ercole Marelli. Questa possibilità offerta dal progetto comporta per la città che le OO.SS. restano in Sesto San Giovanni e non si trasferiscono in un altro centro.

In ogni caso, però, il maggior beneficio sociale dell'intervento risulta essere senza dubbio la maggior dotazione di servizi a favore della città. Infatti, un asilo nido/materna, un edificio destinato all'università, una sala conferenze polifunzionale ed un edificio museale costituiscono il vero valore aggiunto del progetto.

Se si considera la situazione delle famiglie in cui entrambi i genitori sono occupati, l'opportunità di fornire loro il servizio del nido/materna per i loro figli è offerta dal presente progetto. Inoltre, da una verifica effettuata con il Piano dei Servizi comunali risulta che un tale servizio nella zona dell'ambito in argomento è assente, mentre le scuole di livello superiore sono nelle vicinanze.

L'insediamento dell'università destinato alla didattica e con spazi riservati all'allestimento museale, risulta poi essere il beneficio sociale principe di tutto l'intervento. E' infatti da considerare che in Sesto San Giovanni sono presenti ad oggi edifici destinati a tutti i livelli scolastici, dalla scuola materna alla scuola superiore, ma non edifici universitari. Pertanto, nell'area Marelli, vi sarà la prima occasione per la città di offrire ai cittadini l'opportunità di frequentare corsi accademici, opportunità che con la crescita del livello di istruzione della popolazione è sicuramente fondamentale.

La collettività, inoltre, gode di benefici anche in termini di riqualificazione urbanistica, ambientale e infrastrutturale.

Urbanisticamente, l'intero ambito si riqualifica. Aree che nel passato sono sempre state utilizzate per una logica produttiva e che da sempre sono state sottratte alla città, ora le vengono restituite trasformate con un elevato livello di qualità. Il presente progetto, infatti, come già anticipato, offre l'opportunità di avviare un processo di trasformazione che altrimenti risulta essere in una fase di stallo dovuto essenzialmente alle condizioni attuali del mercato immobiliare. Questa trasformazione è pertanto l'occasione di migliorare la condizione della sicurezza dei cittadini, considerando che i siti industriali dismessi in tutta l'area metropolitana offrono un riparo sicuro ai microcriminali. Ma soprattutto, questa trasformazione è l'occasione che consente una ripresa economica per la città, dando vita ad una inevitabile serie di investimenti e opportunità lavorative.

Ma la riqualificazione di queste aree non è solo urbanistica. A salvaguardia dell'ambiente, il progetto prevede la preventiva bonifica del terreno, con la rimozione di qualsiasi contaminazione, prima di eseguire edificazioni. E questa Variante prevede un livello di bonifica

più intensivo, in quanto i limiti di riferimento per la superficie fondiaria degli edifici residenziali A3-A8, N2, O3 sono molto più restrittivi, essendo quelli riferiti alla destinazione residenziale e non industriale.

E' previsto il mantenimento, l'adattamento e il riutilizzo degli esistenti pozzi di emungimento di acqua di seconda falda (acqua potabile, perciò pregiata). A questo proposito le possibilità sono molteplici e ancora in fase di studio: si può utilizzare l'acqua di seconda falda per l'estensione della rete dell'acquedotto (a tal proposito l'Ente gestore del servizio si è già dimostrato interessato a sfruttare tale opportunità); si può utilizzare l'acqua di prima falda (non potabile, quindi meno pregiata) per l'irrigazione delle aree a verde; si può utilizzare l'acqua di prima falda per la produzione delle frigorie necessarie d'estate per il raffrescamento estivo degli edifici.

Inoltre la realizzazione della rete di teleriscaldamento degli edifici, recuperando e adattando la centrale termica dell'ex insediamento industriale, comporta vantaggi in termini di:

- sottrazione dei rischi connessi ad un uso del gas disseminato nel quartiere, quando non portato direttamente all'interno delle abitazioni (di fatto, il sistema teleriscaldamento dà al cittadino l'energia per i suoi consumi e non un apparato tecnologico da gestire in proprio per ottenerla: dunque, l'insicurezza decentrata è azzerata, mentre la sicurezza centralizzata viene garantita da una gestione industriale responsabile);
- assenza delle necessità di manutenzione degli impianti decentrati (manutenzione che peraltro viene praticata con insufficienza);
- caduta di rendimento di combustione nelle condizioni stagionali meno avverse (con esaltazione del loro potere inquinante), ecc.;
- consistente riduzione delle emissioni globali in atmosfera rispetto al "sistema convenzionale sostituito" (caldaie di edificio o di appartamento), così stimate nel loro ordine di grandezza:
    - minori emissioni di anidride carbonica: - 30%
    - minori emissioni di ossidi di azoto: - 40%
    - minori emissioni di ossidi di zolfo: - 65%

L'impiego del metano inoltre, e la sua combustione ad alta efficienza propria di una centrale "industriale" rispetto ad una pluralità di apparecchiature "civili", riduce al minimo

l'apporto della polverosità dovuta al riscaldamento, segnatamente la concentrazione delle polveri sottili, quelle più nocive per l'apparato respiratorio.

Non ultimo, il progetto, con la dismissione degli insediamenti industriali, consente l'eliminazione delle fonti di disturbo alle residenze vicine, aumentandone quindi anche l'attuale valore di mercato.

Le infrastrutture dell'ambito vengono totalmente ridefinite. La rete viabilistica esistente è una rete interna di servizio allo stabilimento e i trasporti pubblici sono pressoché assenti. Il progetto porta alla miglior efficienza del sistema viabilistico, che oltre ad essere interno all'ambito consente una connessione di questo con la città.