



# CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE



## PROPOSTA DI PIANO DELLE REGOLE

### PR.01 - Le regole della città consolidata

Ai sensi dell'art.7 della L.R. 12/2005  
adottato con deliberazione del Consiglio comunale n. xx del xx.xx.xxxx  
approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. xx del xx.xx.xxxx  
In vigore dal xx.xx.xxxx



Sindaco

Roberto Di Stefano

Assessore alla Pianificazione Urbanistica

Antonio Lamiranda

Segretario Generale

Sandro Rizzoni

Area Pianificazione, attuazione e gestione del territorio - Ambiente

Settore Territorio e lavori pubblici

Responsabile del Procedimento

Paolo Guido Riganti

Il **Piano di Governo del Territorio** è stato redatto dal Settore **Territorio e lavori pubblici**.

Direttore del Settore: *Paolo Guido Riganti*

Responsabile del servizio Urbanistica, Sportello Unico per l'Edilizia (SUE): *Silla Maffini*.

I tecnici per la stesura, elaborazione e redazione del PGT:

*Anita Corbella, Marco Angioletti, Andrea Bigatti, Gabriele Calmanti, Stefano Cazzaniga.*

Con il contributo dello Sportello Unico per l'Edilizia (SUE): *Elena Grilli, Francesca Prada, Emanuele Ticozzi.*

Con il contributo dello Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP): *Cristina Cocchetti, Ambra Costa, Roberto Barelli, Manuela Moccia.*

La segreteria: *Elisa Melissa, Francesco Pulizzi, Roberta Radaelli, Laura Tabarelli.*

Hanno collaborato per il **Documento di Piano**, il **Piano dei Servizi** e il **Piano delle Regole** i seguenti Settori e Servizi:

*Servizio Infrastrutture e reti – manutenzione strade;*

*Settore Ambiente;*

*Settore Edilizia Pubblica e Global Service;*

*Settore Servizi Cimiteriali;*

*Settore Impiantistica sportiva e comunale - Project financing – Agenzia Casa;*

*Servizio Demografico e ausiliario;*

*Settore Cultura, Pari opportunità, no profit, politiche giovanili, partecipazione democratica, comunicazione e cooperazione internazionale – Marketing Urbano;*

*Settore Socio Educativo.*

Si ringrazia inoltre per la consulenza:

CENTRO STUDI PIM

*Franco Sacchi [Direttore responsabile]*

*ing. Francesca Boeri [capo progetto], arch. Fabio Bianchini, Alma Grieco [Staff PIM]*



## INDICE

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. PREMESSA.....</b>  | <b>1</b>  |
| 1.1 LA VARIANTE GENERALE E IL NUOVO PIANO DELLE REGOLE   |           |
| 1.2 LA STRUTTURA DEL PIANO   |           |
| <b>2. LA CITTÀ' DI SESTO SAN GIOVANNI. UNA VISIONE<br/>AGGIORNATA.....</b>                           | <b>5</b>  |
| 2.1 I MUTAMENTI DELL'ULTIMO DECENNIO   |           |
| 2.2 UNA CITTÀ E I SUOI QUARTIERI   |           |
| Rondò/Torretta (1)   |           |
| Rondinella/Baraggia/Restellone (2)   |           |
| Isola del Bosco/Delle Corti (3)  |           |
| Pelucca/Villaggio Falck (4)  |           |
| dei Parchi/Cascina Gatti/Parpagliona (5)   |           |
| <b>3. I CONTENUTI DEL PIANO.....</b>   | <b>13</b> |
| 3.1 I TESSUTI DELLA CITTÀ CONSOLIDATA E I PARCHI SOVRACOMUNALI                                       |           |
| I tessuti “nuovi” della città consolidata  |           |
| I tessuti “storici” della città consolidata  |           |
| I tessuti “speciali” della città consolidata   |           |
| Il Parco Regionale Nord Milano e il Parco locale di interesse sovracomunale della Media Valle Lambro |           |
| 3.2 LE EMERGENZE TERRITORIALI: I BENI TUTELATI DEL PGT   |           |
| I beni storico-documentali meritevoli di tutela – La “Città delle fabbriche”                         |           |
| La normativa della “Città delle fabbriche”   |           |
| Gli interventi sugli edifici del Novecento   |           |
| 3.3 LA STRUMENTAZIONE ATTUATIVA VIGENTE SUL TERRITORIO COMUNALE                                      |           |
| 3.4 L'ASSENZA DEL TESSUTO AGRICOLO SUL TERRITORIO COMUNALE   |           |
| 3.5 LE AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA  |           |
| 3.6 LE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE SECONDO IL D.M. N. 1444/1968                                       |           |
| Corrispondenza dei tessuti con le zone territoriali omogenee   |           |
| <b>4. L'ATTUAZIONE DEL PIANO.....</b>  | <b>35</b> |
| 4.1 LA SEMPLIFICAZIONE NORMATIVA   |           |



L'attuazione normativa del piano

**4.2 LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE**

La rigenerazione urbana e territoriale a Sesto San Giovanni

**4.3 IL CONSUMO DI SUOLO: ANALISI E AZIONI PER LA POLITICA DI CONTENIMENTO**

Presupposti normativi e metodologici per la costruzione della Carta del consumo di suolo

La Carta del consumo di suolo di Sesto San Giovanni

Soglia comunale di consumo di suolo e bilancio ecologico del suolo

La riduzione del consumo di suolo: il rispetto delle indicazioni del Piano Territoriale  
Metropolitano (PTM)

**4.4 I DIRITTI EDIFICATORI E LA PEREQUAZIONE URBANISTICA**

**4.5 IL COMMERCIO. GLI ASSI E I DISTRETTI DEL TESSUTO CONSOLIDATO**

**4.6 LA SENSIBILITÀ PAESISTICA E LE NORME MORFOLOGICHE**

La Carta della Sensibilità Paesistica

La Commissione Comunale per il Paesaggio

Le norme morfologiche

**4.7 I VINCOLI SOVRAORDINATI PRESENTI SUL TERRITORIO**

Vincoli di natura paesaggistica

Vincoli di natura monumentale

Fasce di rispetto stradali

Fasce di rispetto di varia natura

Vincoli di natura geologica idrogeologica e sismica

Studio comunale di gestione del rischio idraulico

Vincoli aeroportuali

**5. LE APPENDICI ALLE NORME.....69**

**6. GLI ALLEGATI.....71**

**6.1 ALLEGATO A. PATRIMONIO EDILIZIO DISMESSO CON CRITICITÀ;**

**6.2 ALLEGATO B. MONITORAGGIO DELLE ATTUAZIONI URBANISTICHE**

**6.3 ALLEGATO C. PIANIFICAZIONE URBANISTICA E TERRITORIALE IN PROSSIMITÀ DEGLI  
STABILIMENTI A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE (ERIR)**

**6.4 ALLEGATO D. RETICOLO IDRICO MINORE (RIM)**

# 1. Premesse

## 1.1 LA VARIANTE GENERALE E IL NUOVO PIANO DELLE REGOLE

La Variante generale del Piano di Governo del Territorio (PGT), come delineato nella Relazione del Documento di Piano, propone dieci macro-obiettivi da perseguire per la sostenibilità complessiva dello sviluppo della città, ognuno dei quali a sua volta sottoarticolato in obiettivi più specifici, che trovano nei tre atti costituenti il PGT gli strumenti e le azioni più efficaci per il conseguimento di tali strategie.

In particolare il Piano delle Regole (PdR) con il suo apparato normativo, gli elaborati grafici e il corollario di allegati, si fa carico di perseguire principalmente tre dei dieci macro-obiettivi e nello specifico:

- 01 - RIGENERAZIONE URBANA E ATTRATTIVITÀ;
- 09 – VALORIZZAZIONE DELLE ATTIVITÀ ECONOMICHE;
- 10 - ADEGUAMENTO DELLA PIANIFICAZIONE LOCALE ALLA NORMATIVA E PROGRAMMAZIONE SOVRAORDINATA.

Il PdR della presente Variante generale, tenta una sintesi equilibrata tra un approccio conservativo e di continuità con il PGT 2009 unita, però, alla volontà e necessità di introdurre elementi di novità.

L'apparato normativo e le scelte azzonative per gli elementi di tutela e di valore storico-documentale confermano, con qualche distinguo, l'approccio del precedente PGT 2009; invece le scelte di articolazione degli ambiti del tessuto consolidato, le norme che regolano le modalità attuative e di trasformazione della città consolidata nonché le modalità di gestione e monitoraggio della pianificazione urbanistica, segnano una forte discontinuità dal passato che va oltre i necessari adeguamenti alla sopravvenuta normativa urbanistica ed edilizia sovraordinata.

Come già illustrato nelle "LINEE GUIDA. Variante generale al PGT", il PdR di Sesto San Giovanni è caratterizzato da un processo di snellimento procedurale mediante l'applicazione di un maggiore grado di flessibilità normativa, tale da offrire gli strumenti per un rinnovamento del patrimonio edilizio esistente e/o sottoutilizzato.

Semplificazione della gerarchia delle destinazioni d'uso, semplificazione delle categorie dei tessuti della città consolidata ed indifferenza funzionale sono le caratteristiche principali della normativa attuativa del PdR; si favoriranno anche gli interventi di sostituzione edilizia attraverso misure premiali ed incentivanti da applicarsi nella città consolidata.

Grande importanza si è data anche alle attività economiche liberalizzandone la diffusione all'interno del medesimo tessuto urbano senza previsioni mix funzionali prestabiliti.

Il PdR recepisce anche la recente evoluzione avvenuta in campo normativo sia a livello nazionale che regionale.



La Variante generale è stata altresì l'occasione per l'attivazione di un importante e in alcuni casi capillare aggiornamento della base cartografica comunale. Il database topografico (DBT) digitale, ricavato dal volo aerofotogrammetrico di circa tredici anni fa, era stato solo parzialmente aggiornato per alcune esigenze dell'Amministrazione, ma la base cartografica del PGT non aveva subito alcun adeguamento. La Variante generale viene così supportata da una cartografia aggiornata rispetto agli interventi urbanistici, edilizi ed infrastrutturali più rilevanti; parimenti si è colta l'occasione per correggere alcuni errori e imprecisioni di varia natura degli azzonamenti, in risposta alle evidenze degli uffici, emerse negli anni, e in maggior aderenza alla realtà dei luoghi.

Ciò ha consentito anche una nuova scala cartografica di maggior dettaglio per l'individuazione degli ambiti del tessuto consolidato e dei servizi, fornendo una restituzione digitale per gli elaborati del geoportale comunale che, pur non avendo alcun valore legale, è diventato nel tempo un utile strumento di conoscenza ed approfondimento da parte di cittadini e professionisti.

## 1.2 LA STRUTTURA DEL PIANO

Il PdR contiene tutti gli aspetti di regolamentazione della città consolidata; lo strumento è costituito dal testo normativo e dagli elaborati cartografici specifici relativi all'assetto urbanistico, ai vincoli, al paesaggio naturale e costruito.

In sintesi, il PdR di Sesto San Giovanni è costituito dai seguenti elaborati relazionali, normativi e cartografici:

- PR.01 Le regole della città consolidata (Relazione generale)
- PR.02 Norme Tecniche di Attuazione e appendici
- Elaborati grafici:
  - PR.03 Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato Scala 1:5000
    - PR.03.a Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato. Quadrante a Scala 1:2000
    - PR.03.b Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato. Quadrante b Scala 1:2000
    - PR.03.c Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato. Quadrante c Scala 1:2000
    - PR.03.d Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato. Quadrante d Scala 1:2000
    - PR.03.e Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato. Quadrante e Scala 1:2000
    - PR.03.f Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato. Quadrante f Scala 1:2000
    - PR.03.g Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato. Quadrante g Scala 1:2000
  - PR.04 Vincoli sovraordinati
    - PR.04.1 Vincoli sovraordinati. Dettagli lungo il Fiume Lambro
    - PR.04.2 Vincoli sovraordinati. Mappe di vincolo per la navigazione aerea
  - PR.05 Carta del consumo di suolo
  - PR.06 Prescrizioni morfologiche per il tessuto consolidato
  - PR.07 Carta della Sensibilità Paesistica

Il nuovo PdR viene inoltre integrato con una serie di allegati alcuni dei quali già esistenti ed aggiornati, altri che sono chiamati a soddisfare le necessità evidenziate dalla recente normativa statale e regionale, altri ancora predisposti per il controllo dell'efficacia operativa del piano stesso.

Nel dettaglio si ha:

- Allegato A. Patrimonio edilizio dismesso con criticità;
- Allegato B. Monitoraggio delle attuazioni urbanistiche e dei servizi;



- Allegato C. Pianificazione urbanistica e territoriale in prossimità degli stabilimenti a rischio di incidente rilevante;
- Allegato D. Reticolo idrico minore (RIM).



## 2. La città di Sesto San Giovanni. Una visione aggiornata

### 2.1 I MUTAMENTI DELL'ULTIMO DECENNIO

Il recente scenario urbanistico ed edilizio di Sesto san Giovanni è stato caratterizzato principalmente dagli andamenti economici che si sono registrati a livello nazionale con la grande flessione intervenuta negli anni 2008- 2010. Nel 2008 infatti è iniziato un periodo di crisi generale, che si è protratto nel tempo fino agli anni 2014/15. La crisi finanziaria, la stretta del credito bancario e le manovre economiche-fiscali, sono state la causa della situazione negativa riguardante anche le operazioni immobiliari.

Nel periodo di crisi generale, intervenne nello scenario urbanistico comunale il PGT 2009, al fine di recepire le linee guida regionali con l'intervenuta L.R. 12/2005 e di promuovere la trasformazione delle grandi aree ex industriali adeguandole rispetto i nuovi andamenti economici nazionali e alle scelte politiche cittadine.

Nel periodo tra il 2009 e il 2019, a livello edilizio si registra sul territorio il proseguimento delle attuazioni delle iniziative immobiliari intervenute con il PRG 2004 concretizzate quasi esclusivamente utilizzando gli strumenti di programmazione negoziata in variante alle previsioni del piano.

I programmi all'epoca presentati riguardavano sia aree di piccole e di medie dimensioni diffuse nel tessuto urbano consolidato, esempi esplicativi sono:

- l'ambito "Campari", una riqualificazione che ha previsto la realizzazione di edilizia residenziale affiancata alla sede rappresentativa degli uffici aziendali ed al polo di ricerca sperimentale. L'intervento ha previsto anche la realizzazione della sede museale Campari , il recupero funzionale della Villa Campari convertita a sede dell'accademy, del ristorante altamente qualificato e un'area a verde cittadino usufruibile dalla cittadinanza;
- gli ambiti "ex Carmine", e "Triakis" riqualificazioni che hanno previsto la realizzazione di edilizia residenziale e spazi a verde pubblico;

L'ambito "Decapaggio", a nord est del comune, ha avuto finora un'attuazione parziale, infatti sono stati quasi ultimati i comparti residenziali e una buona parte delle infrastrutture pubbliche. Anche l'ambito di "Cascina Gatti", a sud est del comune, ha avuto finora un'attuazione parziale degli ambiti residenziali, ed il completamento totale delle opere di urbanizzazione; il parco Rurale ed il parco Miglio rappresentano un intervento esemplare di riqualificazione delle precedenti aree degradate.

Rispetto alle previsioni contenute nel PGT 2009, si registrano pochi casi di pianificazioni urbanistiche attuate: gli unici casi sono rappresentati dai piani attuativi "Masaniello" e "Casiraghi 422".



Sono attuazioni previste dal Piano delle Regole normati dall'articolo 16 delle Norme Tecniche di Attuazione - Ambiti residenziali da riconversione produttiva.

Si tratta di riconversioni di sedi industriali ormai dismesse da tempo che il Piano delle Regole 2009 ha previsto in trasformazione attraverso la pianificazione attuativa. Sono aree interstiziali del tessuto consolidato di limitate dimensioni e site al nord del comune; le trasformazioni attuate hanno previsto la realizzazione di insediamenti residenziali ad alto livello qualitativo.

Il PGT 2009, nonostante il periodo di crisi economica, ha favorito lo sviluppo di interventi diffusi su tutto il territorio attraverso l'applicazione di modalità dirette o convenzionate che hanno portato alla realizzazione di riqualificazioni puntuali in ambiti consolidati circostanziati.

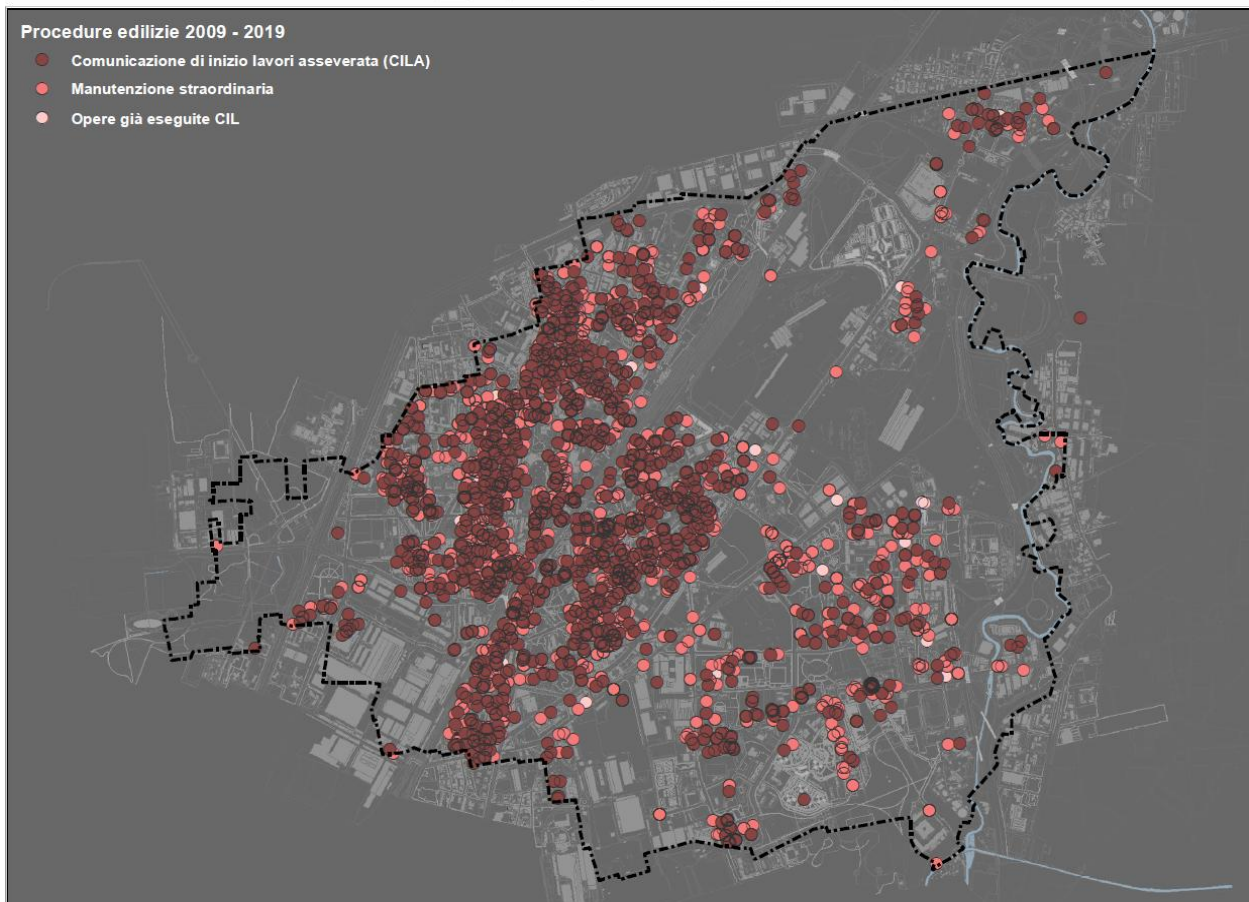
Al fine di dare una visione generale dell'attività edilizia in tutto il territorio comunale, in estrema sintesi, nella tabella successiva, sono riportati i dati delle istanze edilizie che sono state presentate nel periodo intercorso tra il 2015 ed il 2019 (Sportello Unico per l'Edilizia e Sportello Unico attività Produttive).

| SUE - SUAP    | 2015       | 2016       | 2017       | 2018       | 2019       |
|---------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| CILA          | 169        | 571        | 565        | 633        | 742        |
| SCIA          | 172        | 165        | 195        | 176        | 208        |
| PDC           | 30         | 31         | 29         | 19         | 18         |
| <b>TOTALI</b> | <b>371</b> | <b>767</b> | <b>789</b> | <b>828</b> | <b>968</b> |

Fonte dati: Software di gestione Solo 1

Dall'analisi dei dati si evidenzia un progressivo aumento delle domande presentate.

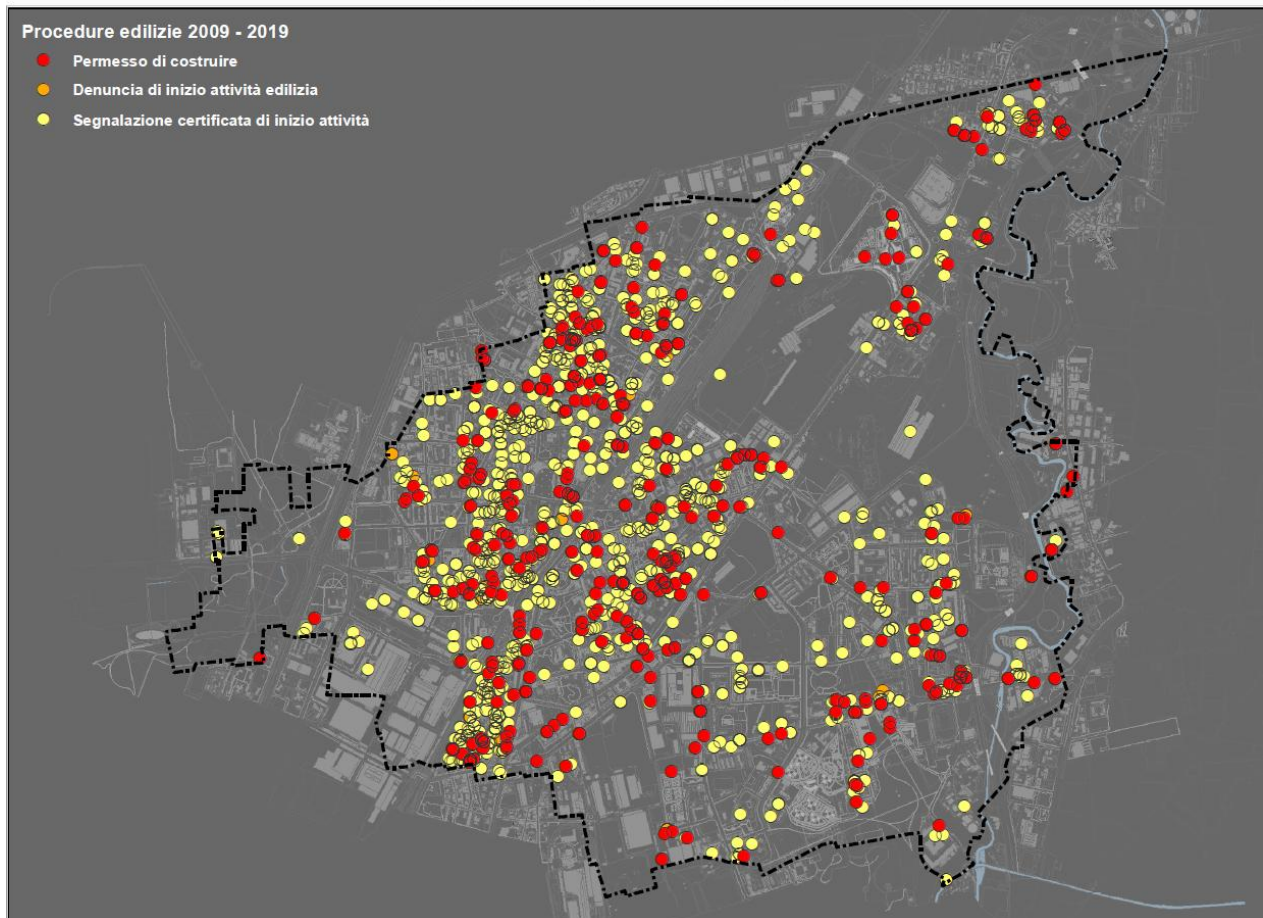
Dal punto di vista qualitativo si registra una crescita degli interventi attuabili con CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) e con SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) a discapito dei PdC (Permessi di Costruire) che mantengono una certa costanza negli ultimi anni 2018 e 2019.



Localizzazione delle procedure edilizie dal 2009 al 2019

Dall'immagine si evidenzia come la fascia centrale della città sia oggetto di interventi diffusi di minore entità come CILA, manutenzioni straordinarie e comunicazioni di inizio lavori. Ciò indica che le unità immobiliari a destinazione residenziale subiscono un rinnovo continuo e costante. La rigenerazione della funzione residenziale è sicuramente frutto anche delle agevolazioni fiscali governative che hanno innescato processi di manutenzione e ristrutturazione leggera diffusi su tutto il territorio comunale.

Le parti di città oggetto delle grandi trasformazioni urbane in atto non registrano interventi edilizi di rango minore.



Localizzazione delle procedure edilizie dal 2009 al 2019

Dall'immagine si evidenzia come negli anni 2009-2019 i processi edilizi approvati con PdC e SCIA caratterizzano il maggior numero delle trasformazioni di rango superiore che si sono attuate in città riferite alla funzione residenziale. Le SCIA risultano maggiormente diffuse dei PdC. Ciò rappresenta una maggior *deregulation* dei processi che portano ad un'accelerazione dei tempi di istruttoria delle istanze edilizie.

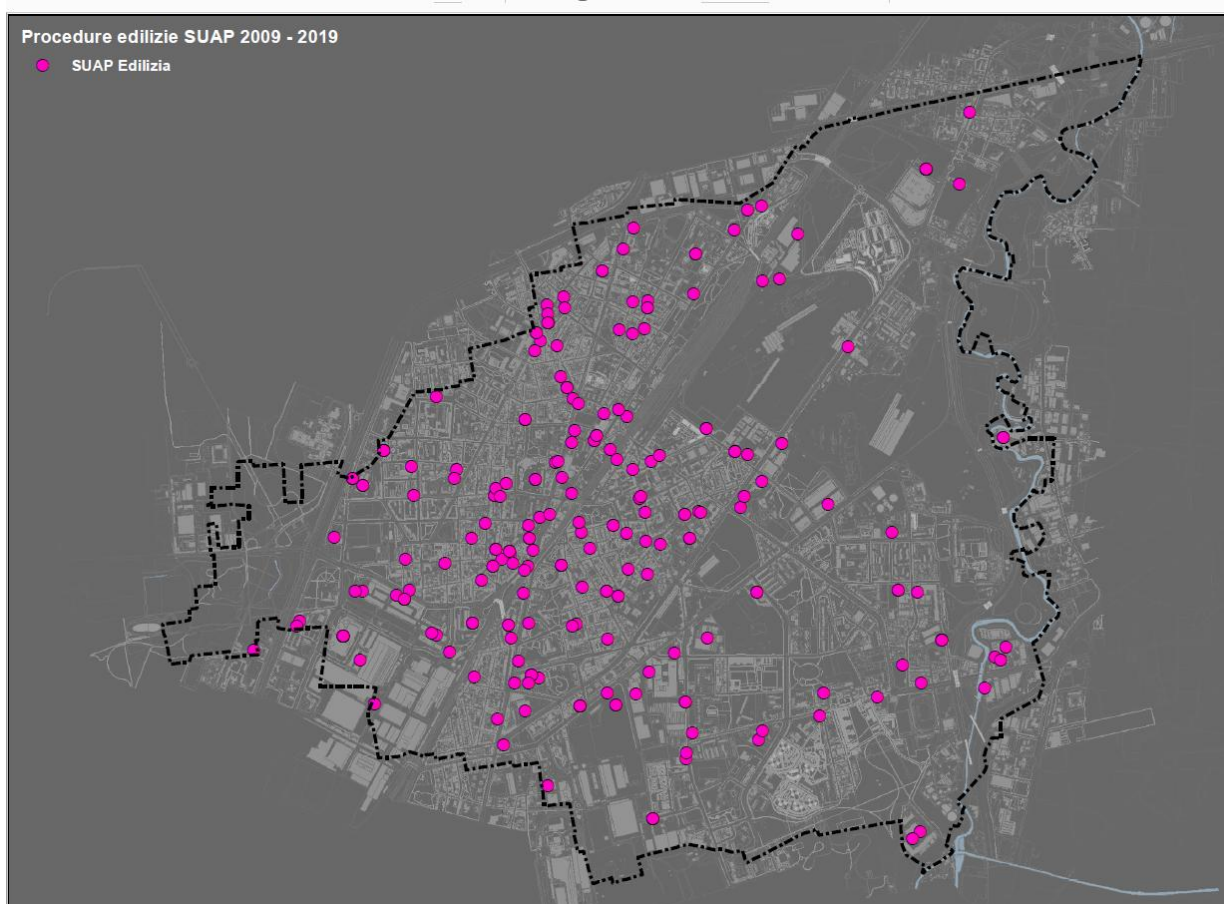
L'immagine successiva, invece, localizza territorialmente le istanze con opere edilizie registrate dallo Sportello Unico delle Attività Produttive relative a tutte le funzioni extra residenziali. La diffusione è notevolmente inferiore rispetto alle pratiche edilizie rivolte all'attività residenziale viste in precedenza.

Gli interventi hanno una diffusione omogenea su tutto il territorio e sono localizzati quasi unicamente nella parte consolidata della città.

Le aree principalmente industriali registrano un numero inferiore di interventi edilizi a favore invece delle trasformazioni diffuse nella parte centrale della città relative ad attività artigianali e commerciali di minor entità.

La minor quantità di interventi registrata per le funzioni extra residenziali è da imputare anche alla crisi intervenuta a livello economico su tutto il territorio nazionale che ha condizionato fortemente lo sviluppo di nuove attività e l'espansione di quelle già esistenti.

Nelle grandi aree di trasformazione del PGT 2009 non si registrano interventi edilizi di minor dettaglio.



Localizzazione delle procedure edilizie SUAP dal 2009 al 2019

### Le aree "Ex Falck" e lo "scalo ferroviario"

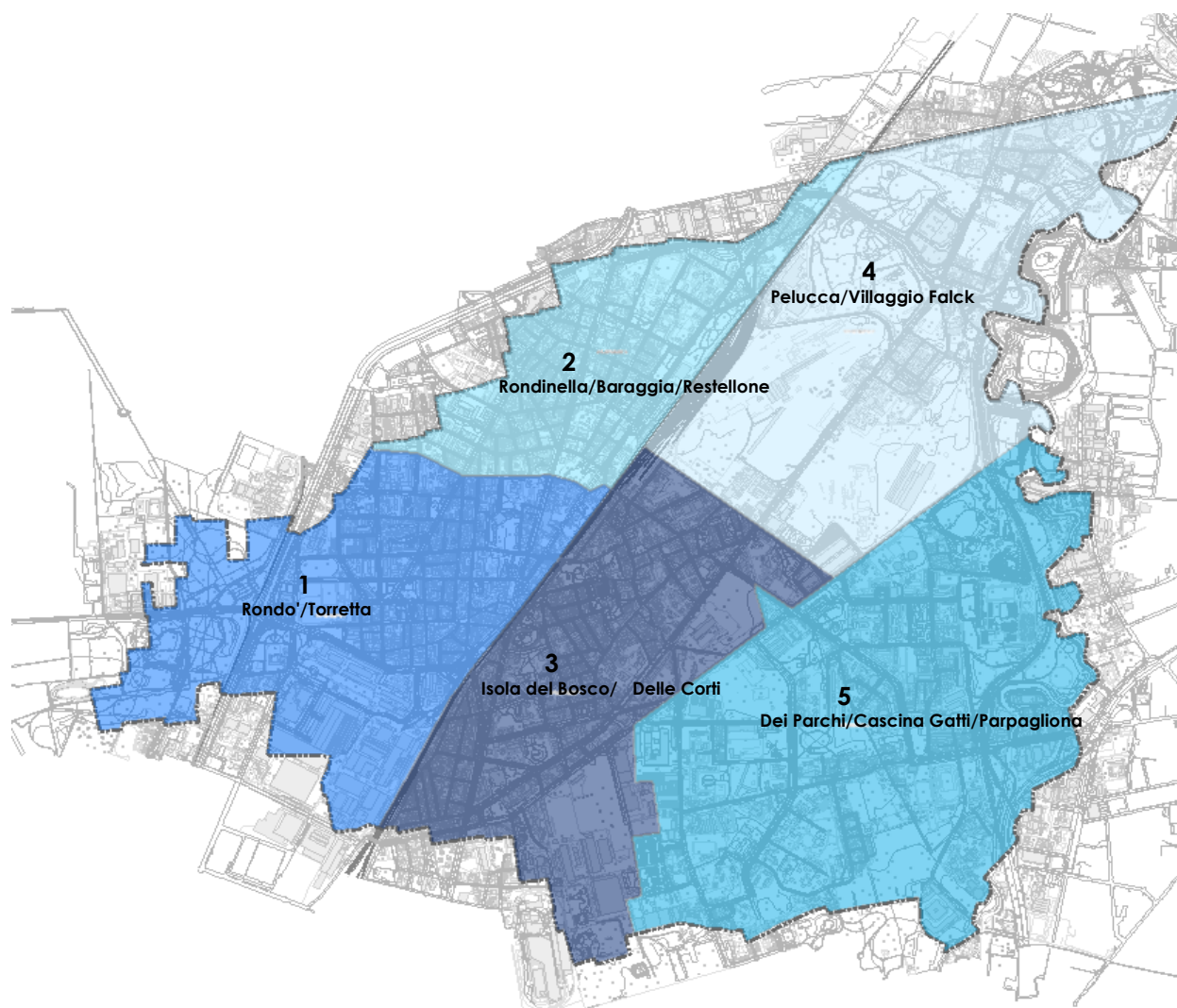
Un caso eccezionale di trasformazione urbanistica secondo le regole del PGT 2009, è rappresentato dalle aree "ex Falck" e dallo "scalo ferroviario", un Programma Integrato di Intervento approvato nel 2013 con successiva variante nel 2016 con il rilascio di autorizzazione per la Grande Struttura di Vendita Organizzata (GDO) e Accordo di Programma (AdP) con Regione Lombardia per la realizzazione della Città della Salute e della Ricerca (CDSR).

È una trasformazione in atto dove stanno avvenendo le opere di bonifica delle aree. L'ingente trasformazione si prolungherà nel tempo data l'enorme estensione degli ambiti coinvolti.

## **2.2 UNA CITTÀ E I SUOI QUARTIERI**

[Tratto anche da: Report di ricerca, "Analisi di competitività per lo sviluppo socio-economico dell'area urbana di Sesto San Giovanni. Proposte per uno sviluppo coesivo e inclusivo", Milano, novembre 2019, progetto a cura di: Prof. Angelo Di Gregorio, Dott. Debora Tortora, Dott. Alberto Covini, Comune di Sesto San Giovanni, CRIET Centro di Ricerca Interuniversitario in Economia del Territorio.]

La struttura cittadina risulta essere fortemente urbanizzata e caratterizzata da assi infrastrutturali importanti che danno anche origine alla suddivisione nei cinque quartieri, ognuno di loro con caratteristiche proprie.



## **Rondò/Torretta (1)**

Il quartiere posizionato a sud-ovest del territorio cittadino, rappresenta il centro “nuovo” e si oppone a quello più “storico” situato sul lato opposto della ferrovia. La parte a nord, soprattutto attorno all'asse via Firenze/piazza Trento e Trieste/piazza IV novembre (fermata MM Sesto Rondò)/piazza Oldrini/primo tratto di viale Casiraghi/via Rovani/viale Matteotti, risulta essere un'area tra le più dinamiche della città anche dal punto di vista commerciale soprattutto con attività di vicinato.

La parte a sud è un'area più scarsamente popolata, con la presenza di servizi per lo spettacolo, sportivi, parchi, insediamenti di medie aziende, centri direzionali; si evidenzia, anche la presenza di attività commerciali di media dimensione ed un polo di grande distribuzione dotato di multisala.

Il quartiere è caratterizzato dalla presenza degli ospedali cittadini e da importanti assi infrastrutturali di grande scorrimento urbano ed extraurbano oltre alla fermata della metropolitana di Rondò.

Il quartiere è densamente popolato e nella zona tra le vie Carducci e XX Settembre, si registra una progressiva presenza di popolazione di origine straniera.



### **Rondinella/Baraggia/Restellone (2)**

Il quartiere posizionato a nord ovest del territorio cittadino, ha una destinazione prevalentemente residenziale, è densamente popolato ed omogeneo dal punto di vista distributivo. Minoritaria è la presenza di abitanti di origine straniera.

Ad est del quartiere si trova uno dei più importanti nodi infrastrutturali cittadini: la stazione ferroviaria FFSS di collegamento prevalentemente le linee Milano -Monza -Como- Chiasso, Lecco, Bergamo, Albairate – Saronno, la stazione degli Autobus di Linea e la fermata della metropolitana 1 Milano Sesto 1 Maggio. In prossimità è situato anche il Palasesto, centro sportivo di notevole entità.

Nella zona a nord è presente la Caserma dei carabinieri, il centro sportivo Boccaccio-Pertini e il centro aggregativo per anziani. In prossimità ci sarà anche la nuova fermata Restellone della metropolitana 1 in prolungamento fino a Monza.

In questa zona, tuttavia, è esigua la presenza di attività commerciali di vicinato, più concentrate, invece, nella zona attorno alla Rondinella (piazza Santa Maria Ausiliatrice), da cui si dipartono i significativi assi commerciali di viale Matteotti e via Picardi.

### **Isola del Bosco/Delle Corti (3)**

Il quartiere posizionato a sud del territorio cittadino, è caratterizzato da una grande densità abitativa rappresentando la zona più popolata della città. Comprende la parte del "Borgo storico" sviluppato attorno alla Basilica di Santo Stefano e alle grandi ville padronali.

Nella parte centrale del quartiere sono presenti poli di richiamo come la sede comunale, la biblioteca centrale, il centro culturale Spazioarte, la sede centrale delle poste, scuole e giardini storici molto frequentati oltre ad una buona presenza di attività commerciali di vicinato concentrate prevalentemente tra piazza Santo Stefano e via Cesare da Sesto.

La parte a sud del quartiere è divisa dal tratto terminale di viale Monza che suddivide l'area in due porzioni ben distinte: l'area a ovest è caratterizzata da una densità abitativa elevata costituita prevalentemente da una popolazione di origine straniera, l'area a est è contraddistinta dalla presenza di un polo terziario con la sede dell'Università Statale di Milano, di grandi multinazionali come ABB, Coca Cola, Heineken, ecc. Questa parte del territorio vede la presenza di tre grandi assi viabilistici (viale Monza, viale Edison e viale Italia) e della fermata metropolitana di Sesto Marelli, nodi infrastrutturali che hanno reso appetibile l'intera area anche se si registra la presenza di edifici ad uso ufficio inutilizzati o sottoutilizzati, soprattutto a fregio di viale Monza e in piazza don Mapelli.

Nell'estrema parte meridionale del quartiere a confine con il comune di Milano è collocata l'area ex industriale "Ex Ercole Marelli" in fase di attuazione da circa un decennio, che ha subito una battuta di arresto per problemi fallimentari.

A nord est del quartiere, lungo viale Italia sono collocate una parte delle aree ex industriali "Ex Falck" che non hanno ancora avuto attuazione.

### **Pelucca/Villaggio Falck (4)**

Il quartiere posizionato a nord est del territorio cittadino, rappresenta la zona più atipica della città,

in quanto è caratterizzata dalla presenza delle aree ex industriali in fase di attuazione da più di un decennio. A nord si trovano gli ex insediamenti "Vulcano" e "Decapaggio", a sud "Concordia" e "Unione".

Le aree di "Vulcano" e "Decapaggio" hanno avuto un'attuazione parziale con l'insediamento del centro commerciale e del quartiere residenziale di notevole impatto territoriale. L'area più a ovest ha visto anche l'insediamento del polo industriale dell'Astom e del completamento dell'annessa viabilità. A est è stato realizzato il prolungamento di viale Edison fino allo snodo viario di collegamento anche con la tangenziale.



Di rilevante, è da segnalare la presenza del "villaggio Falck", un insediamento storico residenziale di notevole interesse e la residenza per anziani e disabili della Pelucca.

### **Dei Parchi/Cascina Gatti/Parpagliona (5)**

Il quartiere posizionato a sud est del territorio cittadino, costituisce la zona più "aperta" della città, tanto da essere definita il "quartiere dei parchi", proprio la notevole quantità di verde pubblico presente, rappresenta il punto di forza dell'intero quartiere. Dal punto di vista insediativo è da evidenziare che l'area è caratterizzata da una forte presenza di edilizia residenziale pubblica e da una minima diffusione di esercizi commerciali di vicinato e medie strutture di vendita; nella parte più a est si segnala presenza di poli industriali attivi serviti dalla presenza della tangenziale.

Di rilevante, è da segnalare la presenza di poli scolastici, la sede della polizia locale, i cimiteri, polo tecnologico cittadino costituito dalla piattaforma ecologica comunale e del forno di incenerimento.

Di recente conclusione è stato l'intervento residenziale di "Cascina Gatti" con la realizzazione di un parco pubblico di notevoli dimensioni in continuità con il borgo storico.

## 3. I contenuti del Piano

Il PdR attraverso l'apparato normativo che lo caratterizza, concorre al perseguimento degli obiettivi dichiarati nel DdP e costituisce lo strumento di governo del tessuto urbano consolidato inteso come l'insieme delle parti del territorio su cui è già avvenuta una trasformazione dei suoli comprendendo anche le aree libere intercluse o di completamento.

Le norme tecniche tendono ad attuare un disegno coerente di pianificazione insediativa sotto il profilo tipologico e morfologico al fine di migliorare qualitativamente gli interventi edilizi.

L'articolazione normativa ha carattere prescrittivo e vincolante e produce effetti diretti sul regime giuridico dei suoli con validità illimitata fino ad un nuovo aggiornamento.

Le norme identificano i parametri da rispettare negli interventi edilizi, in particolare disciplinano:

- le caratteristiche tipologiche: allineamenti, orientamenti e percorsi degli spazi urbani e degli edifici costruiti;
- i dati quantitativi: le consistenze volumetriche e/o le superfici lorde, i rapporti di copertura esistenti e previsti e le altezze massime, nei diversi tessuti;
- le destinazioni d'uso non ammissibili;
- gli interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
- i requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica, di rispetto del principio dell'invarianza idraulica e idrologica e di mitigazione delle infrastrutture della viabilità con elementi vegetali tipici locali.

### 3.1 I TESSUTI DELLA CITTÀ CONSOLIDATA E I PARCHI SOVRACOMUNALI

Il PdR ai sensi dell'art. 10 della L.R. n.12/2005 e s.m.i.:

*a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;*

*b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;*

*c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;*

*d) (...)*

*e) individua:*

*1) le aree destinate all'agricoltura;*

*2) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;*

*3) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.*

*e bis) individua e quantifica, a mezzo di specifico elaborato denominato Carta del consumo di suolo, (...)*

*e ter) individua, all'interno del perimetro dei distretti del commercio (...), gli ambiti nei quali il comune definisce premialità finalizzate all'insediamento di attività commerciali di vicinato e artigianali di servizio, al fine di promuovere progetti di rigenerazione del tessuto urbano e commerciale mediante il riuso di aree o edifici dismessi o anche degradati in ambito urbano."*



Alla luce dei contenuti normativi regionali, la città consolidata viene classificata in tessuti che prevedono modalità di intervento differenti secondo le regole prescrittive delle Norme Tecniche di Attuazione.

Il tessuti urbani consolidati, sono stati individuati in base alle caratteristiche tipologiche, alla morfologia urbana, ai tipi edilizi ed alle destinazioni d'uso, prediligendo una semplificazione delle categorie funzionali.

In tutti i tessuti urbani consolidati saranno ammesse le destinazioni per attrezzature e servizi pubblici nonché le attrezzature private di uso e di interesse pubblico o di interesse generale.

### **I tessuti “nuovi” della città consolidata**

Nel rispetto di una migliore semplificazione normativa e in aderenza alle direttive regionali in materia edilizia ed urbanistica anche in funzione dell'applicabilità della disciplina del “cambio di destinazione d'uso”, il tessuto edilizio di più recente formazione, che compone la maggior parte della città consolidata, viene uniformato in tipologie che comprendono al loro interno una maggiore pluralità di funzioni, sia residenziali che per attività economiche, e includono anche aree sottoutilizzate, a rischio di dismissione o già dismesse.

Come anticipato, la strategia di piano è quella di tutelare le funzioni economiche esistenti sul territorio comunale evitandone la dismissione e, nel caso in cui si verifichi, intervenire al fine di governare la trasformazione urbanistica del sito, mediante il ricorso a strumenti convenzionati. Tale modalità, oltre ad assicurare il controllo sulla qualità progettuale dell'intervento, ricerca ed assicura una sinergia fra l'intervento di valorizzazione privato e la riqualificazione della dotazione di spazi pubblici del tessuto urbano in cui sono inseriti.

Il PdR individua infatti i due seguenti tessuti prevalenti:

- Tessuto indifferenziato **(TI)**
- Tessuto per attività economiche **(TAE)**

#### Tessuto indifferenziato **(TI)**

In queste aree sono individuate le parti di città consolidata caratterizzata dalla presenza di insediamenti prevalentemente residenziali di diversa origine e natura: sono compresi sia gli ambiti con isolati sviluppatasi fin dai primi decenni del '900, che i tessuti edificati in periodi più recenti.

Gli ambiti comprendono aree urbanizzate quasi completamente edificate e sono costituiti sia da isolati delimitati dalle sedi stradali con fronti edilizi compatti, che da isolati misti con presenza di fabbricati al centro del lotto.

Nel tessuto sono ricompresi anche alcuni ambiti attualmente occupati da attività artigianali e produttive esistenti e altri che registrano attività ormai dismesse per le quali una conversione ad altro uso appare desiderabile in ragione della loro collocazione in rapporto al tessuto residenziale circostante, alla maglia viaria esistente e quindi alla loro accessibilità.

Fanno parte della presente tipologia anche tutti gli ambiti che presentano una commistione di funzioni diverse dal residenziale, ma che permettono un possibile insediamento di attività compatibili con la residenza stessa favorendo il cosiddetto “mix funzionale”, volto al recupero della qualità e alla rigenerazione urbana degli insediamenti costruiti.

Nel tessuto indifferenziato sarà favorito l'insediamento di tutte le attività compatibili con la residenza ad esclusione delle attività economiche insalubri e delle strutture commerciali afferenti alla grande distribuzione organizzata.

Nel tessuto indifferenziato (TI) sono ammessi tutti gli interventi edilizi previsti dalla normativa statale e regionale (art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.).

In merito ai parametri per l'edificazione, vi è una riproposizione degli indici già contenuti nel PdR 2009, aggiornati secondo le direttive della D.G.R. n. XI/695 del 24/10/2018 rispetto le definizioni tecniche uniformi. L'indice di edificabilità fondiaria è fissato ad un valore massimo di 0,70 mq/mq oppure al valore della Superficie Lorda esistente comprovata dai titoli abilitativi rilasciati.

Le previsioni degli interventi edilizi, troveranno l'attuazione mediante il rilascio di titoli abilitativi diretti.

Nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia comportanti interventi di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione urbanistica, nuova costruzione e cambio di destinazione d'uso con e senza opere edilizie dovranno essere verificate le previsioni contenute nel PdS per la medesima unità minima di intervento. Se saranno presenti previsioni specifiche, la procedura abilitativa è subordinata a titolo abilitativo convenzionato. La convenzione è finalizzata al miglioramento della qualità morfologica del tessuto ove si colloca l'intervento e della dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

Per favorire la continuità dei fronti costruiti dei viali urbani individuati dal Piano sarà possibile effettuare trasferimenti di superficie lorda, superando l'indice di edificabilità fondiaria, al fine del raggiungimento delle altezze prevalenti dei fronti confinanti sulla via pubblica.

### Tessuto per attività economiche (TAE)

In queste aree urbane sono individuate le parti del territorio in cui sono prevalenti le attività connesse alla produzione di beni e di servizi, al commercio e al terziario/direzionale.

Dal punto di vista morfologico sono individuati in questo tessuto tutti gli insediamenti che hanno una natura tipologica distintiva, spesso con scarso pregio stilistico, e diversa dalla funzione residenziale.

Fanno parte del tessuto: i grandi insediamenti produttivi ancora esistenti e tutti gli insediamenti di più recente costruzione; i corpi edilizi isolati quanto quelli organizzati in "condomini produttivi" che raggruppano una pluralità di attività economiche di varia natura e genere.

Il tessuto comprende anche gli insediamenti terziario - direzionali, comprese le sedi di grandi società, che si distinguono dall'ordinario tessuto urbano in quanto caratterizzate da edifici moderni, sorti per lo più nella seconda metà del novecento e oggetto di trasformazioni urbane avviate in passato in sostituzione di insediamenti produttivi dismessi e riconvertiti.

Ne fanno parte infine anche gli ambiti occupati prevalentemente da insediamenti commerciali appartenenti alla media distribuzione.

Per questi ambiti il Piano intende preservare la funzione insediata favorendone l'ammodernamento e l'eventuale completamento anche con la realizzazione di nuove attrezzature al servizio delle attività stesse.

Nel tessuto sarà favorito l'insediamento di tutte le attività economiche con esclusione della funzione residenziale, se non pertinenziale alle attività in essere, e delle strutture commerciali afferenti alla grande distribuzione organizzata.



Nel tessuto per le attività economiche (TAE) sono ammessi tutti gli interventi edilizi previsti dalla normativa statale e regionale (art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.).

In merito ai parametri per l'edificazione, vi è una riproposizione degli indici già contenuti nel PdR 2009, aggiornati secondo le direttive della D.G.R. n. XI/695 del 24/10/2018 rispetto le definizioni tecniche uniformi. L'indice di edificabilità fondiaria è fissato ad un valore massimo di 1,00 mq/mq oppure al valore della Superficie Lorda esistente comprovata dai titoli abilitativi rilasciati.

Le previsioni degli interventi edilizi, troveranno l'attuazione mediante il rilascio di titoli abilitativi diretti.

Nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia comportanti interventi di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione urbanistica, nuova costruzione e cambio di destinazione d'uso con e senza opere edilizie dovranno essere verificate le previsioni contenute nel PdS per la medesima unità minima di intervento. Se saranno presenti previsioni specifiche, la procedura abilitativa è subordinata a titolo abilitativo convenzionato. La convenzione è finalizzata al miglioramento della qualità morfologica del tessuto ove si colloca l'intervento e della dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

Per favorire la continuità dei fronti costruiti dei viali urbani individuati dal Piano sarà possibile effettuare trasferimenti di superficie lorda, superando l'indice di edificabilità fondiaria, al fine del raggiungimento delle altezze prevalenti dei fronti confinanti sulla via pubblica.

### **I tessuti "storici" della città consolidata**

Il PdR e le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) hanno riconosciuto i seguenti tessuti, già presenti nel PGT 2009, che sono stati rimodulati in funzione di una migliore regolamentazione generale:

- Nuclei di antica formazione **(NAF)**
- Tessuto con valenza tipologica **(TVT)**
- Tessuto di origine rurale **(TOR)**

#### Nuclei di antica formazione (NAF)

Vengono mantenuti i due nuclei di antica formazione, già individuati cartograficamente nel PGT 2009. Il nucleo del centro cittadino e il borgo storico di Cascina Gatti rappresentano la parte più antica della città; il loro pregio riconosciuto, è prevalentemente di carattere testimoniale e simbolico.

Questi ambiti presentano una configurazione morfologica riconducibile al sistema insediativo che strutturava la campagna padana, anche se la struttura originaria risulta oggi compromessa dagli interventi sostitutivi del tessuto storico avvenuto nel corso del tempo.

Il borgo del centro si sviluppa per aggregazioni successive lungo i percorsi che portavano ai campi agricoli, mentre l'ambito di Cascina Gatti, si configura come una struttura autonoma rispetto lo sviluppo dell'insediamento urbano dell'intera città.

In prossimità di quest'ultimo, nel corso degli ultimi anni si è data attuazione al Programma Integrato di Intervento (PII) di "Cascina Gatti", che ha previsto l'edificazione di un insediamento residenziale di notevole identità morfologica, circondato da un parco pubblico di consistenti dimensioni.

Le opere di urbanizzazione previste dal PII hanno anche riqualificato la parte di viabilità che lambisce il nucleo storico, la via fratelli Di Dio e la Piazza della Chiesa ora creano una continuità

visiva con la piazza pubblica coperta e con i parchi della Bergamella e il parco Gianfranco Miglio del nuovo insediamento: un esempio di coesistenza tra antico e moderno.

| Identificativo         | codice |        |
|------------------------|--------|--------|
|                        | sigla  | numero |
| Borgo di Cascina Gatti | CIOA   | 7      |
| Borgo del Centro       | CIOA   | 8      |

Per questi ambiti il Piano intende preservare la funzione insediata favorendone l'ammodernamento.

Nei nuclei di antica formazione (NAF) sarà favorito l'insediamento di tutte le attività compatibili con la residenza ad esclusione delle attività economiche insalubri e delle strutture commerciali afferenti alla grande distribuzione organizzata.

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi previsti dalla normativa statale e regionale fino alla ristrutturazione edilizia come di seguito specificato. La nuova costruzione è limitata alle parti completamente interrata.

Per il borgo del centro (CIOA 8) saranno ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con possibilità di demolizione e ricostruzione dell'edificio con il rispetto del volume, della sagoma e del sedime esistente.

Per il borgo di Cascina Gatti (CIOA 7) saranno ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione anche parziale.

In merito ai parametri per l'edificazione, vi è una riproposizione degli indici già contenuti nel PdR 2009, aggiornati secondo le direttive della D.G.R. n. XI/695 del 24/10/2018 rispetto le definizioni tecniche uniformi. Tutti i parametri per l'edificazione confermano gli indici esistenti.

Per favorire l'utilizzo manufatti rurali (ex fienili, porticati, magazzini, ecc) sarà possibile effettuare interventi edilizi unitari che comportino il trasferimento di SL al manufatto, superando l'indice di edificabilità fondiaria (IF) e fino al mantenimento del volume, della sagoma, e del sedime esistente.

Le previsioni degli interventi edilizi, troveranno l'attuazione mediante il rilascio di titoli abilitativi diretti.

Si dovrà ricorrere al permesso di costruire convenzionato nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione dell'edificio con il rispetto del volume, della sagoma e del sedime esistente, ma una diversa previsione delle caratteristiche morfologiche rispetto quelle più diffuse.

### Tessuto con valenza tipologica (TVT)

Ai tessuti consolidati prevalentemente residenziali con presenza di elementi di pregio ambientale individuati nel PGT 2009, viene riservata una particolare classificazione. Questi tessuti sono caratterizzati da insediamenti residenziali con edifici di impianto unitario a non elevata densità e da discrete aree di pertinenza contraddistinte dalla presenza di essenze arboree pregiate soprattutto per la notevole estensione. Con il presente piano, vengono mantenute le finalità normative volte alla tutela e valorizzazione dei tessuti individuati cartograficamente; le regole



mirano a preservare il carattere morfologico e tipologico del sistema edificio/giardino, ormai consolidato nel tempo.

Fanno parte del tessuto, anche i villaggi e i quartieri operai individuati nel citato allegato "A.3 – I beni tutelati del PGT" del Documento di Piano e già messi in evidenza nel PGT 2009 con norme specifiche di tutela. Questi complessi edilizi si ritengono meritevoli di valorizzazione e/o riqualificazione, considerate le specifiche caratteristiche storiche e il loro valore documentale e testimoniale che li contraddistinguono rispetto allo sviluppo complessivo della città. Essi rappresentano la testimonianza industriale e di come sia potuta avvenire la progressiva espansione residenziale cittadina.

| Identificativo   | codice |        |
|--|--------|--------|
|  | sigla  | numero |
| Villaggio Attilio Franco poi Villaggio Falck, via Vobarno                  | RVO    | 1      |
| Case operaie Breda, via Venezia  | RVO    | 2      |
| Case per lavoratori Breda, via del Riccio                                  | RVO    | 3      |
| Villaggio Falck, viale Italia/via Lorenzi                                  | RVO    | 4      |
| Quartiere Giardino Falck, poi villaggio Diaz, via Cantore                  | RVO    | 5      |
| Quartiere Luigi Razza, Case popolari IACP, via Rovani / via F.lli Bandiera | RPP    | 1      |
| Quartiere semirurale IACP, viale Edison/via Cantore                        | RPP    | 2      |
| Quartiere Edison, viale Edison   | RPP    | 3      |
| Quartiere Case INA, via F.lli Di Dio                                       | RPP    | 4      |
| Villaggio CECA, via Pisa   | RPP    | 5      |
| Quartiere case IACP, via Savona  | RPP    | 6      |

Nel tessuto con valenza tipologica sarà favorito l'insediamento di tutte le attività compatibili con la residenza ad esclusione delle attività economiche insalubri e delle strutture commerciali afferenti alla grande distribuzione organizzata.

Nel tessuto con valenza tipologica (TVT) sono ammessi tutti gli interventi edilizi previsti dalla normativa statale e regionale (art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.). Per i villaggi e quartieri operai viene riservata una particolare declinazione degli interventi ammissibili a seconda della tipologia del bene.

In merito ai parametri per l'edificazione, vi è una riproposizione degli indici già contenuti nel PdR 2009, aggiornati secondo le direttive della D.G.R. n. XI/695 del 24/10/2018 rispetto le definizioni tecniche uniformi. L'indice di edificabilità fondiaria, è fissato al valore della Superficie Lorda esistente comprovata dai titoli abilitativi rilasciati.

Per i villaggi e i quartieri operai gli interventi edilizi sono finalizzati alla tutela e alla conservazione degli elementi tipologici e architettonici significativi e di valore storico e ambientale, considerati anche nel loro valore d'insieme. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di adeguamento igienico sanitario e superamento delle barriere architettoniche, in alcuni casi individuati da norma sarà possibile attuare il recupero abitativo dei sottotetti.

### Tessuto di origine rurale (TOR)

Gli insediamenti rurali che ricadono nel Parco della Media Valle del Lambro, già individuati nel PGT 2009, pur non avendo rilevanti valori artistico-architettonici, risultano caratterizzati dalla presenza di elementi di testimonianza storica e di valori ambientali che il piano considera meritevoli di tutela e valorizzazione. Essi costituiscono elementi fondamentali di caratterizzazione



del paesaggio e nei quali gli interventi saranno finalizzati alla tutela, al recupero e alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente anche per quanto attiene i rapporti con l'ambiente (alberature, direttrici visuali e di accesso, aree di pertinenza). Anche se, di recente, la Cascina Baragiola è stata oggetto di una profonda trasformazione edilizia che l'ha portata ad una completa rifunzionalizzazione residenziale, si è scelto di includerla nel presente tessuto poiché ha comunque mantenuto il carattere morfo/tipologico originario che si vuole preservare nel tempo in quanto caratterizza il paesaggio e le qualità del Parco.

| Identificativo             | codice |        |
|----------------------------|--------|--------|
|                            | sigla  | numero |
| PMVL - Cascina Baragiola   | CIOA   | 1      |
| PMVL - Cascina Rubina      | CIOA   | 3      |
| PMVL - Cascina Parpagliona | CIOA   | 4      |
| PMVL - Cascina Colombo     | CIOA   | 5      |

Per questi ambiti il Piano intende preservare la funzione insediata favorendone l'ammodernamento.

Nel tessuto di origine rurale (TOR) sarà favorito l'insediamento di tutte le attività compatibili con la residenza ad esclusione delle attività economiche insalubri e delle strutture commerciali afferenti alla grande distribuzione organizzata.

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi previsti dalla normativa statale e regionale fino alla ristrutturazione delle parti interne agli edifici e senza demolizione e ricostruzione anche parziale. La nuova costruzione è limitata alle parti completamente interrato. Sulle aree di pertinenza delle costruzioni non sono consentiti interventi di nuova costruzione fuoriterra.

In merito ai parametri per l'edificazione, vi è una riproposizione degli indici già contenuti nel PdR 2009, aggiornati secondo le direttive della D.G.R. n. XI/695 del 24/10/2018 rispetto le definizioni tecniche uniformi. Tutti i parametri per l'edificazione confermano gli indici esistenti.

Per favorire l'utilizzo manufatti rurali (ex fienili, porticati, magazzini, ecc) sarà possibile effettuare interventi edilizi unitari che comportino il trasferimento di SL al manufatto, superando l'indice di edificabilità fondiaria (IF) e fino al mantenimento del volume, della sagoma, e del sedime esistente.

Le previsioni degli interventi edilizi, troveranno l'attuazione mediante il rilascio di titoli abilitativi diretti.

Si dovrà ricorrere al permesso di costruire convenzionato nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia con una diversa previsione delle caratteristiche morfologiche rispetto quelle enunciate nell'articolo : "Prescrizioni morfologiche nel caso di interventi edilizi nel tessuto di origine rurale (TOR).

Gli interventi che incidono sugli aspetti esteriori degli edifici sono subordinati al parere espresso dagli organi di gestione del Parco della Media Valle del Lambro.

### **I tessuti "speciali" della città consolidata**

Rivestono una particolarità alcuni tessuti "speciali" per i quali la normativa statale e regionale riserva delle specificità di regolamentazione urbanistica ed edilizia e dove la funzione residenziale non è ammessa.



Il Piano individua i seguenti tessuti:

- Grande distribuzione organizzata (**GDO**);
- Distributori di carburante (**DC**);
- Varianti SUAP (**SUAP**).

#### Grande distribuzione organizzata (GDO)

Considerate le recenti evoluzioni in campo commerciale, con questo tessuto si vuole dare una particolare rilevanza al settore della grande distribuzione organizzata individuando gli insediamenti che già esistono sul territorio, così come stabilito dalla normativa nazionale e regionale di settore.

La specificità del tessuto GDO nasce dall'esigenza normativa di prevedere una serie di funzioni compatibili, in modo da facilitare gli eventuali cambi di destinazioni d'uso volti a prevedere "mix funzionali" competitivi per contrastare e convivere con le nuove formule dell'e-commerce. L'obiettivo primario che persegue il PdR è quello di mantenere funzionalmente attivi i grandi insediamenti costruiti che caratterizzano il tessuto, inserendo nel corpo normativo nuovi criteri di flessibilità per le attività economiche, escludendone però la funzione residenziale.

Nel tessuto della grande distribuzione organizzata (GDO) sono ammessi tutti gli interventi edilizi previsti dalla normativa statale e regionale (art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.).

In merito ai parametri per l'edificazione, vi è una riproposizione degli indici già contenuti nel PdR 2009, aggiornati secondo le direttive della D.G.R. n. XI/695 del 24/10/2018 rispetto le definizioni tecniche uniformi. L'indice di edificabilità fondiaria è fissato ad un valore massimo di 0,70 mq/mq oppure al valore della Superficie Lorda esistente comprovata dai titoli abilitativi rilasciati.

Le previsioni degli interventi edilizi, troveranno l'attuazione mediante il rilascio di titoli abilitativi diretti. Si dovrà ricorrere al permesso di costruire convenzionato nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione. Le eventuali proposte di nuovi insediamenti di GDO dovranno conformarsi alla normativa statale e regionale di settore.

#### Distributori di carburante (DC)

In continuità con il PGT 2009, gli impianti per nuove stazioni per la distribuzione di carburanti o di semplici distributori, dovranno rispettare la speciale normativa che li distingue. In particolare i nuovi impianti, possono essere ammessi nelle fasce di rispetto a lato delle strade.

All'interno dell'attività di distribuzione di carburante sono ammesse, in conformità alle disposizioni vigenti, le attività commerciali integrative e di servizio alla persona e ai mezzi di trasporto quali: pubblici esercizi, rivendita tabacchi e giornali, vendita di articoli per l'igiene della persona e di accessori per veicoli, riparazione e lavaggio dei veicoli.

Gli impianti di distributori di carburante di natura privata potranno comunque essere installati presso le sedi di aziende o nelle loro pertinenze, nel rispetto delle caratteristiche e delle procedure previste dalla vigente normativa regionale e statale.

Nel tessuto sarà favorito l'insediamento di tutte le attività economiche con l'esclusione della attività residenziale e delle strutture commerciali afferenti alla grande distribuzione organizzata.

### Varianti SUAP (SUAP)

Il piano individua con una specifico tessuto le Varianti al PGT 2009 che hanno trovato attuazione per mezzo di una specifica strumentazione urbanistica che è stata approvata con deliberazione di Consiglio Comunale.

In particolare si evidenzia che sul territorio sono vigenti alcuni procedimenti attuati dallo Sportello Unico delle Attività Produttive (SUAP) mediante procedura di variante ai sensi del D.P.R. n. 160/2010 (ex art. 5 del D.P.R. n. 447/1998) e dell'art. 97 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.

Per questi ambiti, legati a specifici progetti edilizi, fino alla scadenza dell'atto convenzionale o a quanto previsto dalle norme urbanistiche di dettaglio, varranno le disposizioni ivi contenute.

### **Il Parco regionale Nord Milano e il Parco locale di interesse sovracomunale della Media Valle del Lambro**

Il *Parco regionale Nord Milano* è stato istituito dalla Regione Lombardia con la L.R. n. 78/1975 e in seguito inserito nel Piano regionale delle aree protette con la L.R. n. 86/1983; con L.R. 23/2006 è stato inoltre istituito, in una porzione di esso, il Parco Naturale. Il Parco si estende su una superficie di circa 630 ettari nel contesto densamente urbanizzato fra i Comuni di Milano, Sesto San Giovanni, Cinisello Balsamo, Bresso, Cormano, Cusano Milanino e dal 2015 anche Novate Milanese.

Sulla parte del territorio comunale che ricade all'interno del Parco, la disciplina recepisce le prescrizioni urbanistiche del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco (PTC) approvato con L.R. n. 63/1990 e s.m.i. e.

Il PTC, del quale è stata adottata una Variante generale con Deliberazione della Comunità Parco n. 17/2017 del 27.11.2017, è uno strumento urbanistico di carattere sovraordinato dove le previsioni prevalgono rispetto alla pianificazione comunale; esse sono recepite di diritto negli strumenti urbanistici generali comunali e sostituiscono con efficacia immediata eventuali previsioni difformi che vi siano contenute.

Il *Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Media Valle del Lambro* è stato riconosciuto, ai sensi dell'art. 34 della L.R., n. 86/1983 e s.m.i., con Deliberazione di Giunta Provinciale n. 954/2006. Il Parco interessa oggi una superficie di circa 660 ettari, di cui circa 180 nel territorio di Sesto San Giovanni e comprende parte dei comuni di Brugherio, Cologno Monzese, e dal 2016 anche Milano e Monza.

Lo strumento di pianificazione/programmazione scelto per il Parco della Media Valle del Lambro è il Programma Pluriennale degli Interventi (PPI), che individua le opere e le azioni da realizzare nel triennio di validità ed indica le risorse economiche e le modalità di finanziamento necessarie in relazione agli strumenti di programmazione economica dei Comuni cointeressati.

La gestione del Parco è disciplinata dalla "Convenzione per la gestione e la promozione coordinata del Parco locale di interesse sovracomunale Media Valle Lambro". sottoscritta nel luglio 2015 dai Sindaci dei Comuni co-interessati.

Sulla parte del territorio comunale che ricade all'interno del Parco, la disciplina recepisce le indicazioni urbanistiche presenti nella Deliberazione regionale (DGR n. 8/6148 del 12/12/2007) che rimanda ad un successivo piano attuativo, da redigere in forma coordinata con i Comuni cointeressati e gli organi di gestione del Parco, e da approvare secondo le procedure previste per i Parchi locali di interesse sovra comunale.



### 3.2 LE EMERGENZE TERRITORIALI: I BENI TUTELATI DEL PGT

#### I Beni storico-documentali meritevoli di tutela – La “Città delle fabbriche”

Gli edifici connessi alla storia industriale sestese, sono stati ormai da tempo oggetto di una particolare tutela normativa che ha avuto origine già dal PRG 2004.

Da allora la questione è stata affrontata con grande cura, mettendo in atto nel tempo, regole e strategie mirate ad individuare le “emergenze territoriali” degne di tutela e meritevoli di particolari attenzioni normative, tanto che l'Amministrazione comunale nel 2006 si era candidata come Patrimonio Mondiale dell'Umanità nella categoria “paesaggio culturale evolutivo”, in quanto veniva ritenuta una testimonianza storica di eccezionale valore della civiltà industriale, della cultura del lavoro e della cultura d'impresa, e costituiva un esempio unico di paesaggio plasmato dalla civiltà industriale del ventesimo secolo.

Anche il PGT 2009 ha approfondito l'importanza delle “emergenze territoriali” con una dettagliata catalogazione degli edifici, delle strutture e dei complessi più rilevanti, e ha previsto gradi differenti di modalità d'intervento mirate in ogni caso alla conservazione e al riuso dei beni stessi.

Con l'attuale Piano si intende confermare e riproporre una strategia conservativa mirata alla rifunzionalizzazione delle “emergenze territoriali” dei beni storico-documentali della “città delle fabbriche”.

In linea generale gli interventi su tali manufatti, dovranno salvaguardare le caratteristiche tipomorfologiche degli elementi di pregio e/o connotativi della tipologia edilizia. La normativa tende, dunque, a limitare la possibilità di interventi che ne alterino le caratteristiche architettoniche, salvaguardandone così la memoria storica.

I beni sono stati schedati e catalogati nel quadro conoscitivo del Documento di Piano, allegato “A.3 – I beni tutelati del PGT” secondo le seguenti categorie riprese integralmente dal PGT 2009:

- Gli “edifici industriali” **(EI)** che rappresentano la memoria delle fabbriche, cioè che caratterizzano i luoghi un tempo sede delle industrie sestesi, per la quasi totalità non più attive, che segnano il territorio, sia come “reperti” di un momento storico fondamentale per la città, sia come elementi morfologicamente e tipologicamente di grande rilevanza.
- La “residenza pubblica e popolare” **(RPP)** gli elementi riportati rappresentano la risposta dell'Istituto Fascista per le Case Popolari, poi l'Istituto Autonomo Case Popolari, alla crescente domanda abitativa che l'espansione industriale comporta. I progetti attuati sono esemplari degli interventi pubblici del periodo, che prevedono la realizzazione di edifici residenziali e servizi collettivi. Si tratta di quartieri organizzati su di un preciso disegno urbano (Razza, Edison, case Ina) che costituiscono elementi significativi della città, e che ne hanno determinato in parte lo sviluppo.
- La “residenza e i villaggi operai” **(RVO)** elementi peculiari del patrimonio sociale e culturale di Sesto, che, sorti per ospitare i lavoratori delle grandi fabbriche, sono testimonianza dell'atteggiamento paternalistico, anche se illuminato, della classe padronale sestese.
- Le “ville storiche” **(VS)** e i giardini di loro pertinenza: si tratta delle “ville di campagna” quali la Torretta, la villa Pelucca, la villa Visconti D'Aragona -- De Ponti, la villa Zorn, la villa Mylius, la villa Puricelli - Guerra, ancora oggi riconoscibili ed elementi emergenti all'interno del tessuto edificato. Le ville presentano impianti tipologici differenti, contraddistinti soprattutto dal rapporto che l'edificio assume rispetto alla strada.
- I “complessi e gli insediamenti di origine agricola” **(CIOA)** si tratta dei borghi storici e delle cascine, un tempo numerose e spesso interne al tessuto edilizio consolidato, di cui, oggi, restano alcuni esemplari, tre dei quali sono interni al perimetro del PLIS della Media Valle del Lambro.

- I “servizi e le attrezzature collettive e tecnologiche” (**SACT**) si tratta degli edifici disseminati per la città, che storicamente hanno rappresentato i luoghi delle attività e delle funzioni collettive o di servizio alla collettività.

| Identificativo   | codice |        |
|--|--------|--------|
|  | sigla  | numero |
| Circolo San Clemente   | SACT   | 7      |
| Ex Scuola elementare del Villaggio Falck                       | SACT   | 1      |
| Ex collegio Savoia - Soffieria Monti                           | SACT   | 4      |
| Torre dei modelli  | EI     | 12     |
| Riparazione locomotive   | EI     | 13     |
| Magazzino ditta Salvi Muller                                   | EI     | 11     |
| Stabilimento Campari   | EI     | 18     |
| Villa Campari ex Zanoli detta "Casa Alta"                      | VS     | 5      |
| Torre piezometrica Unione                                      | EI     | 1a     |
| Torre piezometrica Concordia                                   | EI     | 1b     |
| OMEC   | EI     | 3      |
| T3 Pagoda  | EI     | 2      |
| Reparto T5   | EI     | 4      |
| Portineria Concordia "Esedra"                                  | EI     | 5      |
| Cabina di controllo carri merci                                | EI     | 6      |
| Bliss  | EI     | 7      |
| Reparto trafileria (rettifica filiere) Stabilimento Vittoria A | EI     | 8      |
| Portineria Stabilimento Vittoria A                             | EI     | 9      |
| Centrale termoelettrica  | EI     | 15     |
| Treno laminatoio   | EI     | 16     |
| Vasche "Pompei" Unione   | EI     | 19a    |
| Vasche "Pompei" Concordia                                      | EI     | 19b    |
| Camino Fumi  | EI     | 2      |
| Vecchio Albergo Operaio (VAO)                                  | SACT   | 3      |
| Stadio Breda   | SACT   | 5      |
| Villa Torretta   | VS     | 1      |
| Reparto bulloneria Ma.Ge                                       | EI     | 17     |
| Carroponte Breda   | EI     | 14     |
| Centrale termica e ricevitrice elettrica ex Sondel             | EI     | 20     |
| Scuola Galli ex Breda  | SACT   | 6      |
| Chiesa di San Giorgio alle Ferriere                            | SACT   | 8      |
| Sede Comunale  | SACT   | 12     |
| ISEC   | SACT   | 11     |
| Chiesa Madonna del Bosco                                       | SACT   | 10     |
| Basilica di Santo Stefano                                      | SACT   | 9      |
| Cascina Novella  | CIOA   | 7      |
| Fornace Ex Mariani   | EI     | 10a    |
| Fornace Ex Mariani   | EI     | 10b    |
| Casa dei bambini Montessori "G.E. Falck"                       | SACT   | 2      |
| Villa Mylius Vonwiller   | VS     | 4      |
| Villa Puricelli Guerra   | VS     | 3      |
| Villa Visconti d'Aragona - De Ponti                            | VS     | 2      |
| Cascina / Villa La Pelucca                                     | CIOA   | 2      |
| Villa Visconti Zorn  | VS     | 6      |
| ex convento di S. Nicolao                                      | SACT   | 13     |

### La Portineria dello Stabilimento Vulcano detta "Casa Curva"

Via Trento 6 – ex palazzina uffici e refettorio Falck

Epoca di costruzione: 1907 blocco centrale degli uffici, 1908 edifici laterali

*"Il complesso di edifici che delineava l'ingresso dello stabilimento Attilio Franco, poi Vulcano, segue il profilo curvilineo dell'asse stradale, sviluppando un fronte continuo di quasi duecento metri, caratterizzato da un trattamento omogeneo delle superfici, con un motivo di alte finestre incorniciate e bipartite, inglobate in uno zoccolo intonacato, da cui si elevano sottili lesene (...) "* è quello che rimane oggi della "Casa Curva" di via Trento.

Il pessimo stato conservativo e le vicissitudini di degrado sociale al quale è stato soggetto lo stabile non hanno permesso interventi temporanei risolutivi di messa in sicurezza e hanno portato l'Amministrazione comunale alla deliberazione del 06/10/2008 con la quale si è autorizzata la demolizione dello stabile con il mantenimento del fronte stradale.

Foto 2020

Foto 2005



Ciò che rimane dell'edificio, ad oggi, è inserito nel Programma Integrato di Intervento ai sensi della L.R. n. 9/1999 denominato "comparto ZT2.1 - Decapaggio", approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 12/04/2006, la cui convenzione attuativa - su richiesta dell'operatore - è stata protratta con D.G.C. 218/2019 fino al giugno 2022. E' prevista la destinazione ad "attrezzatura pubblica di carattere residenziale da destinare a fasce socialmente deboli". L'impegno di spesa è quantificato in € 3.300.000,00.

A causa degli agenti atmosferici a cui è sottoposto, lo stato di conservazione del fronte stradale non permette più la lettura dei caratteri tipologici dell'edificio originario e non esiste più il sedime dell'impianto storico del bene.

Qualsiasi tipo di intervento ricostruttivo non avrebbe più la valenza di originalità del bene medesimo, pertanto si è deciso di escluderlo dal catalogo dei Beni tutelati del PGT e dalle norme prescrittive del PdR.

### **La normativa della Città delle fabbriche**

Il PdR e il PdS riservano particolare cura alla normativa riferita ai beni che compongono la "città delle fabbriche".

Rispetto al PGT 2009 dove tutti i beni erano normati all'interno dell'apparato normativo del PdR, l'attuale strumento seleziona e suddivide i beni in due categorie principali: quelli normati dal PdR e quelli a vocazione pubblica normati dal PdS.

Tutti i beni della città delle fabbriche non sono passibili di demolizione.

Per i beni di proprietà privata ricadenti nei tessuti consolidati del PdR valgono le destinazioni d'uso previste per il tessuto in cui ricadono e sono ammessi interventi fino al risanamento conservativo. Potranno essere valutati interventi edilizi unitari che comportino la rifunzionalizzazione dei beni con finalità di riutilizzo.

Per i beni di proprietà privata compresi negli ambiti oggetto di piani attuativi vigenti e/o in esecuzione del PdR, si confermano le previsioni e gli obblighi definiti in sede di pianificazione attuativa in merito alle tipologie di intervento e alle destinazioni funzionali ammissibili.

Per i beni a vocazione pubblica normati dal PdS, sarà possibile prevedere progetti di riuso, anche con funzioni private, allo scopo di mantenere efficiente la struttura del bene medesimo. Tali progetti saranno valutati e soggetti a titoli edilizi convenzionati e/o atti unilaterali d'obbligo che ne regolano le condizioni.

Il PdS suddivide i beni storici di competenza in categorie a seconda delle tipologie di servizio che viene preservato e/o previsto.

In tutti i casi è fondamentale la tutela e la conservazione del bene medesimo.

### **Gli interventi sugli edifici del Novecento**

Il PdR e le NTA, in continuità con il PGT 2009, individuano specificatamente gli edifici che presentano valori di testimonianza ambientale e/o architettonica inclusi nei tessuti della città consolidata, recependo le indicazioni del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Città metropolitana di Milano approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 93 del 17/12/2013.

Come precisato all'art. 15 della LR n. 12/2005, il PTCP è atto di indirizzo della programmazione socio-economica della Provincia, con efficacia paesaggistico - ambientale. La tav. 2 del PTCP – *“Ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica”*, mette in evidenza gli ambiti e gli elementi di prevalente valore storico e culturale diffusi sul territorio, rimandando alla pianificazione comunale il compito di verificare e integrare a scala di maggior dettaglio tali segnalazioni.

Rispetto al PGT 2009 è stata eseguita sul territorio comunale a mezzo di rilievi cartografici e fotografici una migliore individuazione degli edifici meritevoli di tutela ampliando il catalogo e le perimetrazioni sulla documentazione prescrittiva del PdR.

Su detti edifici le NTA del PdR raccomandano una particolare tutela al fine di preservare i beni valevoli di conservazione nel tempo. Rispetto al PGT 2009, si è prevista una maggiore apertura verso le trasformazioni, infatti potranno essere valutati interventi unitari di trasformazione, volti comunque alla mantenimento delle caratteristiche tipologiche costitutive del bene medesimo oppure ad una possibile trasformazione di esso, nella logica primaria dell'intervento unitario.

Su detti edifici inoltre, sono ammessi interventi edilizi fino alla ristrutturazione edilizia delle parti interne agli edifici, senza demolizione e ricostruzione anche parziale del fabbricato, e con



obbligo di mantenimento delle facciate meritevoli di conservazione con particolare riferimento alle partiture e agli elementi decorativi di pregio.

### 3.3 LA STRUMENTAZIONE ATTUATIVA VIGENTE SUL TERRITORIO COMUNALE

Gli strumenti attuativi vigenti e individuati negli elaborati del PdR, conservano efficacia sino alla scadenza convenzionale.

La disciplina per questi ambiti, si limita a recepire e rimandare alle previsioni degli strumenti di pianificazione ed agli obblighi degli atti convenzionali vigenti.

#### Aree ex Falck, Scalo Ferroviario e la "Città della Salute e della Ricerca"

Le aree ex Falck sono ricomprese dal PGT 2009 negli Ambiti di trasformazione strategica Ats 1 e Ats 2 del Documento di Piano, da attuarsi unitariamente con strumento di programmazione negoziata.

Con Deliberazioni di Giunta Comunale n. 142 del 30.4.2012 e n. 198 del 24.7.2012 è stato approvato il Programma Integrato di Intervento "Aree Ex Falck e Scalo Ferroviario" in conformità al PGT del Comune.

Successivamente all'approvazione del PII è intervenuta la scelta di Regione Lombardia di localizzare la "Città della Salute e della Ricerca" su parte delle aree comprese nel PII e oggetto di cessione al Comune da parte del soggetto attuatore. A questo ha fatto seguito l'attivazione di uno specifico "Accordo di programma finalizzato alla realizzazione della Città della salute e della ricerca nel Comune di Sesto San Giovanni" approvato con Decreto del Presidente Regione Lombardia 21 agosto 2013 - n. 7819 e pubblicato sul BURL n. 35 del 26/08/2013.

L'approvazione dell'Accordo di Programma ha comportato la necessità di apportare modifiche atte a coerenza il PGT con il progetto di CDSR intervenendo principalmente su obiettivi e determinazioni del Documento di Piano. Tale Variante al PGT all'interno dell'iter di AdP è stata ratificata con Delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 30.07.2013.

Conseguentemente alle modifiche introdotte dall'AdP nella disciplina delle aree Falck del PGT è stata avviata la procedura di Variante al PII vigente, sempre in conformità al PGT vigente. In data 23 marzo 2016, la Giunta Comunale di Sesto San Giovanni ha approvato definitivamente, con delibera n. 80, la Proposta Definitiva di Variante al PII, divenuta vigente il 3 agosto 2016 a seguito della sottoscrizione da parte del Comune e del soggetto attuatore Milanosesto S.p.A. della relativa convenzione attuativa.

La Variante al Programma Integrato di Intervento, a seguito di quanto sopra riportato è entrata nella sua fase attuativa che avviene mediante:

- approvazione e realizzazione dei progetti delle Opere pubbliche di Fase;
- approvazione e attuazione delle Progettazioni Unitarie Complessive delle Unità di Coordinamento Progettuale (UCP), pianificazione attuativa di secondo livello in conformità al PII, che a loro volta contengono opere di urbanizzazione (Opere di Unita) e interventi privati;
- coordinamento con l'attuazione dell'Accordo di Programma per la realizzazione della CDSR.

A seguito dell'approvazione della Variante al PII Falck nel 2016, tra il 2016 e il 2019 sono stati attivati da Milanosesto i procedimenti dei differenti livelli progettuali delle grandi Opere pubbliche di Fase, propedeutiche ai nuovi insediamenti del PII e alla Città della Salute e della Ricerca, e legate allo sviluppo privato e pubblico del PII Falck a partire dall'iniziativa privata del



soggetto attuatore e proprietario delle aree, in condivisione con gli intenti strategici dell'Amministrazione Comunale.

Tra il 2017 e il 2019 sono stati approvati dal Comune di Sesto San Giovanni i seguenti Progetti di Fattibilità tecnica ed economica, definitivi ed esecutivi, mediante i seguenti atti:

- D.G.C. n. 93/2017 del 28.03.2017 – approvazione PFTE Scuola Concordia
- D.G.C. n. 164/2017 del 16.05.2017 – approvazione PFTE Scuola Treno Laminatoio
- D.G.C. n. 194/2017 del 30.05.2017 – approvazione PFTE stazione e piazza Primo Maggio
- D.G.C. n. 247/2018 del 26.06.2018 – approvazione progetto definitivo stazione e piazza Primo Maggio
- D.G.C. n. 165/2019 del 20.05.2019 – approvazione progetto esecutivo stazione e piazza Primo Maggio
- D.G.C. n. 192/2017 del 30.05.2017 – approvazione PFTE Parcheggio interrato UCP 1A
- D.G.C. n. 173/2019 del 28.05.2019 – approvazione PFTE Parcheggio interrato UCP 1A (aggiornamento progettuale)
- D.G.C. n. 92/2017 del 28.03.2017 – approvazione PFTE Parco pubblico comparto Unione
- D.G.C. n. 236/2019 del 16.07.2019 – approvazione PFTE Parco pubblico comparto Unione (aggiornamento progettuale)
- D.G.C. n. 193/2017 del 30.05.2017 – approvazione PFTE Parco pubblico Comparto Concordia
- D.G.C. n. 252/2019 del 22.07.2019 – approvazione PFTE Parco pubblico Comparto Concordia (aggiornamento progettuale)
- D.G.C. n. 438/2018 del 19.12.2019 – approvazione PFTE Ring nord e Ring sud
- D.G.C. n. 367/2018 del 29.10.2018 – approvazione PFTE Viabilità Unione
- D.G.C. n. 438/2018 del 19.12.2018 – approvazione PFTE Opere di Unità della PUC Comparto Concordia

Nel 2019, il Comune ha approvato la Variante parziale alle NTA del PII Falck, per una migliore e più efficace attuazione, dando slancio all'iniziativa del soggetto attuatore stesso, e a partire dalla quale nella primavera 2020 sono stati avviati tra Comune e Milanosesto una serie di tavoli di copianificazione che hanno portato a luglio 2020 il soggetto attuatore a presentare in Comune la Progettazione unitaria cosiddetta Unione 0 (insediamento strategico di 150.000 mq di slp per funzioni private di grande valore, nei pressi della futura stazione e in grande sinergia con la CDSR) in approvazione a febbraio 2021. Parallelamente, sono stati presentati dal soggetto attuatore nell'estate 2020 anche il PFTE delle opere pubbliche di Unità della PUC Unione 0, il rinnovato parcheggio interrato e il parco Unione, nonché il progetto definitivo Viabilità Unione e Ring Nord e sud, giunti a conclusione dei procedimenti in conferenza di Servizi con le seguenti Determinazioni Dirigenziali:

- D.D. n. 17 del 12.01.2021 – Parcheggio interrato
- D.D. n. 23 del 14.01.2021 – Parco pubblico comparto Unione
- D.D. n. 18 del 12.01.2021 – Opere di Unità della PUC Unione 0

e in approvazione con deliberazione di giunta Comunale a febbraio 2021.

Nella seconda metà del 2020 è stato inoltre dato avvio ad un percorso di revisione complessiva della vigente Variante al PII che a febbraio 2021 è in fase di preliminare concertazione e istruttoria.

Di seguito i principali dati e parametri dimensionali del PII:

**Tabella 2 - CALCOLO URBANISTICO DELLA SLP****SUPERFICIE TERRITORIALE PII**

|   |                  |
|---|------------------|
| Superficie Territoriale Milanosesto ATS1  | 1.307.483        |
| Superficie Territoriale Comune ATS1   | 0                |
| Superficie Territoriale Milanosesto ATS2  | 87.546           |
| Superficie Territoriale RFI/FSSU ATS2 (diritti edificatori di Milanosesto)  | 5.667            |
| Superficie Territoriale Comune ATS2   | 19.810           |
| Superficie Aree per servizi Tecnologici - Binari ATS2   | 9.273            |
| Superficie Territoriale , Oggetto di Cessione Anticipata - Parcheggio V.le Italia<br>(da contratto di cessione n. 120231/11399 del 22.10.2003 - Notaio Paolini) | 3.520            |
| <b>TOTALE SUPERFICIE TERRITORIALE PII</b>   | <b>1.433.299</b> |

**TOTALE SLP ATS1+ATS2**

|   |                      |
|---|----------------------|
| MILANOSESTO - ATS1  | 956.111,265          |
| MILANOSESTO - RFI (diritti edificatori di Milanosesto) - ATS2 | 60.588,450           |
| <b>TOTALE SLP MILANOSESTO</b>                                 | <b>1.016.699,715</b> |
| COMUNE SESTO SAN GIOVANNI                                     | 12.876,500           |
| <b>TOTALE SLP</b>   | <b>1.029.576,215</b> |

**CALCOLO SLP MILANOSESTO VARIANTE PII**

|   |                      |        |                  |
|---|----------------------|--------|------------------|
| SLP Base massima ammissibile (ATS1 + ATS2)  | 782.076,704          |        |                  |
| Riduzione SLP base Accordo ex ART. 11 L. 241/90 (v. p.to B - Ulteriore riduzione SLP) | 10.720,062           |        |                  |
| <b>TOTALE SLP Base</b>  | <b>771.356,642</b>   |        |                  |
| SLP Aggiuntiva per bonus energia  | 771.357              | 15,00% | 115.703,496      |
| SLP Aggiuntiva per bonus benefit (riduzione Accordo ex art. 11 L 241/90)              | 771.357              | 15,00% | 115.703,496      |
| <b>TOTALE SLP MILANOSESTO</b>   | <b>1.002.763,635</b> |        |                  |
|   | Approssimato a:      |        | <b>1.002.764</b> |

| <b>Tabella 3 - ARTICOLAZIONE DELLE DESTINAZIONI FUNZIONALI PRIVATE PREVISTE DAL PII</b> |   | mq                  | mq                  | Incidenza % su totale | Incidenza % su parziale |
|---|---|---------------------|---------------------|-----------------------|-------------------------|
| 1   | ERL Edilizia Residenziale Libera - Case Basse   | 451.327 mq          |                     |                       | 80,00%                  |
| 2   | ERL-A Edilizia Residenziale Libera - Case Alte  | 30.000 mq           | 601.658 mq          | 60,00%                |                         |
| 3   | ERC Edilizia Residenziale Convenzionata   | 120.331 mq          |                     |                       | 20,00%                  |
| 4   | T Funzioni di Produzione Beni e Servizi - Terziario   | 73.312 mq           |                     |                       | 18,28%                  |
| 5   | R Funzioni di Produzione Beni e Servizi - Ricettivo   | 54.153 mq           |                     |                       | 13,50%                  |
| 6   | C_A Funzioni di produzione beni e servizi - Commercio al dettaglio (NTA art. 10, comma 1, lett. a) in Centro Commerciale Multifunzionale (CCM)  | 75.000 mq           |                     |                       | 18,70%                  |
| 7   | C_Ba Funzioni di produzione beni e servizi - Commercio al dettaglio (NTA art. 10, comma 1, lett. b) in Centro Commerciale Multifunzionale (CCM) | 11.563 mq           |                     |                       | 2,88%                   |
| 7   | C_B Funzioni di produzione beni e servizi - Commercio al dettaglio (NTA art. 10, comma 1, lett. b)  | 3.437 mq            | 401.106 mq          | 40,00%                | 0,86%                   |
| 8   | C_C Funzioni di produzione beni e servizi - Commercio al dettaglio (NTA art. 10, comma 1, lett. c)  | 10.000 mq           |                     |                       | 2,49%                   |
| 9   | P Funzioni di Produzione Beni e Servizi - Attività Industriale e Artigianale  | 89.620 mq           |                     |                       | 22,34%                  |
|   | Altre Funzioni Produzione beni e Servizi  | 46.780 mq           |                     |                       |                         |
| 10  | FPBS Altre Funzioni Produzione beni e Servizi in Centro Commerciale Multifunzionale (CCM)   | 37.241 mq           |                     |                       | 20,95%                  |
| <b>TOTALE SLP PRIVATE</b>   |   | <b>1.002.764 mq</b> | <b>1.002.764 mq</b> | <b>100%</b>           |                         |

**Tabella 7 - VERIFICA DELLA DOTAZIONE DI AREE E SUPERFICI PER SERVIZI PUBBLICI E ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE (NTA Pds, art. 5)**

**CALCOLO FABBISOGNO COMPLESSIVO**

|  |                     |
|--|---------------------|
| Dotazione minima di aree e superfici per servizi pubblici e attrezzature di interesse pubblico o generale generato dalle funzioni private previste (RIF.Tabella 4)                                     | 725.890 mq          |
| Ulteriore dotazione di aree funzionali alla realizzazione del Parco Urbano e delle attrezzature di eccellenza di cui all'Accordo di Programma definitivamente approvato con DPGL n. 7819 del 21.8.2013 | 450.000 mq          |
| Aree comprese nel Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Media Valle del Lambro   | 65.000 mq           |
| <b>TOTALE AREE E SUPERFICI PER SERVIZI PUBBLICI E ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE DI PREVISTO REPERIMENTO IN PII (NTA Pds, art. 5)</b>   | <b>1.240.890 mq</b> |

**VERIFICA DOTAZIONE ASSOLTA**

|  |                     |
|--|---------------------|
| DOTAZIONE ASSOLTA MEDIANTE AREE E SUPERFICI REPERITE DAL PII (TOTALE 1 + TOTALE 2) *   | 515.850 mq          |
| * Superfici coerenti con la dotazione complessiva di tutta la vigente variante al PII ancorchè non aggiornate puntualmente con i dati relativi alla PUC del Concordia (UCP 2G, 7B, 7C, 9B, 9C e 9D) approvata con DGC 438/2018 del 13.12.2018. |                     |
| PARCO URBANO E AdP   | 450.000 mq          |
| AREE COMPRESSE NEL PLUS MEDIA VALLE LAMBRO   | 66.540 mq           |
| DOTAZIONE REPERITA PER SERVIZI COSTRUITI (RIF. Tabella 9)  | 208.945 mq          |
| <b>TOTALE 3 - DOTAZIONE TOTALE DI AREE E SUPERFICI PER SERVIZI PUBBLICI E ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE DEL PII</b>  | <b>1.241.334 mq</b> |

**LA DOTAZIONE TOTALE DI AREE E SUPERFICI PER SERVIZI PUBBLICI E ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE E' MAGGIORE DI QUELLA RICHIESTA DI MQ 444 mq**

**VERIFICA DOTAZIONE MINIMA DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI E ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE DA REPERIRE IN SITO (ESCLUSI PARCHEGGI)**

|  |                   |
|--|-------------------|
| <b>CALCOLO FABBISOGNO (RIF.Tabella 4)</b>  | <b>277.649 mq</b> |
| di cui   |                   |
| DOTAZIONE MINIMA PER ABITANTE DA REPERIRE IN SITO = ABITANTI TEORICI X 18 MQ (DA REPERIRE CON AREE A VERDE E SERVIZI)    | 216.597 mq        |
| DOTAZIONE MINIMA PER FUNZIONI NON RESIDENZIALI DA REPERIRE IN SITO = 15% DELLO STANDARD RICHIESTO (SERVIZI ALLE IMPRESE) | 61.052 mq         |

|  |                   |
|--|-------------------|
| <b>DOTAZIONE DI AREE E SUPERFICI PER SERVIZI PUBBLICI E ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE REPERITE DAL PII IN SITO</b> |                   |
| AREE A VERDE   | 115.702 mq        |
| AREE A VERDE CON DIRITTO DI SUPERFICIE PERPETUO PER LO SFRUTTAMENTO DEL SOTTOSUOLO   | 32.066 mq         |
| AREE INSERITE NELLA MEDIA VALLE LAMBRO   | 31.803 mq         |
| AREE PER PIAZZE E PERCORSI   | 20.876 mq         |
| AREE PER PIAZZE E PERCORSI CON DIRITTO DI SUPERFICIE PERPETUO PER LO SFRUTTAMENTO DEL SOTTOSUOLO                                   | 16.741 mq         |
| AREE PER PLESSI SCOLASTICI   | 39.616 mq         |
| AREE PER ATTREZZATURE DI SERVIZI ALLA PERSONA  | 11.577 mq         |
| AREE PER EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE   | 16.514 mq         |
| AREE PER ALTRE ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE  | 26.959 mq         |
| <b>TOTALE 1 - AREE E SUPERFICI REPERITE IN SITO</b>  | <b>311.854 mq</b> |

**LA DOTAZIONE DI AREE E SUPERFICI PER SERVIZI PUBBLICI E ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE REPERITE DAL PII IN SITO E' MAGGIORE DI QUELLA RICHIESTA DI MQ 34.205 mq**

**VERIFICA DOTAZIONE MINIMA DI AREE E SUPERFICI A PARCHEGGI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO DA REPERIRE IN SITO**

|  |                   |
|--|-------------------|
| <b>CALCOLO FABBISOGNO (RIF.Tabella 4)</b>  | <b>203.506 mq</b> |
| di cui   |                   |
| 50% DELLO STANDARD GENERATO PER LE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA ASSOGGETTATI AD AUTORIZZAZIONE UNITARIA (STANDARD PARI AL 200% DELLA SLP)                                       | 86.563 mq         |
| 50% DELLO STANDARD GENERATO DAI FABBRICATI ADIBITI ALLA PRODUZIONE DI BENI E SERVIZI (STANDARD PARI AL 100% DELLA SLP) - art.5,com.3, lett. C) delle NTA del Piano dei Servizi | 116.943 mq        |
| <b>DOTAZIONE DI AREE E SUPERFICI PER PARCHEGGI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO REPERITE DAL PII IN SITO</b>   |                   |
| AREE PER PARCHEGGI DI SUPERFICIE   | 45.699 mq         |
| PARCHEGGI PLURIPIANO INTERRATI   | 142.644 mq        |
| ARRE PER PARCHEGGI DI PROSSIMITA'  | 15.652 mq         |
| <b>TOTALE 2 - AREE E SUPERFICI A PARCHEGGIO REPERITE IN SITO</b>   | <b>203.996 mq</b> |
| <b>LA DOTAZIONE DI AREE E SUPERFICI PER PARCHEGGI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO REPERITA IN SITO E' MAGGIORE DI QUELLA RICHIESTA DI MQ 490 mq</b>                                 |                   |



Di seguito una sintesi dei valori di PII in conformità al dimensionamento economico delle Opere pubbliche previste dal Piano dei Servizi del PGT 2009 del Comune:

**TOTALE OOPP IN ATTUAZIONE E DA ATTUARE (comprese spese tecniche):**

|   |                      |
|---|----------------------|
| Opere di Urbanizzazioni Primarie  | 72.855.506 €         |
| Opere di Urbanizzazioni Secondarie  | 54.664.779 €         |
| Opere per Standard Qualitativo  | 108.135.673 €        |
| Opere per Servizi Costruiti   | 50.146.703 €         |
| <b>TOTALE OOPP COMPRESSE SPESE TECNICHE:</b><br>(esclusi Servizi Costruiti)                                       | <b>235.655.959 €</b> |
| <b>TOTALE OOPP ESCLUSE SPESE TECNICHE:</b><br>(escluse Attrezzature in Project Financing e Quota parte Bonifiche) | <b>187.014.044 €</b> |

Area ex Marelli

L'area ex Marelli ha subito varie vicissitudini burocratiche e fallimentari che non hanno ancora permesso la sua completa attuazione. Il Comune aveva inizialmente stipulato nel 2004 la prima convenzione attuativa, successivamente modificata ed integrata nel 2013 a fronte di mutamenti considerevoli nell'impostazione del Programma Integrato di Intervento (PII).

In linea generale il PII ex Ercole Marelli attuato in parte, prevede tuttora la realizzazione delle seguenti funzioni così schematizzate come segue:

Variante di P.I.I.

| Destinazioni d'uso                                | Comparto Edilmarelli |             | Comparto trasf. Urbanistica |             | Comparto manten.att.prod. |             | TOTALI<br>mq   |
|---|----------------------|-------------|-----------------------------|-------------|---------------------------|-------------|----------------|
|   | mq                   |             | mq                          |             | mq                        |             |                |
|   | esistente            | non attuato | esistente                   | non attuato | esistente                 | non attuato |                |
| Ricettivo   | 8.090                |             |                             |             |                           |             | 8.090          |
| Commerciale                                       | 2.756                |             | 2.950                       | 7.873       |                           |             | 13.579         |
| Residenziale libero                               | 3.500                |             |                             | 38.500      |                           |             | 42.000         |
| Residenziale convenzionato                        |                      |             |                             | 12.000      |                           |             | 12.000         |
| Terziario/direzionale                             | 25.009               |             | 52.000                      | 29.500      |                           |             | 106.509        |
| Terziario con vincolo di pertinenza al produttivo |                      |             | 13.127                      | 8.557       | 7.054                     |             | 28.738         |
| Produttivo  |                      |             | 4.400                       | 3.000       | 26.310                    |             | 33.710         |
| <b>TOTALI</b>                                     | <b>39.355</b>        |             | <b>171.907</b>              |             | <b>33.364</b>             |             | <b>244.626</b> |

Attrezzature pubbliche, di uso pubblico o di interesse generale

- Ex Mensa Giem: 1.467 mq
- Polo universitario (edificio I): 12.165 mq (indicati 12.139 mq NTA art.14)
- Museo (edificio W): 6.000 mq (+3.000 interrati)
- Asilo nido (edificio Y): 650 mq
- Sala Conferenze (edificio X): 2.000 mq

Totale 22.282 mq

Superfici dei servizi reperiti all'interno del PII:

- 112.882 mq al comparto Edilmarelli
- 94.425 mq al sub-comparto Marelli di trasformazione urbanistica
- 1.407 mq Area Caronte

Tot: 208.714 aggiungendo le aree di sedime dei servizi costruiti di 6.471 mq: 215.185 mq

Valori economici:

- Opere di urbanizzazione primaria: €18.712.516,45

- Opere di Urbanizzazione secondaria: € 8.676.838,61
- Totale: € 27.389.355,06

In seguito a procedura fallimentare, nel 2020 la Società MULTIMEDICA CRC è subentrata negli obblighi convenzionali del PII, con l'intenzione di localizzare nel contesto del sub-comparto di trasformazione urbanistica, un nuovo presidio ospedaliero di eccellenza con un dimensionamento di circa mq. 50.000, oggetto di rilocalizzazione dell'esistente struttura IRCCS MultiMedica di Sesto San Giovanni, con annessi servizi, oltre che ad accogliere le attività dell'esistente struttura - Casa di Cura Villa Bianca MULTIMEDICA CRC -, sita nel comune di Limbiate.

#### Area Decapaggio

Le aree ricomprese nel PII per l'ambito territoriale Z.T.2.1 Decapaggio, approvato con DCC n. 26 del 12.04.2006 e soggetto a convenzione attuativa sottoscritta in data 30.06.2006, sono state solo parzialmente attuate.

In linea generale nel PII sono previste le realizzazioni delle funzioni di seguito sintetizzate:

| Destinazione d'uso   | mq               |                  | Totale           |
|--|------------------|------------------|------------------|
|  | esistente        | non attuato      |                  |
| Residenziale libera  | 46.936,00        | 16.337,00        | 63.273,00        |
| Commerciale  |                  | 2.270,00         | 2.270,00         |
| Attrezzature private di uso e interesse pubblico o generale (Residenza temporanea)     |                  | 6.227,00         | 6.227,00         |
| Attrezzatura privata di uso e interesse pubblico su aree in cessione (Centro sportivo) |                  | 6.000,00         | 6.000,00         |
| Attrezzature pubbliche e/o convenzionate su aree in cessione                           |                  | 4.000,00         | 4.000,00         |
| <b>Totale</b>  | <b>46.936,00</b> | <b>34.834,00</b> | <b>81.770,00</b> |

Le aree in cessione dichiarate dal PII corrispondono a 88.650 mq alle quali devono essere aggiunti mq 20.458 del c.d. "Lotto 2", un'area di compensazione che è stato realizzata, in coerenza con la programmazione del Parco Media Valle del Lambro – nel quale ricade – a parco pubblico con alberature e percorsi.

Ai sensi della citata convenzione e alla luce delle verifiche effettuate nell'atto ricognitivo per la concessione di proroga dei termini convenzionali fino al 30.06.2022 (D.G.C. n. 218/2019 del 01/07/2019), risultano inattuate: opere per urbanizzazioni primarie per un controvalore economico corrispondente al 6% di quanto complessivamente previsto; opere per urbanizzazioni secondarie per un controvalore economico corrispondente al 100% di quanto previsto e opere fuori comparto per un controvalore economico corrispondente al 74% di quanto complessivamente previsto. Tutto ciò a fronte di una quota del 29% di superfici private ancora da realizzare.

#### Area Cascina Gatti

L'area di Cascina Gatti ha avuto una parziale attuazione che ha portato al completamento generale di tutte le opere di urbanizzazione che erano state previste dal PII secondo le previsioni contenute nella convenzione modificativa ed integrativa del 2011. Il PII è stato recentemente



prorogato fino al 2022 in quanto i lotti fondiari con la previsione delle funzioni residenziali libere non sono ancora stati attuati.

In linea generale il PII Cascina Gatti attuato in parte, prevede tuttora la realizzazione delle seguenti funzioni così schematizzate come segue:

| Destinazione d'uso         | mq               |                  | Totale           |
|----------------------------|------------------|------------------|------------------|
|                            | esistente        | non attuato      |                  |
| Residenziale convenzionata | 24.726,03        | 4.520,24         | 29.246,27        |
| Residenziale libera        |                  | 12.642,79        | 12.642,79        |
| Commerciale                | 707,00           |                  | 707,00           |
| Uso pubblico               |                  | 707,00           | 707,00           |
| Asilo privato uso pubblico | 500,00           |                  | 500,00           |
| <b>Totale</b>              | <b>25.933,03</b> | <b>17.870,03</b> | <b>43.803,06</b> |

Parcheggi a raso (Urbanizzazione primaria) : 7.391,84 mq  
Area Parco Media valle Lambro: 127.176,00 mq

Urbanizzazioni primarie : 2.707.588,32 €  
Urbanizzazioni secondarie: 1.299.759,44 €

Le pratiche edilizie che hanno portato all'attuazione del PII, hanno avuto delle leggere variazioni delle superfici costruite comunque ammesse dalla normativa specifica.

L'attuazione completa delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal PII, hanno portato alla realizzazione del Parco urbano della Bergamella in affaccio sulla piazza della Chiesa di Cascina Gatti e del Parco Gianfranco Miglio un oasi di recupero paesaggistico e ambientale che va ad unirsi con il PLIS della Media Valle Lambro.

#### Area Triakis (Ex Albergo Operaio)

L'area Triakis, ex Albergo Operaio, è completamente inserita nel contesto urbano della città, a ridosso della via Mazzini. L'area ha avuto una completa attuazione delle previsioni delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la realizzazione di un fabbricato adibito a residenza sociale in cessione al Comune. Attualmente il lotto a prevalenza residenziale appare completato nella maggior parte, ad eccezione dell'intervento di recupero dell'edificio denominato Vecchio Albergo Operaio dove è in corso una ristrutturazione completa per la trasformazione in residenziale con funzioni commerciali e terziarie al piano terra.

In linea generale il PII ex Albergo Operaio quasi completato, prevede la realizzazione delle seguenti funzioni così schematizzate come segue:

| Destinazione d'uso                   | mq                       |                          | Totale           |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------|
|                                      | esistente                | non attuato              |                  |
| EDIFICIO 1 – RESIDENZA PRIVATA       |                          | Non superiore a 4.014,00 | 4.314,00         |
| EDIFICIO 1 – ATTIVITA' COMMERCIALI   |                          | Non inferiore a 300,00   |                  |
| EDIFICIO 2 A – RESIDENZA PRIVATA     | 2.400,00                 |                          | 3.400,00         |
| EDIFICIO 2 B – RESIDENZA IN CESSIONE | 1.000,00                 |                          |                  |
| EDIFICIO 3 – RESIDENZA PRIVATA       | 8.920,00                 |                          | 8.920,00         |
| EDIFICIO 4 – RESIDENZA PRIVATA       | Non superiore a 2.010,00 |                          | 2.460,00         |
| EDIFICIO 4 – ATTIVITA' COMMERCIALI   | Non inferiore a 450,00   |                          |                  |
| <b>TOTALE</b>                        | <b>14.780,00</b>         | <b>4.314,00</b>          | <b>19.094,00</b> |

Le pratiche edilizie che hanno portato all'attuazione del PII, hanno avuto delle leggere variazioni delle superfici costruite comunque ammesse dalla normativa specifica.

### 3.4 L'ASSENZA DEL TESSUTO AGRICOLO SUL TERRITORIO COMUNALE

Sull'intero territorio comunale non sono presenti aree residue destinate ad attività produttive agricole in quanto lo sviluppo urbano ed industriale che ha caratterizzato il secolo scorso, ha contraddistinto il territorio costruito annullando le parti con connotazioni agricole a favore degli insediamenti residenziali e produttivi.

Tale situazione era già stata rilevata negli anni '70 dal Piano Regolatore Generale di Piero Bottoni, che dal punto di vista urbanistico non identificava zone E destinate all'agricoltura ai sensi del D.M. n. 1444/68. Anche i recenti strumenti di pianificazione – PRG 2004 e PGT 2009 – confermano la mancanza di tessuti agricoli.

### 3.5 LE AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Secondo le modalità per la pianificazione comunale redatte dalla Regione, per "aree non soggette a trasformazione urbanistica" si intendono tutte quelle parti del territorio comunale esterne al tessuto urbano consolidato (...), che, per ragioni oggettive e/o per scelta di piano, sono sottratte a qualunque forma di utilizzazione che comporti uno scostamento urbanisticamente significativo rispetto allo stato di fatto.

Si deve quindi intendere che rientrano in questa definizione:

- tutte quelle aree che, in base ad oggettive condizioni di fatto, siano inidonee agli usi urbanistici, quali quelle preordinate alla coltivazione delle sostanze minerarie di cava o gravate da usi civici;
- le aree che per ragioni geologiche, morfologiche, di acclività e simili sono tecnicamente non idonee ad essere urbanizzate;
- le aree soggette a rischio geologico ed idraulico elevato e molto elevato;
- le aree opportunamente localizzate in prossimità dei beni storico-culturali e paesaggistici che caratterizzano l'immagine consolidata dei luoghi al fine di salvaguardarli da incongrue sovrapposizioni che ne comprometterebbero l'identità e per migliorarne la fruizione visiva;
- tutte le altre aree non funzionali ad un'attività agricola produttiva e di scarso valore paesaggistico, ambientale ed ecosistemico, spesso caratterizzate da un elevato livello di naturalità che richiede comunque un impegno manutentivo anche significativo per evitare fenomeni di dissesto idrogeologico e di progressivo degrado ambientale e paesaggistico."



Analizzando il territorio sestese non si riscontrano ambiti ricadenti nelle categorie sopraelencate, come lo era già stato evidenziato nel PGT 2009.

E' presente un ambito di cava inserita nel Parco locale di interesse sovracomunale della Media Valle del Lambro (PLIS) destinato alla realizzazione di aree a verde pubblico di ripristino ambientale.

### **3.6 LE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE SECONDO IL D.M. N. 1444/1968**

#### **Corrispondenza dei tessuti con le zone territoriali omogenee**

Al fine di semplificare l'interpretazione normativa statale circa la zonizzazione del tessuto urbano, vengono indicate le corrispondenze.

Alla zona territoriale Omogenea A, ovvero le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi, corrispondono i seguenti tessuti della città consolidata:

- Nuclei di antica formazione (NAF);
- Tessuto con valenza tipologica (TVT);
- Tessuto di origine rurale (TOR).

Alla zona territoriale Omogenea B, ovvero le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A), corrispondono i seguenti tessuti della città consolidata:

- Tessuto indifferenziato (TI);
- Tessuto per attività economiche (TAE);
- Grande distribuzione organizzata (GDO);
- Distributori di carburante (DC);
- Varianti SUAP (SUAP);
- Aree per servizi normate dal Piano dei Servizi;
- Aree per servizi normate dal Piano delle Attrezzature Religiose.

Alla zona territoriale Omogenea C, ovvero le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B), corrispondono i seguenti tessuti:

- Ambiti di trasformazione normati dal Documento di Piano;
- Ambiti dei Piani Attuativi vigenti in esecuzione.

Alla zona territoriale Omogenea F, ovvero le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, corrispondono i seguenti tessuti della città consolidata:

- Parco Regionale Nord Milano;
- Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Media Valle del Lambro.



## 4. L'attuazione del Piano

### 4.1 LA SEMPLIFICAZIONE NORMATIVA

I criteri generali sul quale si fonda l'attuazione del PdR sono mossi sia da una generale volontà semplificativa della normativa in atto, sia da una volontà conservativa del *modus operandi* già contenuto nel PGT 2009 e consolidato nel tempo.

Dal punto di vista progettuale il piano introduce alcuni principi che lo caratterizzano soprattutto nella stesura dell'articolato normativo già anticipata in precedenza.

#### Indifferenza funzionale

Nella redazione del PdR, si è voluto considerare la città nel suo insieme cercando di ridurre al massimo la differenza tra i tessuti che la compongono.

Il tessuto Indifferenziato (TI) e il Tessuto per le Attività Economiche (TAE) costituiscono la maggior parte del territorio cittadino consolidato. Questi tessuti, così come strutturati nell'apparato normativo, possiedono la facoltà di prevedere la quasi totalità delle destinazioni d'uso elencate dalle Norme Tecniche di Attuazione (NTA). La liberalizzazione delle destinazioni d'uso permetterà il proliferare di attività di media e piccola dimensione tali da promuovere il "mix funzionale" che caratterizza la vivibilità dei luoghi e la qualità insediativa nei comparti costruiti.

#### Regole morfologiche

L'apparato normativo dei tessuti che compongono la città è caratterizzato anche dall'introduzione di regole e prescrizioni morfologiche, al fine di migliorare la qualità dei nuovi insediamenti e di quelli esistenti.

Ogni tessuto è correlato da specifiche morfologiche che dovranno essere rispettate nella progettazione sia dei nuovi insediamenti che nelle trasformazioni del costruito.

La Commissione Comunale per il Paesaggio potrà in ogni caso valutare le trasformazioni urbane, in qualità di organo consuntivo. In alcuni casi il parere della Commissione diventa vincolante, specialmente nei casi in cui si prevedano nuove costruzioni ad elevato impatto paesaggistico.

La Commissione composta da esperti paesaggisti, assumerà un ruolo decisionale nel caso di interventi edilizi ad elevata incidenza territoriale, al fine di migliorare la qualità del costruito.

#### Misure premiali e incentivanti per la riqualificazione della città consolidata

Al fine di incentivare le trasformazioni nella città consolidata, l'apparato normativo del PdR prevede misure premiali da applicarsi in maniera facoltativa, nel caso di interventi edilizi.

Gli incentivi riguardano:

- Risparmio energetico: ai fini della promozione del risparmio energetico degli edifici, sono ammessi incrementi del 10% della Superficie Lorda (SL), per le nuove costruzioni o demolizioni e ricostruzioni, se realizzate almeno in "Classe A+". Sugli edifici esistenti, è applicabile un incremento fino al 20% nel caso in cui venga promosso un intervento edilizio unitario.



- Riqualificazione degli organismi architettonici non coerenti con i tessuti urbani consolidati: si consentiranno interventi volti ad un migliore adeguamento funzionale degli organismi architettonici non coerenti con i tessuti urbani consolidati del contesto in cui sono inseriti. A tal fine si intende promuovere interventi che prevedono la sostituzione integrale del/degli edificio/i inefficienti, obsoleti e non coerenti con il contesto, da valutarsi in sede di Commissione Comunale per il Paesaggio. Saranno ammessi e favoriti, con un incremento premiale del 10% della Superficie Lorda (SL) esistente o dell'indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo, interventi di sostituzione dei fabbricati esistenti attraverso interventi edilizi unitari.
- Realizzazione di edilizia convenzionata: si intende promuovere interventi di realizzazione di edilizia convenzionata, consentendo il recupero degli organismi edilizi esistenti anche mediante la demolizione e ricostruzione con diversa sagoma, sedime e volume, o nuova costruzione. E' applicabile l'incremento del 10% della Superficie Lorda oltre la capacità edificatoria massima, proporzionato alla Superficie Lorda che viene convenzionata, nel caso in cui venga promosso un intervento edilizio unitario

Gli incentivi previsti sia per le nuove costruzioni che per gli edifici esistenti, sono cumulabili nel limite massimo del 30% della Superficie Lorda (SL) esistente.

L'utilizzo degli incentivi che incrementano la Superficie Lorda degli interventi comporta il necessario conguaglio del reperimento di aree per servizi pubblici e/o di interesse generale oppure della equivalente monetizzazione.

### **L'attuazione normativa del piano**

L'attuazione normativa del PdR avviene mediante il rilascio dei titoli abilitativi diretti e/o convenzionati oppure mediante strumenti di pianificazione attuativa di iniziativa pubblica o privata e programmi negoziali.

È sempre ammessa la facoltà di intervenire con piano attuativo ovvero permesso di costruire convenzionato alternativo allo stesso da valutarsi rispetto le opere di urbanizzazione/pubbliche che l'Amministrazione intende promuovere nell'area di intervento come indicato dal Piano dei Servizi (PdS).

Inoltre, quando gli interventi edilizi comportano una maggiore trasformazione del territorio (ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, ristrutturazione urbanistica, nuova costruzione e cambio di destinazione d'uso con e senza opere edilizie), per attuare la trasformazione stessa si dovranno verificare le previsioni contenute nel PdS e nel caso in cui siano presenti previsioni specifiche del PdS, la procedura abilitativa sarà subordinata a titolo abilitativo convenzionato. La convenzione sarà finalizzata al miglioramento della qualità morfologica del tessuto ove si colloca l'intervento.

L'apparato normativo del PdR viene correlato dalle appendici che completano le informazioni tecniche necessarie per un corretto sviluppo della progettazione delle trasformazioni territoriali.

L'appendice I – "Glossario delle definizioni", riprende le definizioni tecniche enunciate nella D.G.R. n. XI/695 del 24/10/2018 e sono da considerarsi parte integrante degli strumenti di PGT ed integrative al Codice Civile.

Le definizioni sono articolate in tre sezioni differenti:

- i parametri urbanistici ed edilizi, che riprendono gli indici parametrici uniformati dalla D.G.R. n. XI/695 del 24/10/2018;

- le definizioni edilizie, che riprendono le categorie introdotte dalla D.G.R. n. XI/695 del 24/10/2018 enunciano il significato delle componenti architettoniche dei progetti al fine di avere una migliore interpretazione delle singole voci enunciate;
- le definizioni degli interventi edilizi, che specificano le terminologie introdotte nelle norme del PdR per definire le categorie delle opere edilizie. Per la definizione degli interventi edilizi, si rimanda alla normativa regionale e statale del DPR n. 380/2001 e s.m.i., in aggiunta viene anche precisato cosa è da intendersi per "organismo architettonico", "intervento edilizio unitario" e "unità minima di intervento".

L'appendice II - "Elenco dei beni storici documentali", riporta in sintesi l'elenco di tutti i beni storici-documentali riportati nell'apparato normativo, con i riferimenti diretti alla schedatura del Quadro conoscitivo del Documento di Piano al fine di agevolare la ricerca.

L'appendice III - "Distretto Urbano del Commercio", si riportano in estrema sintesi, i contenuti essenziali della Deliberazione di Giunta Comunale n. 157/2020 del 10/07/2020 "Definizione nuovo perimetro del Distretto Urbano del Commercio denominato "Sesto Distretto"".

## 4.2 LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

La normativa regionale recentemente approvata, promuove la riqualificazione delle città, dei centri storici e dei quartieri, cercando di affrontare in maniera sistematica il degrado edilizio, urbanistico e sociale. La norma favorisce la rigenerazione dei tessuti urbani consolidati attribuendogli un ruolo territorialmente strategico e propulsivo; viene incoraggiata la trasformazione di aree con spazi verdi, servizi e infrastrutture. In particolare, lo scopo della legge è quello di concretizzare sul territorio regionale il traguardo previsto dalla Commissione europea di giungere entro il 2050 a una occupazione netta di terreno pari a zero.

È quindi evidente la stretta relazione che intercorre tra rigenerazione urbana (e/o territoriale) e contenimento del consumo di suolo.

In applicazione della legge regionale n. 31/2014 (Art. 2 ) e s.m.i. si definiscono:

"(...)

b) **superficie urbanizzata e urbanizzabile:** i terreni urbanizzati o in via di urbanizzazione calcolati sommando le parti del territorio su cui è già avvenuta la trasformazione edilizia, urbanistica o territoriale per funzioni antropiche e le parti interessate da previsioni pubbliche o private della stessa natura non ancora attuate;

c) **consumo di suolo:** la trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola da parte di uno strumento di governo del territorio, non connessa con l'attività agro-silvo-pastorale, esclusa la realizzazione di parchi urbani territoriali e inclusa la realizzazione di infrastrutture sovra comunali; il consumo di suolo è calcolato come rapporto percentuale tra le superfici dei nuovi ambiti di trasformazione che determinano riduzione delle superfici agricole del vigente strumento urbanistico e la superficie urbanizzata e urbanizzabile;

"(...)

e) **rigenerazione urbana:** l'insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che possono includere la sostituzione, il riuso, la riqualificazione dell'ambiente costruito e la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso il recupero delle aree degradate, sottoutilizzate o anche dismesse, nonché attraverso la realizzazione e gestione di attrezzature, infrastrutture, spazi verdi e servizi e il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, in un'ottica di sostenibilità e di resilienza ambientale e sociale, di innovazione tecnologica e di incremento della biodiversità dell'ambiente urbano;

e-bis) **rigenerazione territoriale:** l'insieme coordinato di azioni, generalmente con ricadute sovralocali, finalizzate alla risoluzione di situazioni di degrado urbanistico, infrastrutturale,



*ambientale, paesaggistico o sociale che mira in particolare a salvaguardare e ripristinare il suolo e le sue funzioni ecosistemiche e a migliorare la qualità paesaggistica ed ecologica del territorio, nonché dei manufatti agrari rurali tradizionali, per prevenire conseguenze negative per la salute umana, gli ecosistemi e le risorse naturali; (...)"*

Secondo le direttive regionali inoltre, gli strumenti comunali di governo del territorio dovranno prediligere strategie che in via prioritaria riutilizzino tessuti edilizi esistenti inutilizzati e/o il recupero di aree dismesse nell'ambito del tessuto urbano consolidato o su aree libere interstiziali.

Per gli ambiti di rigenerazione individuati negli strumenti urbanistici, nel rispetto della disciplina sovraordinata, la normativa comunale, secondo l'art. 8 bis della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.:

- *"individua le azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo;*
- *incentiva gli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale, prevedendo, tra l'altro, la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente;*
- *prevede gli usi temporanei, ai sensi dell'articolo 51 bis, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati;*
- *prevede lo sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria."*

La rigenerazione urbana è costituita da un insieme coordinato di interventi urbanistici, edilizi e socioeconomici nelle aree urbanizzate, che hanno in comune la finalità di riequilibrare e riqualificare il territorio conseguendo obiettivi di miglioramento delle urbanizzazioni e di adeguamento delle dotazioni di servizi pubblici e di interesse generale, tutto all'interno di un quadro di sostenibilità ambientale e paesistica che mira al miglioramento della qualità della vita.

È necessario tener presente che la "rigenerazione urbana" non deve solo intervenire sugli aspetti estetici del paesaggio urbano, ma implica anche una progettazione "integrata" (tra sistemi urbani e sociali), per arrivare a generare trasformazioni territoriali più profonde e radicali, in grado di creare nuove polarità cittadine più vivibili. La rigenerazione urbana sostenibile diventa così, uno strumento per affrontare e risolvere i problemi come la mancanza d'identità e di personalità di interi quartieri, di spazi pubblici e aree verdi.

Al fine di pianificare normativamente gli ambiti della rigenerazione urbana è necessario tener presente che i processi urbanistici dovranno mirare ad utilizzare forme evolute di compatibilità ambientale, come ad esempio l'impiego di materiali eco-compatibili, il ricorso a fonti energetiche rinnovabili, la limitazione dell'inquinamento acustico, il riciclo dei rifiuti, sia per le nuove costruzioni che per il patrimonio edilizio esistente, in modo da garantire agli utenti una migliore qualità dell'abitare.

Con l'introduzione nel panorama legislativo regionale della Legge n. 18/2019 sono state introdotte anche forme di snellimento delle procedure amministrative ed incentivazione economico/finanziarie al fine di promuovere interventi di trasformazione urbanistica che migliorino le condizioni territoriali delle aree più depresse.

Al proposito è da tener presente l'art. 43 c. 2-quater della L.r. n. 12/2005 e s.m.i., che prevede una riduzione sul contributo di costruzione pari al cinquanta per cento quale forma incentivante ai processi di rigenerazione; nei casi di convenzionamento, ci sarà invece la possibilità di rimodulare, in aumento o in riduzione, il contributo sulla base di apposita relazione economico-

finanziaria, a supporto della quantificazione del valore economico delle trasformazioni urbanistiche e degli investimenti a esse collegati.

La norma regionale ha anche aggiornato la classificazione delle opere di urbanizzazione secondaria integrando l'elenco già in essere, con gli interventi di bonifica o di messa in sicurezza permanente e con gli interventi di gestione sostenibile delle acque meteoriche (art. 44 c.4 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.); ciò comporta una notevole svolta nell'ambito della gestione degli oneri finanziari delle iniziative immobiliari degli ambiti territoriali con caratteristiche complesse dal punto di vista ambientale.

Una ulteriore possibilità correlata agli atti convenzionali dei piani attuativi (art. 46 c.1bis della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.) viene data dalla possibilità di dedurre i costi delle opere cosiddette "extra oneri" dal contributo sul costo di costruzione; infatti *"nel caso in cui la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale prevista in convenzione non sia correlata alla necessità di garantire il reperimento della dotazione dovuta (...) e l'approntamento delle opere e delle infrastrutture sia totalmente aggiuntivo rispetto al fabbisogno generato dalle funzioni in previsione, è ammessa la possibilità di dedurre gli importi di dette opere o attrezzature a compensazione del contributo afferente il costo di costruzione (...)"*.

### **La rigenerazione urbana e territoriale a Sesto San Giovanni**

La città, con lo sviluppo del settore produttivo che ha caratterizzato gran parte del Novecento, fino all'inizio degli anni Ottanta, è stata definita come la "Città delle fabbriche". Accanto alla crescita industriale che si è riscontrata nei decenni, il territorio comunale è stato caratterizzato anche dal proliferare di un ricco sistema di servizi e di quartieri residenziali principalmente destinati ai lavoratori delle fabbriche.

Le progressive dismissioni del settore produttivo avvenute negli ultimi decenni del Novecento, hanno messo in gioco nelle politiche territoriali, grandi aree urbane da rigenerare completamente.

Le Amministrazioni che si sono succedute nel tempo, hanno sempre avuto principi di rigenerazione urbana tra i propri obiettivi di governo del territorio, in quanto circa il 20 per cento del territorio comunale, pari a circa mq. 2.400.000,00, è occupato dagli ambiti in dismissione dei grandi poli industriali del passato (Breda, Marelli, Vulcano, Decapaggio e Falck).

Gli obiettivi di rigenerazione adottati in passato erano principalmente volti a rilanciare la città in una visione metropolitana innescando i processi di rigenerazione del territorio sia dal punto di vista economico e sociale che ambientale ed urbano.

Una svolta decisiva alle politiche di rigenerazione si è avuta con l'attuazione del Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) delle Aree ex Falck e dello Scalo Ferroviario dove tra le politiche di rigenerazione, si sono adottati criteri di incentivazione ammessi dall'art. 11 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. ancor prima delle modifiche introdotte dalla recente L.R. n. 18/2019.

A tal proposito si citano a titolo esemplificativo *"l'incentivo "benefici pubblici" legato ai "rilevanti benefici pubblici" valutati in sede di proposta preliminare di piano attuativo e realizzati dal proponente oltre alle attrezzature dovute e con un interesse almeno comunale; e l'incentivo "qualità energetica" legato all'adesione alla politica energetica dell'Amministrazione Comunale, finalizzata al contenimento delle emissioni nell'aria, alla produzione sinergica di calore ed energia anche con soluzioni progettuali innovative di "promozione dell'edilizia"*



*bioclimatica e del risparmio energetico" in aggiunta rispetto a quanto prevista dalla normativa vigente.(...) Ciascun incentivo potrà essere concesso in misura graduale, proporzionalmente al valore economico degli impegni convenzionali sottoscritti o all'efficacia del raggiungimento degli obiettivi indicati, fino alla percentuale massima ammessa. Gli incentivi potranno essere applicati in aggiunta alla capacità edificatoria di base(...)" (Documento di Piano 2009)*

L'applicazione dei predetti incentivi ha potuto regolare i criteri attuativi di rigenerazione urbana e la capacità edificatoria massima del P.I.I. delle "aree ex Falck e Scalo Ferroviario" così come è stato approvato ed attualmente considerato vigente.

Un ulteriore criterio incentivante già adottato nel PRG 2004, è stato in passato quello relativo alla rifunzionalizzazione dei beni storico-documentali della "Città delle Fabbriche", che ammetteva un'aggiunta di capacità edificatoria pari a quella del bene storico-documentale, in caso di progetto di riuso del bene medesimo.

Un esempio sul territorio di applicazione di tale incentivo di rigenerazione urbana ha portato alla realizzazione del Museo "Galleria Campari " di via Gramsci n.161, dedicato ai marchi Campari e Campari Soda e alla loro comunicazione attraverso l'arte e il design. Si trova all'interno della palazzina *Liberty* che fu la prima fabbrica di Campari, aperta nel 1904 da Davide Campari e rimasta attiva, con numerosi interventi di ampliamento, fino al 2005. Tra il 2007 e il 2009 il complesso industriale è stato trasformato, su progetto dell'architetto Mario Botta, nei nuovi *Headquarters* di Campari Group, nel museo aziendale e in complessi residenziali di alta qualità architettonica.

Recentemente la normativa regionale con la L.R. n. 18/2019 ed i successivi criteri approvati con D.G.R. n. XI/3508 (seduta del 05/08/2020), hanno sancito le modalità attuative per l'accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT ai fini di incentivazione dei processi di rigenerazione urbana, prevedendo per i comuni, anche la facoltà di escludere aree o singoli immobili dall'applicazione del normativa "*...nei casi non coerenti con le finalità di rigenerazione urbana..*" o "*... in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica*".

Alla luce delle politiche territoriali finora attuate sul territorio comunale, l'Amministrazione ha dovuto valutare l'idoneità delle misure incentivanti della L.R. 12/2005 e s.m.i., escludendone l'applicazione sull'intero territorio comunale con la recente Deliberazione di Consiglio comunale.

Infatti la D.C.C. n. 1/2021 del 26/01/2021 indica tra le principali motivazioni di esclusione dell'applicabilità delle misure incentivanti dettate dalla L.R. n. 12/2005 e s.m.i., alcune strategie che si possono ritrovare proprio nelle politiche territoriali finora adottate:

- negli ambiti di pianificazione attuativa attualmente vigenti sul territorio comunale sono stati adottati criteri incentivanti che hanno indotto trasformazioni territoriali volte alla rigenerazione urbana anche attraverso misure premiali che hanno inciso sulla definizione della capacità edificatoria massima dell'ambito oggetto di intervento, portando al limite della sostenibilità ambientale tutte le iniziative immobiliari;
- "*l'applicazione generalizzata degli incentivi di cui alla L.R. 12/2005 sul territorio urbano consolidato e quindi non oggetto di pianificazione attuativa in corso e in previsione, rischierebbe di risultare lesiva dei diritti propri della programmazione territoriale la quale ha l'onere di bilanciare e far dialogare tra loro tali incentivi con quelli definiti alla scala locale;*
- *gli interventi edilizi in caso di applicazione del comma 5 dell'art.11 della L.R. 12/2005 potrebbero pertanto derogare dalle previsioni del PGT relativamente altezza massima*

*degli edifici oltre alle norme quantitative, morfologiche, sulle tipologie di intervento e sulle distanze previste - fatte salve le norme statali e quelle igienico-sanitarie – rischiando, in un tessuto altamente edificato come quello di Sesto San Giovanni, di risultare di difficile applicazione senza una preliminare e puntuale analisi propria della pianificazione urbanistica;”.*

La prescrizione normativa del Piano delle Regole definisce misure incentivanti e premiali rivolte alla città consolidata che regolano la capacità edificatoria massima garantendo anche un equilibrato incremento delle dotazioni pubbliche di servizi e/o di interesse generale anche attraverso l'eventuale ricorso alla monetizzazione.

La regolamentazione delle misure incentivanti e premiali così come definite nell'apparato normativo, permette un concreto monitoraggio della capacità insediativa di piano, che non intende prevedere un elevato numero di abitanti teorici rispetto quelli già ipotizzati nel PGT 2009 anche nel rispetto della sostenibilità ambientale delle previsioni generali del piano.

D'altro canto, il tema della rigenerazione “si gioca” anche a livello territoriale complessivo, laddove le previsioni di rigenerazione devono relazionarsi agli elementi strutturali non urbani, cioè alla matrice degli spazi aperti e naturali che ancora, seppur in misura minoritaria (circa il 15% del comune), sono presenti a Sesto San Giovanni.

L'asta del fiume Lambro è il principale elemento su cui, nei prossimi anni, potranno svilupparsi importanti azioni di rigenerazione territoriale: il PLIS “Parco Media Valle del Lambro” può considerarsi a tutti gli effetti quale “elemento strutturale della rigenerazione territoriale”, attraverso cui il Comune intende restituire ampie porzioni di territorio a caratteri quanto più vicini a quelli naturali preesistenti. Nelle azioni di medio – lungo periodo assunte dal PGT troviamo: il recupero naturalistico e paesaggistico dell'ambito della “Cava Melzi” (oltre 200.000 mq); la presenza di un'area di circa 98.000 mq afferente il PII “Ex Aree Falck”, già prevista in cessione quale nuovo tassello del verde territoriale e metropolitano; meccanismi perequativi del PGT finalizzati all'acquisizione di svariate aree (verde di progetto nel PLIS) non di proprietà comunale. Sono tutti elementi fondamentali per “rigenerare” la qualità dell'ecosistema urbano di Sesto San Giovanni.

#### **4.3 IL CONSUMO DI SUOLO: ANALISI E AZIONI PER LA POLITICA DI CONTENIMENTO**

La problematica del consumo di suolo libero, a carattere agricolo o naturale, è ormai ampiamente riconosciuta e trattata a livello europeo e nazionale.

Regione Lombardia, in ragione di un territorio densamente urbanizzato soprattutto nei settori pianeggianti e pedemontani, è stata tra le prime ad affrontare la necessità di misure concrete per il contenimento del consumo di suolo.

Il percorso normativo e metodologico, cominciato con la prima disposizione legislativa della L.r. 31/2014, è continuato con l'Integrazione al PTR (Piano Territoriale Regionale) approvata a fine 2018 (D.c.r. n. 411 del 19/12/2018) sino alla L.r. 18/2019 incentrata sulle misure incentivanti per interventi di rigenerazione urbana e territoriale. Infatti, l'obiettivo delle misure di rigenerazione urbana e territoriale è tanto la riqualificazione del costruito quanto, quale effetto indiretto primario, la riduzione della pressione antropica sui suoli liberi agricoli o naturali: il contenimento del consumo di suolo, appunto, e ove possibile il recupero di suolo.

L'importanza della “risorsa suolo” è legata al suo essere portatore di molteplici fattori di ricchezza, tra cui (cfr. “Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo” - Integrazione al PTR, di seguito anche “Criteri del PTR”):

- *essere ambiente fisico e culturale dell'umanità (es. paesaggio e patrimonio culturale);*
- *supportare il magazzinaggio, il filtraggio e la trasformazione di minerali, materia organica, acqua, energia e diverse sostanze chimiche (es. anidride carbonica, metano);*



- essere *habitat* e *pool* genico di una enorme varietà di organismi che vivono sopra e sotto la sua superficie;
- garantire la produzione agricola e alimentare, essenziale per la sopravvivenza umana;
- essere fonte di materie prime (es. ghiaia, argilla, sabbia).

Per la pianificazione alla scala comunale, anche di una realtà densamente urbanizzata come Sesto San Giovanni, in termini operativi è importante richiamare quanto i "Criteri del PTR" descrivono al sottocapitolo 3.2 (cit.):

*"La tutela del sistema rurale e del suolo agricolo costituisce il principale obiettivo delineato dalla L.r. 31/2014 per la riduzione del consumo di suolo. Tale tutela è riferita sia alla capacità produttiva del suolo che alla più ampia pluralità di funzioni assunte dal sistema rurale (ambientali, paesistiche, socio-economiche e culturali). Inoltre, la tutela del sistema rurale e del suolo agricolo non può prescindere dal concetto di tutela del suolo libero, la cui piena funzionalità ecosistemica contribuisce alla salvaguardia delle funzioni del sistema rurale ed agricolo. Per tale ragioni, nell'ipotesi di consumo di suolo libero (qualora inevitabile per l'assenza di alternative), il PTR definisce i criteri e le linee di indirizzo qualitative generali di seguito indicate:*

- ogni nuova previsione di trasformazione del suolo agricolo deve tendere a un bilancio ecologico del suolo pari a zero, come definito dalla lettera d) comma 1 art. 2 della L.r. 31/2014;
- a parità di bilancio ecologico del suolo, devono essere evitati consumi di suolo che inducono perdita significativa di elementi di qualità del sistema multifunzionale rurale e del sistema ambientale;
- il bilancio ecologico del suolo, deve tendere a zero anche per tutte le aree libere con caratteristiche di naturalità, pur se di scarso valore agronomico;
- è necessario preservare i residui elementi di connettività ambientale del territorio, e partecipare alla strutturazione della rete ecologica locale;

(...)

- devono essere il più possibile evitati processi di consumo di suolo che pregiudichino la funzionalità fluviale e dell'ambiente perifluviale anche oltre la fascia di rispetto prevista per legge, o che possano pregiudicare la realizzazione di sistemi naturali di ritenzione delle acque per la riduzione del rischio idraulico;

- l'eventuale consumo di aree agricole interstiziali o frammentate, a parità di suolo libero, è preferibile all'erosione e frammentazione di sistemi compatti e continui dell'agricoltura".

### **Presupposti normativi e metodologici per la costruzione della Carta del consumo di suolo**

L'elaborato PR.05 "Carta del consumo di suolo" (di seguito anche "Carta"), è redatto per la prima volta con la presente Variante generale al PGT di Sesto San Giovanni.

Come indicato dalla normativa regionale (L.r. 12/2005, Art. 10, c. 1, lett. e\_bis) "*individua e quantifica (...) la superficie agricola, ivi compreso il grado di utilizzo agricolo dei suoli e le loro peculiarità pedologiche, naturalistiche e paesaggistiche, le aree dismesse, contaminate, soggette a interventi di bonifica ambientale e bonificate, degradate, inutilizzate e sottoutilizzate, i lotti liberi, le superfici oggetto di progetti di recupero o di rigenerazione urbana; tale elaborato costituisce parte integrante di ogni variante del PGT che prevede consumo di suolo o anche un nuovo documento di piano (...)*". Nel PGT è quindi il Piano delle Regole il documento che esplica i principali contenuti della Carta, sebbene la L.r. 12/2005 e s.m.i. stabilisca come anche il Documento di Piano (cit. Art. 8 c. 2, lett. b ter) "*quantifica il grado di intervenuto consumo di suolo sulla base dei criteri e dei parametri stabiliti dal PTR e definisce la soglia comunale di consumo del suolo, quale somma delle previsioni contenute negli atti del PGT. La relazione del documento di piano illustra le soluzioni prospettate, nonché la loro idoneità a conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto e l'esigenza di ridurre il consumo di suolo e salvaguardare lo sviluppo delle attività agricole*".

Il riferimento metodologico per la costruzione della Carta sono i già citati Criteri del PTR, i quali espressamente lo indicano "*quale strumento sia di verifica che di progetto per l'attuazione delle politiche di riduzione del consumo di suolo*". Il Capitolo 4 dei Criteri prevede che la Carta del



consumo di suolo si componga di elaborati grafici (una o più cartografie, almeno alla scala 1:10.000) e di una relazione per i dati quantitativi e gli elementi descrittivi necessari: questa sezione della relazione del Piano delle Regole assolve specificatamente a tale richiesta.

Si andranno pertanto a descrivere gli elementi analitici e progettuali, fondamentali e necessari secondo i Criteri del PTR ma anche per la restituzione al SIT regionale (propedeutica alla pubblicazione definitiva su BURL del piano urbanistico), tra cui in particolare:

A) compilazione e verifica delle **informazioni necessarie al monitoraggio del consumo di suolo**, in particolare le tre voci essenziali "**superficie urbanizzata**", "**superficie urbanizzabile**" e "**superficie agricola o naturale**" (a cui sono eventualmente sovrapposte le "aree della rigenerazione").

B) calcolo della **soglia comunale di consumo di suolo** (necessario anche per il monitoraggio condotto dall'Osservatorio permanente della programmazione territoriale);

C) verifica del **bilancio ecologico del suolo**, formulata nel rispetto dei criteri qualitativi per la pianificazione comunale;

D) calcolo della **riduzione del consumo di suolo** rispetto agli Ambiti di trasformazione degli strumenti di pianificazione urbanistica alla data di entrata in vigore della L.r. 31/2014.

L'ultimo passaggio deve avvenire nel rispetto anche di eventuali prescrizioni/indicazioni integrative della pianificazione sovracomunale di livello intermedio, nel caso di Sesto San Giovanni il Piano Territoriale Metropolitano (PTM) di Città Metropolitana di Milano.

Considerati il numero e la complessità delle definizioni che concorrono a delineare contenuti e categorie nella Carta del consumo di suolo, si rimanda per una lettura completa delle stesse alle parti dedicate nei Criteri del PTR (volume 1), in particolare al Glossario di cui al sotto-capitolo 2.1 e alla descrizione degli "elementi dello stato di fatto e di diritto" (sotto-capitolo 4.2).

Tali definizioni riprendono e approfondiscono quelle della L.r. 31/2014 (Art. 2), in parte già richiamate nel capitolo precedente sulla rigenerazione urbana e territoriale.

Ricordiamo qui solo le definizioni che permettono una sintetica comprensione della metodologia mirata a realizzare la Carta:

- "**Superficie agricola**", i terreni qualificati dagli strumenti di governo del territorio come agro-silvo pastorali (ex art.2, comma 1, lett. a), l.r.31/14);

- "**Superficie agricola o naturale**", la superficie non classificabile come superficie urbanizzata, né come superficie urbanizzabile, indipendentemente dall'uso che la caratterizza;

- "**Suolo libero**", il suolo libero nello stato di fatto naturale, indipendentemente dalle previsioni dei PGT. Pertanto non sono ricompresi in questa categoria i suoli già edificati interessati da demolizioni finalizzate al loro riutilizzo edificatorio, ad eccezione di quelli destinati a verde pubblico o naturale dal PGT vigente;

- "**Soglia comunale di consumo di suolo**", calcolata come rapporto percentuale tra la somma della superficie urbanizzata e della superficie urbanizzabile (a cui vanno sottratti gli interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale, per i quali non trovano applicazione le soglie comunali di riduzione - v. Art. 2 comma 4 L.r. 31/2014 -, individuabili sulla base della specifica deliberazione di Giunta Regionale, D.g.r. n. 1141/2019) e la superficie del territorio comunale;

- "**Indice di consumo di suolo**", calcolato come rapporto percentuale fra la somma della superficie urbanizzata e della superficie urbanizzabile (comprensiva degli interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale individuabili secondo D.g.r. n. 1141/2019), e la superficie del territorio comunale. Attraverso l'indice del consumo di suolo viene monitorata nel tempo l'attuazione (ai diversi livelli territoriali) della politica regionale di riduzione del consumo di suolo;

- "**Indice di urbanizzazione territoriale**", è calcolato come rapporto percentuale tra la superficie urbanizzata regionale, provinciale o comunale e la superficie del territorio regionale, provinciale o comunale;

- "**Bilancio ecologico del suolo**", la differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile



che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola. Ai sensi di legge, se il bilancio ecologico del suolo è pari a zero, il consumo di suolo è pari a zero. Non concorrono alla verifica del bilancio ecologico del suolo: la rinaturalizzazione o il recupero a fini ricreativi degli ambiti di escavazione e delle porzioni di territorio interessate da autorizzazione di carattere temporaneo riferite ad attività extragricole; le aree urbanizzate e urbanizzabili per interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale individuabili sulla base della D.g.r. n. 1141/2019.

A partire dal quadro complessivo delle definizioni, la costruzione della Carta segue le indicazioni analitiche dei Criteri del PTR, approfondendole ove necessario.

I passaggi per la costruzione della Carta di Sesto San Giovanni rappresentano quindi una lettura di progressivo approfondimento, a partire dalla documentazione dell'Integrazione al PTR sino ad analisi più puntuali alla scala locale, anche attraverso l'ausilio delle banche dati regionali disponibili, opportunamente verificate e integrate.

### **La Carta del consumo di suolo di Sesto San Giovanni**

La Carta del Consumo di suolo (elaborato grafico PR.05), se presenta apparentemente un numero contenuto e sintetico di informazioni, è frutto in realtà di un percorso analitico complesso e multi-livello, che si andrà a descrivere.

Un primo utile inquadramento territoriale del comune di Sesto San Giovanni, relativamente alla tematica in esame, ci viene fornito dai Criteri del PTR (cfr. Criteri del PTR – vol. 2 “Allegato: Criteri per orientare la riduzione del consumo di suolo per Ato”). Sesto San Giovanni è collocato all'interno dell'Ato (Ambito territoriale omogeneo, n.d.a.) denominato “Milano e cintura metropolitana”, dalla cui descrizione si riportano i passaggi salienti: “L'indice di urbanizzazione territoriale dell'ambito (71,2%) è il più alto della Regione, largamente superiore anche al valore dell'indice della Città Metropolitana (39,5%). Gli indici di urbanizzazione comunale e del suolo utile netto (tavola 05.D1) registrano, entrambi, una condizione prevalente di elevata criticità del consumo di suolo. A Milano e nella corona nord/est entrambi gli indici assumono livelli di criticità elevata e le aree libere (in gran parte oggetto di tutela) assumono un carattere prettamente residuale. Il valore agricolo del suolo (tavola 05.D3), variabile da alto a medio, assume uno specifico significato in rapporto alla rarità delle aree libere e al ruolo che svolgono nella regolazione dei sistemi urbani o per la connessione dei residui elementi del sistema ambientale. (...) considerando anche le notevoli potenzialità di rigenerazione presenti (tavola 04.C3), la diminuzione del consumo di suolo deve essere effettiva e di portata significativa, finalizzata alla salvaguardia dei sistemi rurali periurbani e dei residui elementi di connettività ambientale, anche se posti su aree di scarso valore agronomico. Le aree libere periurbane, infatti, devono strutturare la rete di connessione degli elementi di valore ambientale presenti (Parco Regionale Nord Milano, Parco Regionale Agricolo Sud Milano, PLIS e parchi urbani), assumendoli come parte strutturante del sistema insediativo (tavola 05.D2). Soprattutto nella corona nord e lungo la cintura ferroviaria di Milano, le potenzialità di rigenerazione urbana sono le più alte di tutta la Regione (tavola 04.C3), e per il recupero di alcune aree sono già stati stipulati protocolli o accordi istituzionali. Il recupero urbano e la rigenerazione costituiscono, qui, un obiettivo strategico di scala regionale (areale n° 1 – tavola 05.D4), perseguibile anche con l'ausilio degli strumenti delineati dal PTR, attivabili anche con processi di co-pianificazione (Regione-Città Metropolitana-Comuni).

Qui, più che altrove, è opportuno che la rigenerazione urbana partecipi anche alla strutturazione di una rete verde urbana, possibilmente connessa al sistema ambientale esterno. La riduzione del consumo di suolo, il recupero e la rigenerazione urbana devono essere declinati rispetto alle gerarchie territoriali dell'ambito, al ruolo strategico di Milano nell'assetto territoriale ed economico della Regione, nonché a quello dei Comuni di cintura (Sesto San Giovanni, Cologno Monzese, Cesano Boscone, Assago, Rozzano, San Donato Milanese, Segrate, ecc.), all'alto grado di infrastrutturazione del trasporto pubblico metropolitano”.

Proseguendo oltre un inquadramento all'interno del contesto d'area vasta (di cintura metropolitana), i passaggi del percorso analitico multi-livello finalizzato alla costruzione della Carta sono così riassumibili:

- consultazione delle analisi e recepimento delle indicazioni operative contenute nell'Integrazione al PTR di Regione Lombardia;
- consultazione delle banche dati regionali disponibili, con attinenza alla tematica del consumo di suolo (es. valore agroforestale Modello Metland, basi informative dei suoli);
- verifica con gli uffici competenti della banca dati comunale inerente le operazioni di bonifica dei suoli, a vario grado di attuazione incidenti sul territorio di Sesto San Giovanni;
- realizzazione dello strato informativo, a scala comunale, denominato "*Carta della qualità dei suoli liberi*";
- restituzione sintetica delle operazioni precedenti con la Carta del consumo di suolo comunale (elaborato PR.05).

È necessario provvedere a una descrizione esaustiva dei suddetti passaggi, anche perché gli stessi sono direttamente connessi alla raccolta dei dati "cogenti" richiesti dal quadro regionale e (conseguentemente) metropolitano, ai fini di un'efficace politica di contenimento del consumo di suolo.

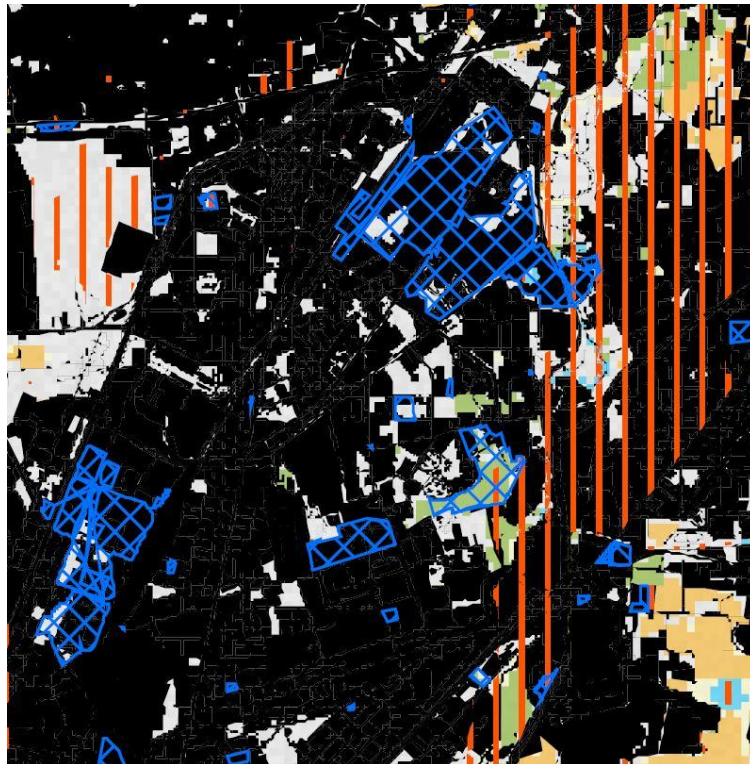
Infatti, per il consumo di suolo la restituzione conclusiva del PGT riguarda la verifica e il recepimento delle prescrizioni del Piano Territoriale Metropolitano (PTM) di Città metropolitana di Milano (v. oltre).

#### Elaborati dell'Integrazione al PTR ai sensi della L.r. 31/2014

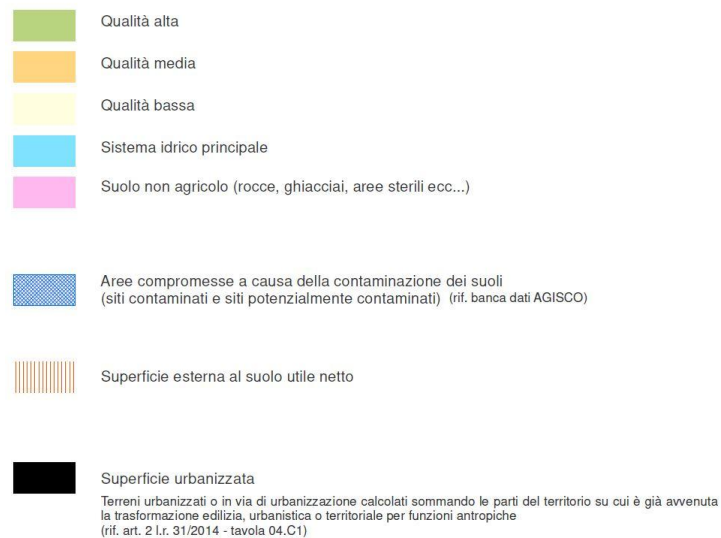
A restituzione della consultazione degli elaborati cartografici forniti dall'Integrazione PTR, si commentano quelli di principale interesse per i conseguenti approfondimenti svolti. Si tratta delle tavole dei "Valori del suolo e degli indirizzi piano" (serie 05), che sono (cit. Criteri PTR) "*(...) da considerarsi gli elementi di base da cui le Province, la Città Metropolitana e i Comuni devono partire per adeguare i rispettivi piani di governo del territorio alla legge regionale di riduzione del consumo di suolo*".

La tavola 05.D1 rappresenta i livelli di pressione del "Suolo utile netto", il suolo non urbanizzato non interessato da significativi vincoli (fisici o normativi) di inedificabilità e quindi più esposto a possibili pressioni insediative. La tavola mette in relazione gli indici di urbanizzazione e del suolo utile netto, e fa emergere un livello critico sia per l'indice di urbanizzazione (elevata urbanizzazione) che per l'indice di suolo utile netto (carenza di suolo utile netto, contestualmente esposto a forti pressioni antropiche).

La tavola 05.D3 "Qualità agricola del suolo utile netto" (v. estratto grafico su Sesto sotto riportato), restituisce il valore agronomico dei suoli e riporta le aree compromesse a causa della contaminazione dei suoli (siti contaminati e siti potenzialmente contaminati): tale lettura incrociata viene approfondita dalle analisi alla scala comunale, per l'importanza di identificare conflitti, esistenti o potenziali/insorgenti, tra pressione insediativa, sistema rurale e qualità agronomica e chimica dei terreni.

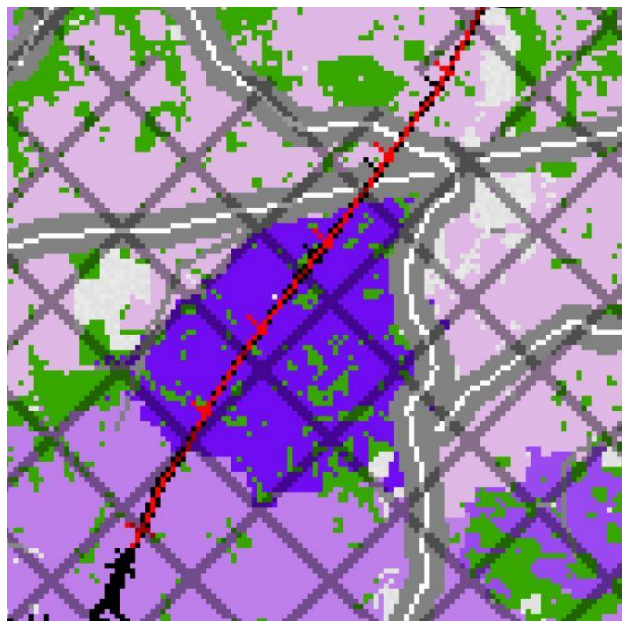


Valori di qualità agricola dei suoli in base al Metland e agli elementi identitari del sistema rurale (rif. tavola 02.A3)



La tavola evidenzia chiaramente le peculiarità del territorio di Sesto San Giovanni, laddove a residuali ambiti con un valore agronomico importante corrispondono ampie porzioni con elementi di contaminazione dei suoli (attuale o potenziale/da verificare, retino blu nell'immagine sopra).

La tavola 05.D4 “Strategie e sistemi della rigenerazione” è il riferimento della pianificazione regionale per la strategia della rigenerazione urbana e/o territoriale dei comuni con particolari complessità o potenzialità: Sesto San Giovanni, come lo stralcio grafico sotto riportato evidenzia, presenta un’alta incidenza delle aree da recuperare su superficie urbanizzata, e un livello critico dell’urbanizzazione nei confronti del suolo utile netto (cfr. anche Tav. 04.C3 “Incidenza della rigenerazione su suolo urbanizzato”). Il comune rientra tra l’altro integralmente nell’areale di programmazione della rigenerazione territoriale n° 1 “Ambito di Milano e cintura metropolitana”, proprio in ragione di molti ambiti di riqualificazione già soggetti a pianificazione attuativa (es. “Ex Falck”, “Ex Marelli”, ecc.).



#### AREALI DI PROGRAMMAZIONE DELLA RIGENERAZIONE TERRITORIALE

1 - 21 (numero progressivo)

Sono gli ambiti in cui i caratteri strategici e le potenzialità della rigenerazione assumono una rilevanza di scala regionale e in cui è opportuna una visione d’insieme delle aree della rigenerazione, affinché le strategie di sviluppo e riqualificazione, così come gli interventi, si inquadrino in un programma organico e sinergico di sviluppo e riorganizzazione territoriale

- Capoluoghi provinciali - città di riferimento della pianificazione
- Polarità da PTCP (abitanti > 10.000) centri minori di riferimento della pianificazione e programmazione territoriale

#### INCIDENZA DELLE AREE DA RECUPERARE SU SUPERFICIE URBANIZZATA\* (rif. tavola 04.C1)

L’incidenza è determinata dal rapporto tra superficie delle aree da recuperare e superficie urbanizzata. Le aree da recuperare comprendono le aree dismesse, come risultano nel SIT della Regione e le aree contaminate da bonificare, come risultano dalla banca dati AGISCO. La superficie urbanizzata è definita nella tavola 04.C1.

- 0,01 - 2% Incidenza trascurabile – le aree da recuperare non connotano la struttura urbana; la rigenerazione non costituisce una risorsa strategica
- 2,01 - 5% Incidenza bassa - le aree da recuperare non connotano la struttura urbana; la rigenerazione costituisce una risorsa
- 5,01 - 12% Incidenza alta - le aree da recuperare connotano la struttura urbana; la rigenerazione è necessaria
- 12,01 - 42% Incidenza critica – la presenza di aree da recuperare connota negativamente la struttura urbana; la rigenerazione costituisce una priorità

\* i comuni la cui superficie urbanizzata non è campita con una delle colorazioni in legenda, risultano essere privi di aree da recuperare, ovvero di aree dismesse e aree contaminate da bonificare, come risultano dalle banche dati regionali

#### INDICE DI URBANIZZAZIONE SU SUOLO UTILE NETTO (rif. tavola 05.D1)

- > 20 - 35% Livello poco critico
- > 35 - 50% Livello mediamente critico
- > 50% Livello critico o molto critico

### Banche dati regionali di riferimento

Un passaggio metodologico importante, anche espressamente richiesto dai Criteri del PTR, ha riguardato la consultazione delle banche dati regionali utili a verificare le caratteristiche fisiche e d'utilizzo dei suoli, da verificare e approfondire alla scala comunale.

Sono state consultate e analizzate le seguenti banche dati, in ordine d'importanza crescente:

1. *"Basi informative dei suoli"*, in particolare la carta pedologica alla scala 1:50.000 (aggiornata al 2013) della pianura e pedecollina lombarda e sue attitudini applicative (attitudine spandimento reflui, attitudine spandimento fanghi, capacità protettiva acque sotterranee, capacità protettiva acque superficiali, valore naturalistico);
2. *"Carta degli usi agricoli 2019"*, elaborata con i dati di utilizzo del suolo per singola particella catastale derivanti da SIARL (Sistema Informativo Agricolo Regione Lombardia) e SIS.CO. (Portale delle aziende agricole) per l'anno 2019 (i dati delle altre classi d'uso e copertura del suolo derivano dalla banca dati Dusaf);
3. *"Valore agricolo dei suoli 2018"*, cartografia elaborata sul modello Metland (Metropolitan landscape planning model).

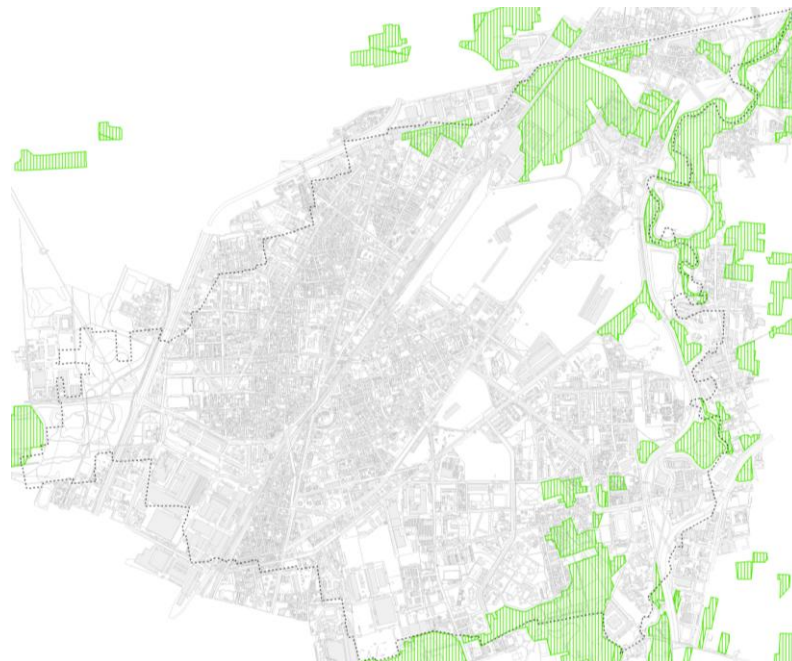
A seguire gli approfondimenti sulle informazioni ricavate da ciascuna banca dati.

#### *1. Carta pedologica 2013*

La carta pedologica lombarda è il frutto di un aggiornamento effettuato tra il 2008 e il 2011, con contestuale revisione del Catalogo dei pedopaesaggi lombardi, la cui struttura si riflette nell'articolazione della carta medesima. In essa sono presenti profili pedologici, determinazioni analitiche, unità tipologiche di suolo, serie di suoli e loro fasi, unità cartografiche; sono escluse le aree di non suolo (aree antropizzate, affioramenti rocciosi, aree umide e corpi idrici).

L'immagine sottostante restituisce la carta pedologica per il territorio di Sesto San Giovanni, individuando le aree secondo il "valore naturalistico", campo dati scelto per la capacità di sintetizzare un insieme di informazioni utili ai fini della costruzione della carta della qualità dei suoli liberi.

Su tutto il territorio comunale sono individuate solo aree con valore naturalistico basso.

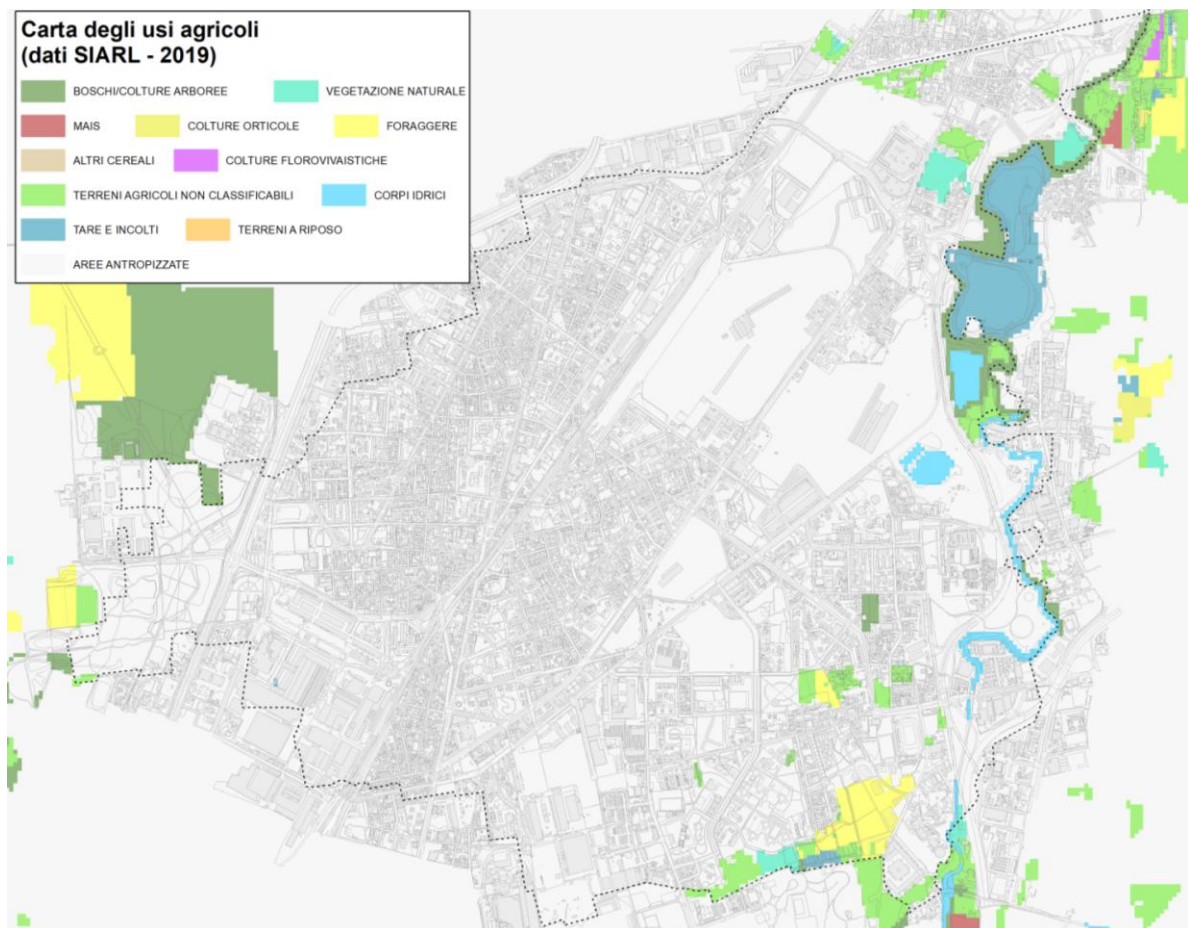


Tuttavia, e in aggiunta, va sottolineato il basso grado di attendibilità dello strato informativo, come i passaggi analitici successivi avranno modo di evidenziare: per alcune parti del comune le informazioni risultano non corrette, ad esempio individuando valori dei suoli anche in ambiti che sono stati o sono tuttora soggetti a importanti operazioni di bonifica, spesso su suoli storicamente urbanizzati (in alcuni casi con attività economiche dismesse).

## 2. Carta degli usi agricoli 2019

I dati riferiti al 2019, elaborati da SIARL (Sistema Informativo Agricolo Regione Lombardia) e SIS.CO. (Portale delle aziende agricole), sono indicativi e semplificati, con cui viene visualizzato solo il tipo di coltivazione che occupa l'area più estesa di ciascuna particella.

Pertanto, anche qui come sopra, la cartografia elaborata aiuta certamente a impostare un'analisi più mirata ma va letta con la consapevolezza che le geometrie degli strati informativi potrebbero, in alcuni casi, non corrispondere ai reali limiti dei singoli appezzamenti. L'utilità di questa banca dati è soprattutto nel contributo che ha in parte fornito per un confronto rispetto allo strato informativo sul valore agricolo dei suoli (modello Metland 2018, v. oltre).



Un'osservazione rilevante conclude questo passaggio analitico: già dalle precedenti versioni gli strumenti urbanistici sestesi hanno letto il territorio, nella sua concreta caratterizzazione e regolamentazione, non individuando zone urbanistiche ad uso agricolo.

Questa scelta riflette la realtà degli usi del suolo e delle attività economiche ad essi legate, poiché esistono certamente parti del territorio su cui avvengono pratiche agricole, ma non tali da identificare ambiti agricoli ovvero parti del territorio con oggettivi caratteri di ruralità.

Tale scelta è del resto riconosciuta anche dal PTM di Città Metropolitana di Milano, che non individua "ambiti agricoli strategici" (AAS) in Sesto San Giovanni.

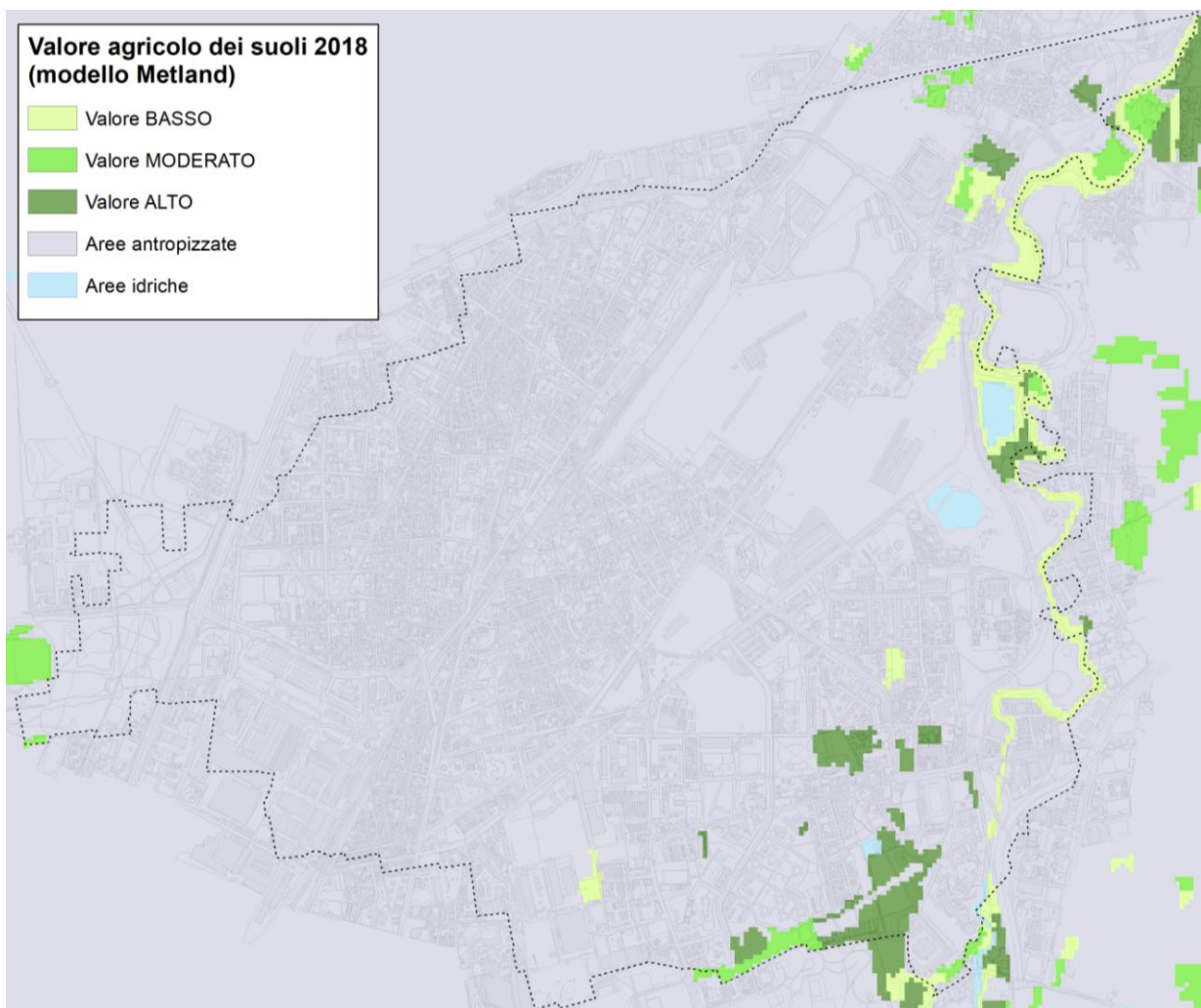
Da ciò, discende la considerazione per cui lo stesso **valore attribuibile ai suoli liberi di Sesto San Giovanni non debba esser tanto un valore "agricolo" ma più propriamente "agroambientale"**: tale aspetto è approfondito nel prosieguo dell'analisi.

### 3. Carta del valore agricolo dei suoli 2018

La carta è l'elaborazione grafica del modello Metland, semplificato sulla base dei dati di uso del suolo e della "land capability", articolato su tre fasi:

- determinazione del valore intrinseco dei suoli (vocazione agricola), attribuendo punteggi alle classi di capacità d'uso in uso (8 classi di cui le prime quattro, con limitazioni crescenti, di suoli potenzialmente destinabili all'uso agricolo);
- definizione mediante punteggi del grado di riduzione di tale valore (destinazione agricola reale), con riferimento alla destinazione d'uso agricola e forestale della Lombardia (cartografia Dusaf 6) aggiornato al 2018;
- combinazione tra i due fattori precedenti per la determinazione del valore agricolo del sistema paesistico rurale.

L'immagine sottostante restituisce il quadro del modello per Sesto San Giovanni.





L'utilizzo di questa cartografia, contestualmente al confronto con la cartografia della banca dati sugli interventi di bonifica nel comune (v. oltre), ha consentito la costruzione dell'importante elaborato analitico della "Carta della qualità dei suoli liberi", propedeutica all'elaborato finale della "Carta del consumo di suolo".

Anche questo strato informativo contiene alcune imprecisioni analitiche (adeguatamente integrate nei passaggi successivi), come ad esempio il non riconoscimento di alcun valore dei suoli per molte delle aree ricomprese nel perimetro del Parco Nord Milano, se non agricolo quantomeno "agroambientale" (quest'ultima definizione verrà poi circostanziata, n.d.a.).

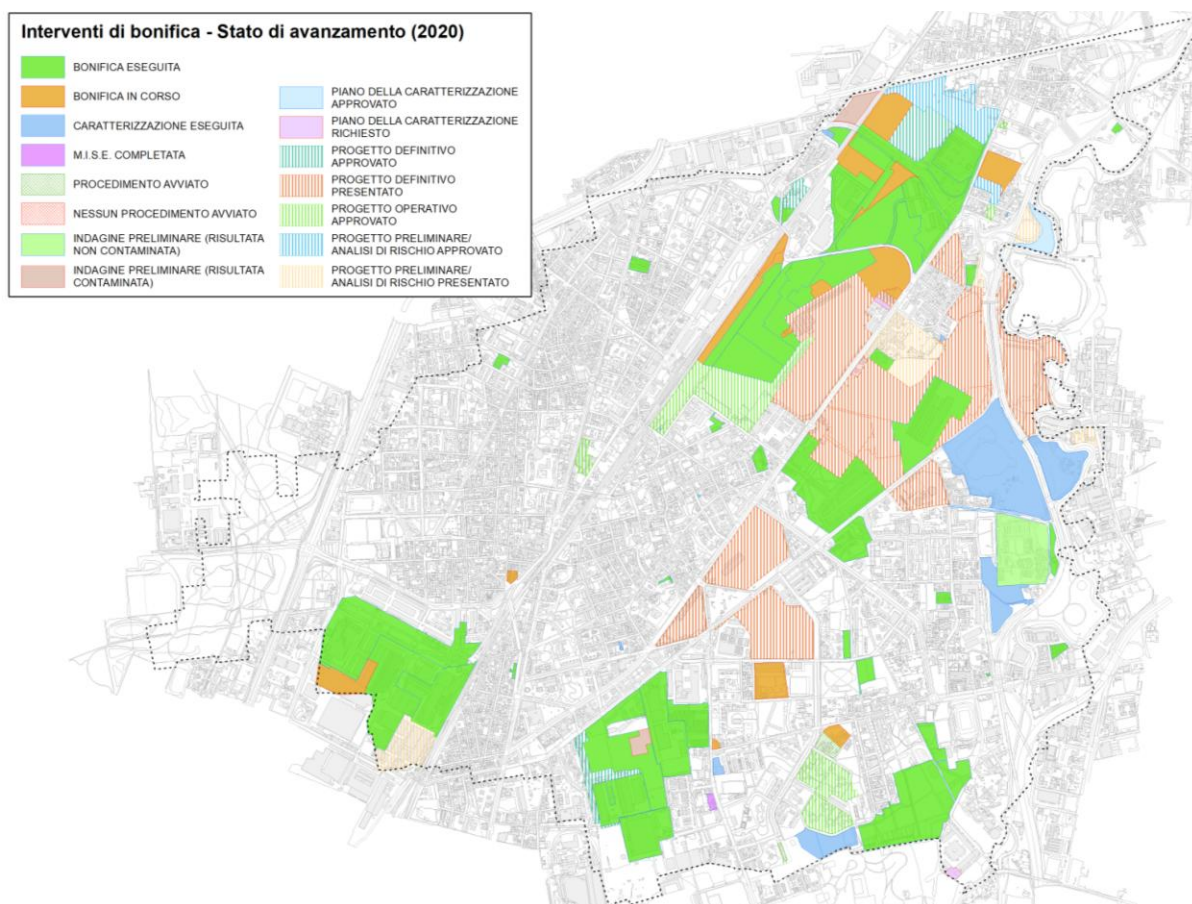
#### Banca dati comunale sugli interventi di bonifica (anno di riferimento 2020)

Il territorio di Sesto San Giovanni, data la marcata presenza di aree produttive sin dalle prime fasi storiche dell'industrializzazione, presenta oggi molte aree dismesse e in generale molte aree che sono certamente o potenzialmente contaminate.

Un valido supporto informativo per restituire il quadro delle aree soggette o da assoggettare a interventi di bonifica è quindi imprescindibile per realizzare la Carta del consumo di suolo del comune.

Grazie ai dati raccolti e forniti dal Servizio Igiene Ambientale, Bonifiche – Qualità Urbana, si è potuta elaborare la cartografia sotto riportata.

Si sottolinea come i dati della banca dati comunale sugli interventi di bonifica, compresi i perimetri degli interventi medesimi, sono da intendersi indicativi e soggetti a possibili ulteriori verifiche/certificazioni da parte del Servizio Igiene Ambientale, Bonifiche – Qualità Urbana.



La conoscenza delle aree soggette a interventi di bonifica, a vari gradi di intensità e di avanzamento, è risultata apporto fondamentale per verificare e aggiornare le informazioni sui valori agricoli (agroambientali) dei suoli sestesi.

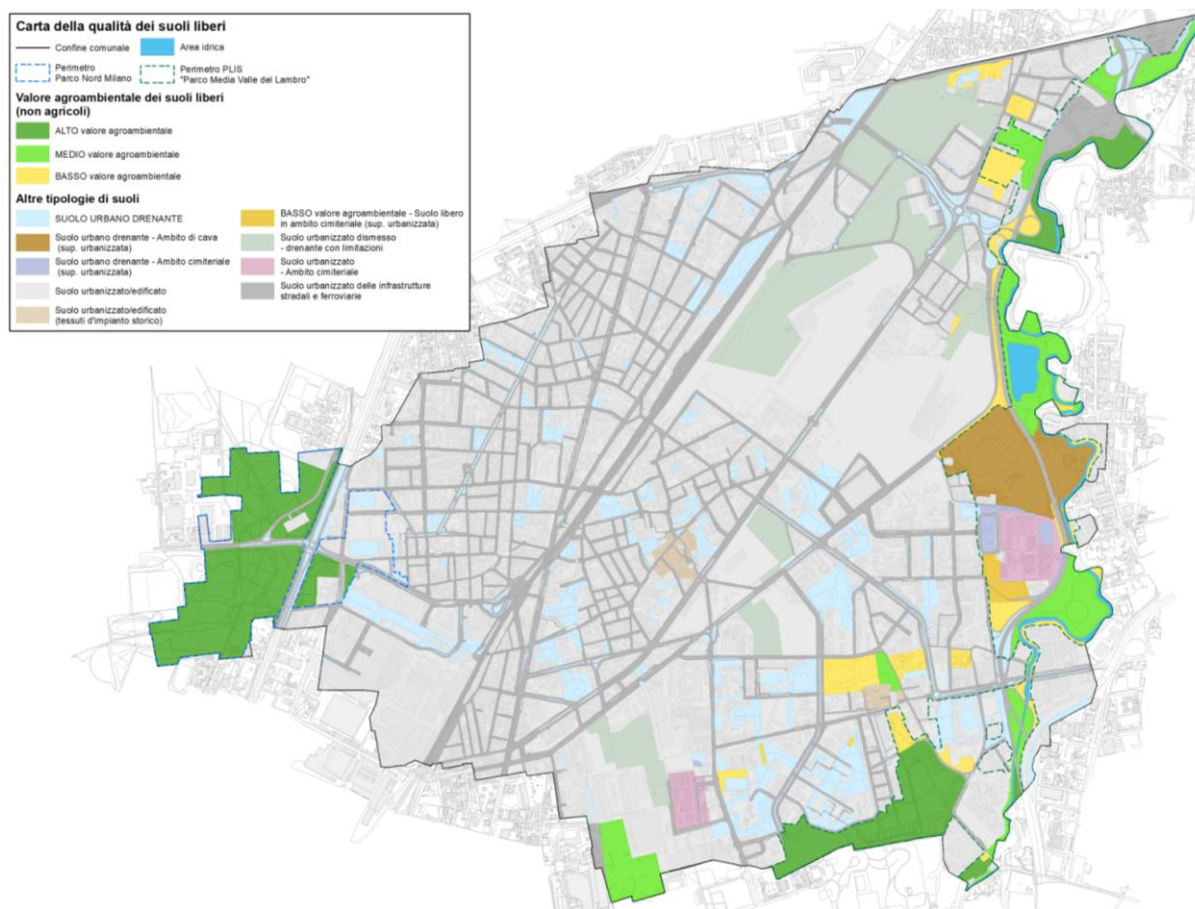
Lo stato degli interventi di bonifica è soggetto a cambiamenti più o meno rapidi nel corso del tempo. Con riferimento all'anno 2020 è possibile fissare alcune informazioni generali: su 1.557.000 mq circa di aree sono già stati completati interventi di bonifica (il 13% circa della superficie comunale complessiva); su 240.000 mq circa di aree sono in corso interventi di bonifica (il 2% circa della superficie comunale complessiva); su 1.560.000 mq circa di aree sono attivate procedure per interventi di bonifica di varia tipologia (il 13% circa della superficie comunale complessiva).

Quasi il 30% di Sesto San Giovanni è quindi interessato, a vari gradi di intensità ed estensione, da interventi di bonifica.

### "Carta della qualità dei suoli liberi"

Questo elaborato è il passaggio analitico più importante finalizzato alla Carta del consumo di suolo, sua parte costitutiva e generativa, soprattutto per l'utilità di "controllo" che svolge nell'attribuzione di un'area ad una categoria di superficie rispetto ad altra (nella Carta).

Come l'estratto grafico sottostante mostra, l'analisi sulla qualità dei suoli di Sesto San Giovanni presenta delle particolarità legate al contesto che giocoforza si riflettono nelle categorie analitiche.



La base metodologica di partenza per restituire la qualità dei suoli alla scala comunale è sempre contenuta nei Criteri del PTR (cfr. vol. 1, sotto-capitolo 4.3): "I temi della qualità dei suoli liberi che

confluiscono nella Carta del consumo di suolo sono quelli utili a restituire il grado di utilizzo agricolo, la qualità ambientale e il valore paesaggistico dei suoli liberi, ossia dei suoli liberi nello stato di fatto indipendentemente dalle previsioni dei PGT, e le loro peculiarità agronomiche, pedologiche, naturalistiche e paesaggistiche. Il fine della rappresentazione della qualità di tutti i suoli liberi è quello di comporre una visione esaustiva dei rapporti tra questi e le superfici urbanizzate e fornire gli elementi di valutazione utili a minimizzare l'impatto degli interventi di trasformazione sulla risorsa suolo e sul comparto agricolo in generale. (...) I contenuti afferenti al grado di utilizzo agricolo dei suoli e alle loro peculiarità pedologiche possono essere rappresentati nella Carta della qualità dei suoli liberi con una modalità semplificata, in cui le caratteristiche di qualità dei suoli agricoli sono individuate alla scala locale utilizzando lo stesso metodo utilizzato dal PTR L.r. 31/14 per la costruzione della tavola 03.B3, riconducendo la qualità agricola dei suoli alle classi di qualità bassa, media, alta e suolo libero non agricolo (rocce, ghiacciai, aree sterili, ecc.), (...)"

Sempre i Criteri PTR specificano che i suoli liberi sono quelli composti dalle superfici urbanizzabili e dalle superfici libere non urbanizzabili. Questa indicazione pone quindi in diretta relazione l'indagine sulla qualità dei suoli con le categorie interpretative (superficie urbanizzata, sup. urbanizzabile, sup. agricola o naturale) impiegate dalla Carta del consumo di suolo.

Tuttavia, come anticipato, il contesto sestese ha evidenziato l'opportunità di alcuni adattamenti alla metodologia prefigurata dai Criteri PTR, per alcune ragioni di seguito richiamate.

Anzitutto Sesto San Giovanni non vede la presenza di aree agricole "nello stato di diritto", sono cioè assenti nello strumento urbanistico le zone agricole, in ragione del fatto che alcuni (marginali) usi agricoli pur presenti avvengono su aree perlopiù immerse in un territorio altamente urbanizzato (oltre l'80% del comune), spesso all'interno degli ambiti tutelati più per la loro valenza ecologico-ambientale che agricola (il Parco Nord Milano e il PLIS Media Valle del Lambro). Ecco quindi che, a partire dalle analisi sin qui descritte, **appare utile precisare il valore attribuibile ai suoli liberi di Sesto S.G. non tanto come valore "agricolo" ma più propriamente come valore "agroambientale"**: i suoli liberi cui sono stati attribuiti i valori "alto", "medio" e "basso" sono suoli liberi che svolgono nel contesto sestese un precipuo ruolo ecologico (fattuale), in diretta relazione a fattori paesaggistici (es. Rete Verde Metropolitana) o ecologici (es. Rete Ecologica Comunale – REC – e Metropolitana – REM -), pur avendo anche un valore agricolo (potenziale). I valori sintetici sono quindi attribuiti a "suoli liberi non agricoli" ("agroambientali"), come peraltro riporta la stessa legenda della carta comunale per la qualità dei suoli (pagina precedente).

In secondo luogo, si è scelto di approfondire l'analisi dei suoli, pur in assenza di analisi agronomiche o pedologiche specifiche elaborate a scala locale, arricchendola con categorie che risultano utili per meglio discernere le caratteristiche intrinseche anche di un territorio densamente urbanizzato. Si è ritenuto opportuno, anche grazie al supporto della banca dati comunale sugli interventi di bonifica, far emergere come esista una trama articolata, seppur certamente frammentata, di aree che appartengono ai tessuti urbanizzati (e in larga misura sono "superfici urbanizzate" nella Carta del consumo di suolo), ma che garantiscono la permeabilità del suolo e quindi alcune funzioni dello stesso (es. filtraggio e immagazzinamento dell'acqua e di altre sostanze chimiche, supporto fisico per dinamiche paesaggistiche ed ecologiche). Da qui l'individuazione della **categoria "suolo urbano drenante"**, genericamente attribuibile alle aree verdi urbane (permeabili, "de-sigillate" da coperture di ogni tipo) sopra la soglia dimensionale dei 200 mq, con l'aggiunta di alcune sotto-categorie tra cui:

- suolo urbano drenante nell'ambito di cava denominato "Cava Melzi", per il quale le strategie di pianificazione futura sono mirate al recupero paesaggistico – ambientale (quindi con potenziale "recupero di suolo");
- suolo urbano drenante nell'ambito cimiteriale, per aree ricomprese nella superficie urbanizzata secondo le indicazioni per costruire la Carta del consumo di suolo (perché nella fascia di rispetto cimiteriale), ma a tutti gli effetti suoli liberi e a carattere semi-naturale (cui si aggiunge il fatto che prospettive di ampliamento del cimitero sono irrealistiche nel medio periodo);



- suolo urbanizzato dismesso, "drenante con limitazioni", cioè quei suoli liberi e drenanti ad oggi presenti, pur se ricompresi in ambiti della pianificazione attuativa vigente (es. "Ex Aree Flack" "Ex Aree Marelli") e da valutare/trattare in termini di salubrità.

Con le precisazioni del caso, quindi, la metodologia impiegata consente di descrivere un quadro più completo di tutti i suoli liberi in Sesto San Giovanni, in tal modo garantendo maggiore completezza conoscitiva tanto per costruire il prodotto finale della Carta del consumo di suolo quanto per altre valutazioni di pianificazione (es. Rete ecologica e/o verde comunale, percorsi di mobilità lenta a naturalità/permeabilità rafforzata).

Per quanto riguarda l'indicazione dei valori agroambientali dei suoli liberi (non agricoli), si precisano i **criteri utilizzati**, in modalità di "controllo incrociato", ai fini della valutazione espressa per ciascuna area **con l'assegnazione di un valore alto/medio/basso**:

- *localizzazione*, in particolare per i rapporti spaziali con l'urbanizzato, con gli ambiti di tutela (es. dentro o fuori il Parco Nord Milano o il PLIS), con la Rete Ecologica Comunale (REC);
- *valore pedologico/agricolo* del suolo (utilizzando le banche dati già descritte);
- *confronto tra le differenti banche dati* analitiche impiegate, in particolare tra la banca dati sul valore agricolo dei suoli (modello Metland) e la banca dati comunale sugli interventi di bonifica;
- *valutazione sia rispetto allo stato attuale sia rispetto a prospettive* (potenziali e/o programmate) di miglioramento ecologico e/o paesaggistico delle aree.

La tabella seguente, con riferimento alle voci di legenda dell'estratto cartografico si cui sopra, riporta i principali dati analitici quantitativi.

| TIPOLOGIA DI SUOLI   | AREA (mq)  | PESO PERCENTUALE (%) sulla superficie territoriale comunale |
|--|------------|---|
| Suolo libero non agricolo<br>- <b>VALORE AGROAMBIENTALE ALTO</b>   | 729.862    | 6,27%   |
| Suolo libero non agricolo<br>- <b>VALORE AGROAMBIENTALE MEDIO</b>  | 365.023    | 3,14%   |
| Suolo libero non agricolo<br>- <b>VALORE AGROAMBIENTALE BASSO</b><br>(comprensivo di un'area in fascia di rispetto cimiteriale)  | 273.613    | 2,35%   |
| SUOLO URBANO DRENANTE<br>(aree di verde pubblico urbane)   | 887.726    | 7,63%   |
| SUOLO URBANO DRENANTE<br>(ambito di cava)  | 222.095    | 1,91%   |
| SUOLO URBANO DRENANTE<br>(ambito cimiteriale)  | 30.795     | 0,26%   |
| SUOLO DRENANTE CON LIMITAZIONI<br>(suolo urbanizzato dismesso)   | 739.435    | 6,35%   |
| SUOLO URBANIZZATO<br>(tutte le categorie eccetto infrastrutture di trasporto)  | 6.312.500  | 54,24%  |
| SUOLO URBANIZZATO<br>delle infrastrutture di trasporto   | 2.077.450  | 17,85%  |
| Il totale delle tipologie di suoli censita non corrisponde al 100% della superficie comunale, non sono computate in tabella le aree idriche (fiume Lambro e un bacino artificiale nel perimetro del PII "Ex Aree Falck") | 11.638.499 | 100%  |

I suoli liberi non agricoli con valore agroambientale coprono quasi il 12% della superficie comunale, a cui, in termini di suoli "non sigillati" e quindi potenzialmente in grado di svolgere alcune funzioni ecosistemiche, si aggiunge quasi il 10% della superficie comunale occupata da suoli urbani drenanti.

I suoli urbanizzati allo stato di fatto coprono invece il 72% della superficie comunale, un dato che come si vedrà è sensibilmente diverso rispetto alla "superficie urbanizzata" individuata secondo la definizione della L.r. 31/2014 e dei Criteri del PTR.

#### "Carta del consumo di suolo"

La Carta elaborata per Sesto San Giovanni è il prodotto finale dei passaggi analitici sin qui descritti, ma si fonda anche sulle precise definizioni che il Glossario e il Capitolo 4 (sotto-capitoli 4.1. e 4.2) dei Criteri del PTR forniscono.

Anche in questo caso il contesto di Sesto San Giovanni riflette le proprie specificità nel supporto cartografico (sotto un estratto semplificato dell'elaborato PR.05) e nei relativi contenuti.

La Carta è anzitutto necessaria per la compilazione e la verifica delle **informazioni necessarie al monitoraggio del consumo di suolo**, in particolare le tre voci basilari "superficie urbanizzata", "superficie urbanizzabile" e "superficie agricola o naturale".

Due aspetti devono essere precisati:

- il PGT non individua aree della rigenerazione di nuova previsione, secondo quanto indicato dalla recente L.r. 18/2019 (modificativa/integrativa della L.r. 12/2005). Gli ambiti già soggetti a pianificazione attuativa vigente denominati PII "Aree ex Falck e scalo ferroviario", PII "Aree ex Ercole Marelli", PII "Decapaggio", essendo convenzionati anteriormente alla data di vigenza della L.R. 18/2019 vengono riconosciuti come ambiti di rigenerazione urbana e territoriale previgente del Comune di Sesto San Giovanni. Come tali non sono soggetti alle misure previste per tali aree dalla normativa regionale sopravvenuta. Parimenti le strategie di Piano intendono sviluppare un iter di rigenerazione territoriale per l'ambito della "Cava Melzi", che dovrà riguarderà prettamente funzioni pubbliche e paesaggistiche
- il PGT non individua la categoria della "superficie urbanizzabile", poiché tutti gli ambiti di trasformazione e/o della pianificazione attuativa erano già presenti nello strumento urbanistico nell'anno 2014, ed eventuali modifiche ai perimetri sono il risultato di parziali attuazioni ovvero seguono un'impostazione migliorativa nella prospettiva della concreta attuazione degli ambiti.

La Carta riporta graficamente altre due discretizzazioni grafiche legate a particolari motivi di contenuto.

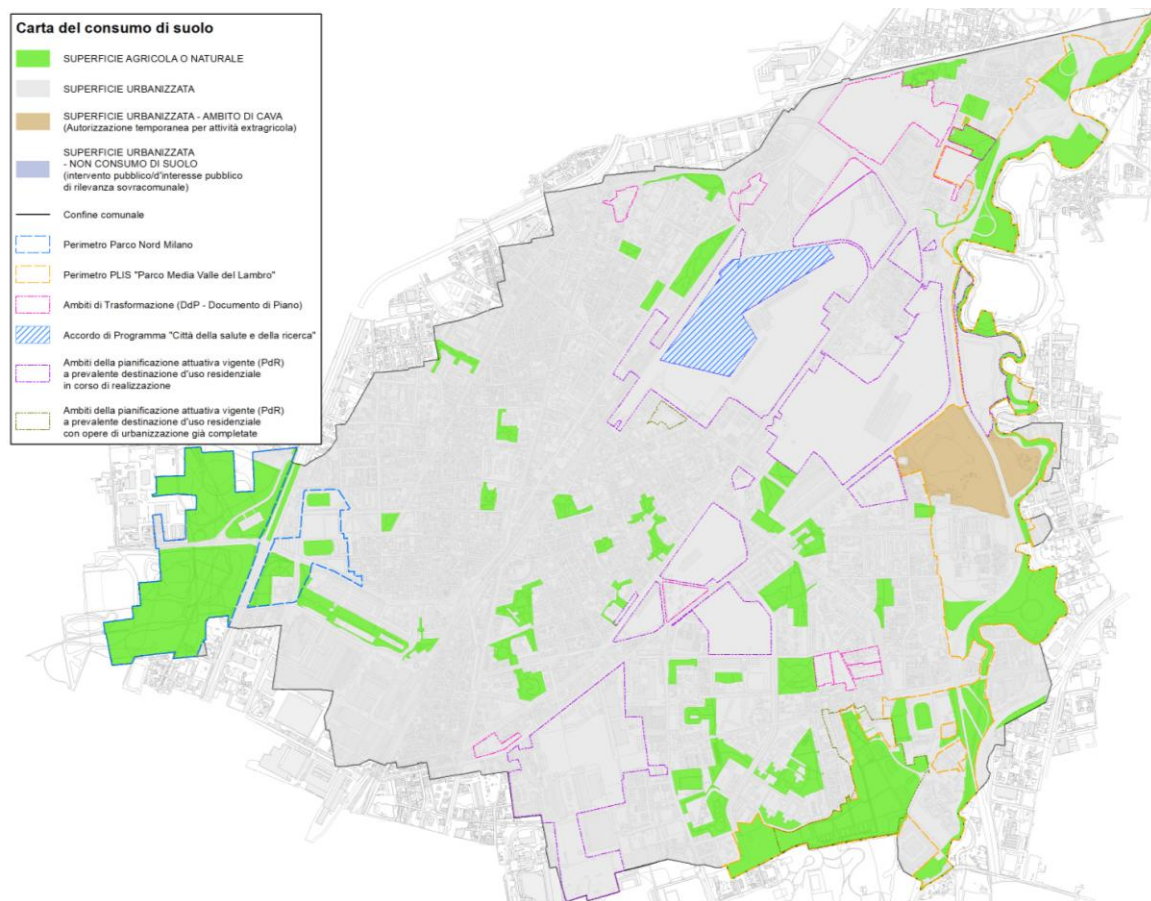
La prima esplicita, all'interno del perimetro di PII "Aree Ex Falck e scalo ferroviario", la rilevanza sovracomunale dell'ambito soggetto ad Accordo di Programma regionale denominato "Città della Salute e della Ricerca" (CDSR), che proprio in ragione della rilevanza sovracomunale non deve essere computato ai fini del calcolo della soglia comunale di consumo di suolo, quantunque venga conteggiato nel calcolo dell'indice di consumo di suolo. Ciò nel rispetto di quanto previsto tanto dalla L.r. 31/2014 quanto dall'atto regionale di specificazione D.g.r. XI/1141 del 14/01/2019 (recante "*Criteri di individuazione degli interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale per i quali non trovano applicazione le soglie di riduzione del consumo di suolo - Art. 2, comma 4, L.r. 31/2014*").

La seconda discretizzazione grafica è la distinzione dell'ambito di cava ("Cava Melzi") rispetto al resto della superficie urbanizzata a cui appartiene, poiché attualmente (anno di riferimento: 2020) al suo interno sono in essere autorizzazioni temporanee per attività extra-agricole, ma nel medio periodo la strategia per l'(ex)ambito di escavazione mira a una riqualificazione ambientale e paesaggistica, anche per un reale conferimento delle aree alla struttura territoriale del PLIS Parco Media Valle del Lambro.

Vi è un'ulteriore considerazione da apportare riguardo la superficie naturale nel comune: considerando tutti ambiti già soggetti a pianificazione attuativa vigente - senza qui entrare nel dettaglio delle singole progettualità e/o convenzioni - alla superficie agricola/naturale attuale si possono aggiungere circa 597.000 mq, oltre a ulteriori 210.000 mq corrispondenti alla riqualificazione della "Cava Melzi", prefigurando quindi **in uno scenario futuro un incremento di superficie naturale pari a circa 810.000 mq**. Bisogna quindi considerare come una quota percentuale del 7% circa del territorio comunale passerà, nei prossimi anni, dalla categoria "superficie urbanizzata" a quella di "superficie agricola o naturale", portando la quota percentuale di quest'ultima dal 14% al 21%.

Da ultimo, il PGT sostiene la promozione di mix funzionali diffusi all'interno degli ambiti di trasformazione o della pianificazione attuativa, scelta peraltro confermata anche dalle più recenti disposizioni normative regionali: pertanto la Carta individua suddetti ambiti, con apposite simbologie grafiche, caratterizzandoli come "a prevalente destinazione d'uso residenziale", a configurare gli scenari di maggiore richiesta quantitativa e qualitativa di aree per servizi pubblici o d'interesse pubblico.

### Soglia comunale di consumo di suolo e bilancio ecologico del suolo



Il prospetto sottostante fornisce i principali dati "grezzi" ricavabili dalla Carta del consumo di suolo, e ai fini dell'immediatezza e dell'efficacia di consultazione sintetizza i valori relativi alle principali definizioni derivate dalla L.r. 31/2014 (e conseguenti Criteri del PTR – cfr. vol. 1, Glossario-).

La Carta è anzitutto necessaria per la compilazione e la verifica delle **informazioni necessarie al monitoraggio del consumo di suolo**, in particolare le tre voci basilari "superficie urbanizzata", "superficie urbanizzabile" e "superficie agricola o naturale".

Due aspetti devono essere precisati:

- il PGT non individua aree della rigenerazione di nuova previsione, secondo quanto indicato dalla recente L.r. 18/2019 (modificativa/integrativa della L.r. 12/2005). Gli ambiti già soggetti a pianificazione attuativa vigente denominati PII "Aree ex Falck e scalo ferroviario", PII "Aree ex Ercole Marelli", PII "Decapaggio", essendo convenzionati anteriormente alla data di vigenza della L.R. 18/2019 vengono riconosciuti come ambiti di rigenerazione urbana e territoriale previgente del Comune di Sesto San Giovanni. Come tali non sono soggetti alle misure previste per tali aree dalla normativa regionale sopravvenuta. Parimenti le strategie di Piano intendono sviluppare un iter di rigenerazione territoriale per l'ambito della "Cava Melzi", che dovrà riguarderà prettamente funzioni pubbliche e paesaggistiche
- il PGT non individua la categoria della "superficie urbanizzabile", poiché tutti gli ambiti di trasformazione e/o della pianificazione attuativa erano già presenti nello strumento urbanistico nell'anno 2014, ed eventuali modifiche ai perimetri sono il risultato di parziali attuazioni ovvero seguono un'impostazione migliorativa nella prospettiva della concreta attuazione degli ambiti.

La Carta riporta graficamente altre due discretizzazioni grafiche legate a particolari motivi di contenuto.

La prima esplicita, all'interno del perimetro di PII "Aree Ex Falck e scalo ferroviario", la rilevanza sovracomunale dell'ambito soggetto ad Accordo di Programma regionale denominato "Città della Salute e della Ricerca" (CDSR), che proprio in ragione della rilevanza sovracomunale non deve essere computato ai fini del calcolo della soglia comunale di consumo di suolo, quantunque venga conteggiato nel calcolo dell'indice di consumo di suolo. Ciò nel rispetto di quanto previsto tanto dalla L.r. 31/2014 quanto dall'atto regionale di specificazione D.g.r. XI/1141 del 14/01/2019 (recante "*Criteria di individuazione degli interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale per i quali non trovano applicazione le soglie di riduzione del consumo di suolo - Art. 2, comma 4, L.r. 31/2014*").

La seconda discretizzazione grafica è la distinzione dell'ambito di cava ("Cava Melzi") rispetto al resto della superficie urbanizzata a cui appartiene, poiché attualmente (anno di riferimento: 2020) al suo interno sono in essere autorizzazioni temporanee per attività extra-agricole, ma nel medio periodo la strategia per l'(ex)ambito di escavazione mira a una riqualificazione ambientale e paesaggistica, anche per un reale conferimento delle aree alla struttura territoriale del PLIS Parco Media Valle del Lambro.

Vi è un'ulteriore considerazione da apportare riguardo la superficie naturale nel comune: considerando tutti ambiti già soggetti a pianificazione attuativa vigente - senza qui entrare nel dettaglio delle singole progettualità e/o convenzioni - alla superficie agricola/naturale attuale si possono aggiungere circa 597.000 mq, oltre a ulteriori 210.000 mq corrispondenti alla riqualificazione della "Cava Melzi", prefigurando quindi **in uno scenario futuro un incremento di superficie naturale pari a circa 810.000 mq**. Bisogna quindi considerare come una quota percentuale del 7% circa del territorio comunale passerà, nei prossimi anni, dalla categoria "superficie urbanizzata" a quella di "superficie agricola o naturale", portando la quota percentuale di quest'ultima dal 14% al 21%.

Da ultimo, il PGT sostiene la promozione di mix funzionali diffusi all'interno degli ambiti di trasformazione o della pianificazione attuativa, scelta peraltro confermata anche dalle più recenti disposizioni normative regionali: pertanto la Carta individua suddetti ambiti, con apposite simbologie grafiche, caratterizzandoli come "a prevalente destinazione d'uso residenziale", a configurare gli scenari di maggiore richiesta quantitativa e qualitativa di aree per servizi pubblici o d'interesse pubblico.

**Soglia comunale di consumo di suolo e bilancio ecologico del suolo**

Il prospetto sottostante fornisce i principali dati "grezzi" ricavabili dalla Carta del consumo di suolo, e ai fini dell'immediatezza e dell'efficacia di consultazione sintetizza i valori relativi alle principali definizioni derivate dalla L.r. 31/2014 (e conseguenti Criteri del PTR – cfr. vol. 1, Glossario-).

| <b>DEFINIZIONE</b>  | <b>Area<br/>(mq)</b> | <b>Peso percentuale</b><br>(% - sulla superficie territoriale comunale)  |
|---|----------------------|--|
| Superficie comunale   | <b>11.736.842</b>    | 100%   |
| SUPERFICIE AGRICOLA   | //                   | <b>0%</b>  |
| SUPERFICIE URBANIZZABILE  | //                   | <b>0%</b>  |
| SUPERFICIE URBANIZZATA  | 9.842.126 mq         | <b>83,85%</b><br><b>(comprensivo delle aree afferenti l'ambito di cava, 210.282 mq, con attività extra-agricole in essere sottoposte ad autorizzazione temporanea)</b> |
| SUPERFICIE URBANIZZATA -<br>Ambito dell'Accordo di<br>Programma "CDSR"                      | 206.545 mq           | <b>1,75%</b><br><b>(non computabile nella soglia comunale del consumo di suolo)</b>  |
| SUPERFICIE AGRICOLA O<br>NATURALE   | 1.691.460 mq         | 14,40%   |
| SUOLO LIBERO -<br>esclusi i suoli urbani drenanti   | 1.368.498 mq         | 11,66%   |
| SUOLO LIBERO -<br>inclusi i suoli urbani drenanti (senza<br>limitazioni, tot. 1.140.616 mq) | 2.509.114 mq         | 21,38%   |
| <b>SOGLIA COMUNALE DI<br/>CONSUMO DI SUOLO</b>  |                      | <b>83,85%</b>  |
| <b>INDICE DI CONSUMO DI<br/>SUOLO</b>   |                      | <b>85,60%</b>  |
| <b>BILANCIO ECOLOGICO DEL<br/>SUOLO</b>   |                      | <b>Pari a zero</b>   |

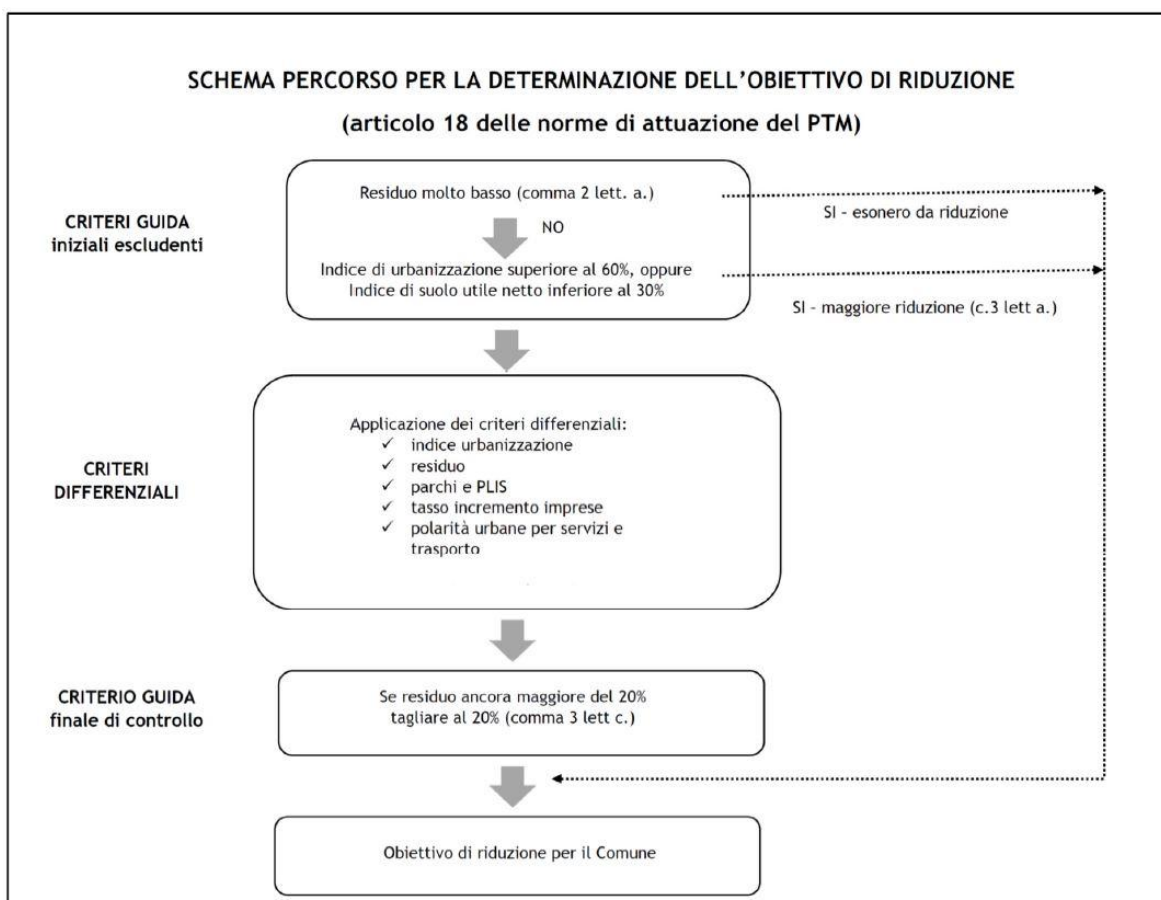
**La riduzione del consumo di suolo: il rispetto delle indicazioni del Piano Territoriale Metropolitan (PTM)**

La L.r. 31/2014 prevede una serie di "passaggi di sussidiarietà" tra enti sovraordinati al fine di rendere efficacemente operativa e monitorabile la politica di riduzione del consumo di suolo. In questa direzione, oltre al primo passaggio legato all'approvazione dell'Integrazione del PTR a fine 2018, il successivo step richiesto è l'adeguamento al PTR dello strumento di pianificazione di livello metropolitano. Adeguamento che compie il PTM (Piano Territoriale Metropolitan) della Città metropolitana di Milano, adottato con deliberazione di Consiglio metropolitano n. 14 del 29 luglio 2020: questo è quindi lo strumento alle cui previsioni, in regime di salvaguardia, ogni



comune deve rifarsi per l'adozione del proprio strumento urbanistico che intervenga successivamente alla pubblicazione sul BURL del provvedimento di adozione PTM.

Il PTM esplicita le modalità di calcolo della soglia di riduzione del consumo di suolo comunale nelle proprie Norme di attuazione (NdA) all'Art. 18 e con il supporto della Relazione illustrativa (cfr. Cap. 3.2). In particolare, con il sotto-capitolo 3.2.2 "Articolazione delle nel PTM", viene stabilito un preciso modello metodologico – procedurale, con ricadute specifiche per ogni comune, sintetizzato nell'immagine sotto riportata.



Percorso per la determinazione dell'obiettivo comunale di riduzione del consumo di suolo - scenario 2020

In conseguenza alle modalità di calcolo ivi stabilite, il PTM indica per Sesto San Giovanni la sussistenza del criterio guida 1, che in linea con il comma 2 lettera a) dell'Art. 18 esonera il comune dall'obiettivo di riduzione, poiché (cit.) "i comuni che presentano nel PGT (vigente al 2 dicembre 2014, data di entrata in vigore della L.r. 31/2014) previsioni insediative residue (intese come ambiti di trasformazione del Documento di Piano) molto contenute rispetto al valore medio metropolitano, come specificato in Relazione generale al paragrafo 3.2.2, sono esonerati dal rispetto della soglia di riduzione prevista dal PTR, e quindi non sono tenuti a sviluppare quanto previsto al successivo comma 3".

La **soglia comunale di riduzione del consumo di suolo per Sesto San Giovanni** è, in ragione di quanto suddetto, **pari allo 0%**.



#### 4.4 I DIRITTI EDIFICATORI E LA PEREQUAZIONE URBANISTICA

Il PGT consente l'applicazione delle misure perequative tra tutti i tessuti della città consolidata in attuazione a quanto previsto dall'art. 11 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. e le norme tecniche delineano le regole.

Le regole prevedono essenzialmente due possibili casistiche:

- la prima, nel caso in cui vengono trasferiti diritti edificatori inferiori o uguali alla capacità prodotta dall'applicazione dell'indice di edificabilità fondiaria (IF), il trasferimento di SL ad altro lotto ricevente non prevede la dotazione aggiuntiva di aree per servizi e/o di interesse generale ed è attuabile con un titolo edilizio accompagnato dall'atto notarile registrato e trascritto, che gestisce il trasferimento;
- la seconda, nel caso in cui sul lotto di riferimento (lotto cedente), è presente un manufatto edilizio, legittimamente costruito, con una dotazione di SL superiore all'applicazione dell'indice di edificabilità fondiaria (IF), il trasferimento di SL ad altro lotto ricevente prevede la completa demolizione del manufatto ed il conguaglio aggiuntivo di aree per servizi e/o di interesse generale per la quota di SL eccedente l'indice di edificabilità fondiaria (IF). In questo caso la perequazione si attua con titolo edilizio convenzionato ed è soggetta ad una valutazione preliminare da parte dell'Amministrazione Comunale.

Per le aree destinate a servizi e/o di interesse generale ad esclusione di quelle ricomprese nel Parco Regionale Nord Milano e del Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Media Valle del Lambro, è previsto un indice di edificabilità fondiaria (IF) pari a 0,3 mq/mq che genera diritti edificatori perequabili all'interno dei tessuti della città consolidata.

Per le aree destinate a servizi e/o di interesse generale distribuite all'interno del perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Media Valle del Lambro, ad esclusione dell'ambito della Cava Melzi, è previsto un indice di edificabilità fondiaria (IF) pari a 0,15 mq/mq che genera diritti edificatori perequabili all'interno dei tessuti della città consolidata.

Non è ammessa la perequazione urbanistica tra gli ambiti regolati da pianificazione attuativa vigente e/o in esecuzione e i tessuti della città consolidata.

#### 4.5 IL COMMERCIO. GLI ASSI E I DISTRETTI DEL TESSUTO CONSOLIDATO

La normativa del PdR prende atto della necessità di aggiornare la disciplina del commercio in funzione di quanto introdotto dalla L.R. n. 18/2019, che definisce premialità e incentivazioni per l'apertura di esercizi di vicinato e di artigianale di servizio, e della trasformazione delle attività commerciali avvenuta sul territorio comunale.

Tale trasformazione riguarda parecchi aspetti, tra cui, a titolo esemplificativo, l'insediamento di nuove categorie di commercio (e-commerce), il potenziamento del commercio on line dei grandi distributori, con conseguente richiesta di dislocare sul territorio i cosiddetti locker per il ritiro della merce, la necessità di spazi esterni (dehor) per le attività di somministrazione, l'aumento di attività orientate alla produzione di beni/servizi alla persona (parrucchieri, estetisti, tatuatori, laboratori di produzione di prodotti di gastronomia ecc.) e la corrispettiva diminuzione del più tradizionale commercio di vicinato.

Ecco quindi che la normativa del PdR introduce nel panorama generale delle destinazioni d'uso quella paracommerciale, ossia attività di artigianato di servizio e attività di produzione di

beni/servizi alla persona (ove l'attività di commercio risulti prevalente e non solo strumentale e accessoria all'esercizio dell'impresa), definisce la destinazione commerciale accessoria per disciplinare distributori automatici, dehor e locker.

Le norme tecniche recepiscono inoltre il recente aggiornamento del Distretto Urbano del Commercio (DUC), denominato Sestodistretto, che ha ampliato il vecchio perimetro, ormai obsoleto, includendo nuove vie e nuove aree, tra cui la recente area commerciale di Cascina Gatti e altre zone, un tempo marginali, che oggi hanno assunto interesse e attrazione.

Al fine di incentivare l'insediamento sul territorio di esercizi commerciali e paracommerciali, le norme prevedono che gli interventi di nuova edificazione e ristrutturazione nell'ambito del DUC, debbano prevedere tipologie con piede commerciale/paracommerciale.

Con opportuni provvedimenti, potranno inoltre essere valutate e definite misure di incentivazione per le attività economiche di nuova realizzazione o da riqualificare afferenti il DUC, con riserva di applicare tali misure anche ad aree esterne al DUC.

L'appendice III – Distretto Urbano del Commercio (DUC) riporta l'individuazione territoriale e l'elenco delle vie pubbliche comprese nel DUC approvate con D.G.C. n. 157/2020 del 10/07/2020.

#### **4.6 LA SENSIBILITÀ PAESISTICA E LE NORME MORFOLOGICHE**

Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR), che costituisce la specifica sezione relativa alla disciplina paesaggistica del Piano Territoriale Regionale (PTR), esprime gli orientamenti regionali per la tutela del paesaggio. Per avere un quadro generale dei contenuti, si rimanda alla lettura del "Quadro Conoscitivo del PGT".

La parte IV della normativa del PPR riguarda l'esame paesistico dei progetti e in particolare l'art. 35 prescrive che, in tutto il territorio regionale, i progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici, sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto territoriale e devono essere correlati dall'esame dell'impatto paesistico.

Con deliberazione di Giunta Regionale n. 7/11045 del 8/11/2002 sono state approvate le "linee guida per l'esame paesistico dei progetti" per la valutazione dell'impatto sul paesaggio dei progetti di trasformazione urbanistica o edilizia. Pertanto in tutto il territorio regionale e per tutti gli interventi che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici, è necessario provvedere, contestualmente alla presentazione delle istanze, agli adempimenti previsti dalle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" con la valutazione dell'impatto paesistico nei modi prescritti dalla norma.

La sensibilità di ciascun sito, ossia dell'ambiente urbano e del paesaggio, è determinata dalle caratteristiche del sito stesso nonché dai rapporti che esso intrattiene con il contesto con il quale interagisce.

Il giudizio circa la sensibilità del paesaggio urbano è il risultato di tre modi di valutazione: morfologico-strutturale, visivo e simbolico, da tener presente nelle analisi ricognitive territoriali.

##### **La Carta della Sensibilità Paesistica**

Al termine del percorso ricognitivo sul territorio, eseguito tenendo conto delle emergenze locali, si è arrivati alla definizione della Carta della Sensibilità Paesistica la quale individua gli ambiti caratterizzati dai diversi livelli di sensibilità:



Classe 1: sensibilità paesistica molto bassa;

Classe 2: sensibilità paesistica bassa;

Classe 3: sensibilità paesistica media;

Classe 4: sensibilità paesistica alta;

Classe 5: sensibilità paesistica molto alta.

La Carta costituisce una sintesi generale delle argomentazioni più approfondite condotte secondo il percorso metodologico indicato dalle linee guida regionali per l'esame paesistico dei progetti.

Dalla sintesi interpretativa è emerso che gran parte del territorio possiede una sensibilità paesistica bassa, dovuto soprattutto al fatto che il costruito è caratterizzato per la maggior parte da insediamenti residenziali privi di connotazioni qualitative che li caratterizzano. Il tessuto più compatto prevalentemente residenziale si è sviluppato non avendo cura della ricercatezza architettonica che connota invece tessuti residenziali sorti nel primo novecento.

Si è avuto cura di inserire nella classe cinque, ovvero sensibilità paesistica molto alta, tutti quei luoghi urbani degni di memoria storica da preservare e rifunzionalizzare nel tempo.

La Carta e l'esame dell'impatto paesistico, dovranno essere un supporto orientativo alle scelte progettuali delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie che avverranno sul territorio comunale, non dovrà essere considerata come un ulteriore aggravio procedurale, ma un sostegno di analisi tecnica necessario al fine di migliorare la qualità urbana del costruito.

### **La Commissione Comunale per il Paesaggio**

Il giudizio finale dell'esame dell'impatto, potrà essere sottoposto alla Commissione Comunale per il Paesaggio, che rappresenta l'organo tecnico-consuntivo di supporto all'Amministrazione comunale istituita per l'espressione dei pareri obbligatori, non vincolanti, per la valutazione dei progetti edilizi ed urbanistici.

La Commissione è l'organo collegiale che si esprime sulle questioni in materia paesaggistica e ambientale, prestando particolare attenzione alla coerenza dei progetti con i principi, le norme ed i vincoli degli strumenti vigenti, nell'ottica di una tutela complessiva del territorio comunale e valuta gli interventi proposti in relazione alla compatibilità con i valori paesaggistici riconosciuti e la congruità con i criteri di gestione dei beni tutelati.

Prima di emettere il proprio parere motivato la Commissione può richiedere tutte quelle indicazioni, delucidazioni ed integrazioni documentali del caso al fine di un completo ed esauriente esame del progetto dal punto di vista paesaggistico e di inserimento ambientale delle opere previste.

Potranno essere sottoposti al parere della Commissione tutti quei progetti, anche sotto la soglia di rilevanza (valore da 1 a 4), che implicano particolari complessità in materia paesaggistica, ambientale e/o morfo-tipologica del progetto.

Si vuole dare un vero ruolo decisionale alla Commissione Comunale per il Paesaggio che viene chiamata in causa al fine di esprimere il proprio parere nei casi di definizione dei progetti più complessi, quando le trasformazioni territoriali comportano modifiche permanenti del costruito. Più volte nell'apparato normativo, il parere della Commissione viene richiesto rappresentando un punto cardine decisivo nelle trasformazioni urbane.

---

## Le norme morfologiche

I principi fondamentali che regolano le modalità di intervento previste nelle NTA del PdR si fondano sulla promozione della qualità dell'ambiente e del paesaggio urbano privilegiando, tra gli interventi, il recupero e la riqualificazione dell'esistente.

Oltre alle regole della trasformazione enunciate nelle NTA, gli aspetti morfologici e prestazionali dei progetti dovranno condizionare il processo di riqualificazione urbana favorendo lo sviluppo verticale degli edifici e incrementando le superfici di suolo permeabile e a verde.

Al fine di una migliore qualità del costruito si dovrà perseguire:

- l'incentivazione degli interventi di riqualificazione e riuso funzionale dell'esistente attraverso il recupero delle aree e degli edifici degradati; il loro recupero ha il duplice vantaggio: contenere il consumo di suolo e restituire alla città parti di territorio abbandonate e a rischio di degrado fisico e sociale;
- l'attuazione di interventi di sostituzione del patrimonio edilizio esistente, correlati anche da eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica, per ricomporre il corretto equilibrio tra prestazioni qualitative degli edifici e tessuto urbano circostante.

### *Indirizzi progettuali*

Le progettazioni delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche dovranno approfondire i seguenti aspetti:

- coerenza e compatibilità tipologica e morfologica con il contesto paesaggistico ed urbano dell'area d'intervento; per ogni trasformazione assume rilievo l'analisi morfologica che connota l'esistente, al fine di perseguire un rapporto equilibrato tra costruito e spazi aperti;
- accurata definizione della sagoma esterna dei nuovi edifici e di quelli esistenti da modificare, garantendo la massima progettualità all'interno dell'involucro;
- promozione del risparmio energetico degli edifici favorendo i recuperi e la riutilizzazione di Superficie Lorda soprattutto degli edifici esistenti, nell'ambito dei medesimi interventi unitari di trasformazione;
- riqualificazione architettonica dei fronti costruiti e/o aperti, dei viali urbani, anche attraverso l'utilizzazione di elementi vegetali (filari, siepi), coerenti con i caratteri tipologici delle parti già costruite;
- "Linearità" dei fronti edilizi, prediligendo lo sviluppo ed il mantenimento delle caratteristiche tipo-morfologiche prevalenti, specialmente sui grandi viali cittadini;
- corrispondenza tipologica tra "forma architettonica" degli edifici e "funzione erogata", soprattutto per i piani terra degli edifici che affacciano sulle vie pubbliche;
- progettazione degli spazi aperti prevedendo in particolare l'incremento della vegetazione arborea e arbustiva secondo modalità coerenti con i caratteri tradizionali del paesaggio;
- conservazione delle cortine edilizie e dei tracciati stradali, degli elementi architettonici, dei manufatti e degli oggetti di valore storico-documentale;
- demolizione delle superfetazioni, per i tessuti storici.

## 4.7 I VINCOLI SOVRAORDINATI PRESENTI SUL TERRITORIO

Il territorio comunale è interessato da vincoli sovraordinati, ricognitivi e conformativi, e, in particolare nella parte Est della città lungo il fiume Lambro, da vincoli di natura idrogeologica e paesaggistica di seguito elencati e sintetizzati.



## Vincoli di natura paesaggistica

### Fiume Lambro:

il corso del fiume Lambro è soggetto, per una fascia di 150 metri di profondità per ciascuna delle sponde, al vincolo di tutela delle zone di particolare interesse paesaggistico ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (Art. 142, lett. c, D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., "Codice dei beni culturali e del paesaggio"). Il vincolo mira a tutelare la connotazione paesaggistica dei luoghi lambiti dal fiume, non è un vincolo di inedificabilità, ma obbliga qualsiasi tipo di intervento all'ottenimento preventivo dell'Autorizzazione Paesaggistica rilasciata dagli Enti preposti.

### Naviglio della Martesana:

Lungo il breve tratto del Naviglio Martesana che interessa il territorio comunale in prossimità del confine con il Comune di Milano, oltre al vincolo di tutela delle zone di interesse paesaggistico, è presente un vincolo di tutela ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., apposto dalla Commissione provinciale per le bellezze naturali di Milano con verbale n. 2 del 2/12/1998. La Commissione identifica il confine delle aree tutelate con: "la linea di confine dei comuni di Milano e Sesto S. Giovanni partendo dall'intersezione con la via San Mamete; la strada che conduce a Molino del Tuono e che, come indicato nell'allegata cartografia, prosegue sino ad incontrare la linea di confine dei comuni di Sesto S. Giovanni e Cologno Monzese; la linea del confine comunale di Sesto sino ad incontrare nuovamente la via San Mamete". Il vincolo mira a tutelare la connotazione paesaggistica dei luoghi lambiti dal naviglio, non è un vincolo di inedificabilità, ma obbliga qualsiasi tipo di intervento all'ottenimento preventivo dell'Autorizzazione Paesaggistica rilasciata dagli Enti preposti.

### Il Parco regionale Nord Milano:

La parte Ovest del territorio comunale è interessata dal Parco regionale Nord Milano istituito dalla Regione Lombardia con la L.R. n. 78/1975 e in seguito inserito nel Piano regionale delle aree protette con la L.R. n. 86/1983. Sulla parte del territorio comunale che ricade all'interno del Parco, la disciplina recepisce le prescrizioni urbanistiche del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco (PTC) approvato con L.R. n. 63/1990 e s.m.i. Gli interventi edilizi che ricadono all'interno del Parco trovano efficacia abilitativa una volta ottenuta la preventiva Autorizzazione Paesaggistica rilasciata dagli Enti preposti.

### Parco locale di interesse sovracomunale della Media Valle del Lambro:

Lungo il corso del fiume Lambro si estende anche il Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Media Valle del Lambro riconosciuto, ai sensi dell'art. 34 della L.R., n. 86/1983 e s.m.i., con Deliberazione di Giunta Provinciale n. 954/2006. Sulla parte del territorio comunale che ricade all'interno del Parco, la disciplina recepisce le indicazioni urbanistiche presenti nella Deliberazione regionale (DGR n. 8/6148 del 12/12/2007) che rimanda ad un successivo piano attuativo, da redigere in forma coordinata con i Comuni cointeressati e gli organi di gestione del Parco. Allo stato attuale gli interventi edilizi che ricadono all'interno del Parco dovranno essere conformi alla normativa riportata nelle NTA e dovranno essere sottoposti al vaglio dell'Ente.

## Vincoli di natura monumentale

All'interno del tessuto urbano è da segnalare la presenza di beni di interesse artistico e storico sottoposti a vincolo sovraordinato ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.

Per gli immobili individuati sono consentite solamente le opere preventivamente autorizzate dagli Enti e/o dagli Organismi di controllo preposti in funzione del vincolo cui sono soggetti.

E' presente anche un albero tutelato classificato come segue.

| Bene tutelato                   | Indirizzo           | Decreto di vincolo  | Normativa                   |
|---------------------------------|---------------------|---|-----------------------------|
| Albero di interesse monumentale | Parco di villa Zorn | Art. 25 delle NTA del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Milano | D.C.P. n. 93 del 17/12/2013 |

L'elenco completo dei vincoli e delle cautele è riportato nell'Appendice III delle Norme Tecniche di Attuazione.

### Fasce di rispetto stradali

Il territorio comunale è interessato da una ampia ed articolata rete di assi stradali urbani e extraurbani per la cui classificazione si rimanda all'Allegato D. Classificazione rete stradale urbana del PdS.

Le tavole dei vincoli sovraordinati recepiscono la classificazione stradale comunale ed individuano le rispettive fasce in conformità dei D. Lgs. n. 285/1992, "Nuovo codice della strada", e del D.P.R. n. 495/1992 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada", art. 26 e 28. Nel caso di costruzione in prossimità degli incroci, si rinvia a quanto prescritto dall'art. 18 del Codice ( D.Lgs. n. 285/1992)

### Fasce di rispetto di varia natura

#### Aree di rispetto degli Impianti di depurazione:

Lungo il fiume Lambro nella parte a sud del territorio comunale, è presente un impianto di depurazione comunale di discrete dimensioni, interessato da una fascia di rispetto secondo "Delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento 4/2/1977 (Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'art. 2, lettere b), d) ed e), della L. 10 maggio 1976, n. 319, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento)," in particolare punto 1.2 dell'Allegato 4.

Le norme citate, sebbene facciano riferimento a una normativa ora abrogata, sono da ritenersi pienamente vigenti (Consiglio di Stato, sezione V, sentenza 15/10/2015 n. 4770)

#### Aree di rispetto dei metanodotti:

Nella parte a Nord del territorio comunale, quartiere Pelucca, è presente la fascia di rispetto del metanodotto regolata da ultimo dal Decreto del Ministero dello sviluppo economico 17/04/2008 "Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a 0,8" e s.m.i.

#### Aree di rispetto degli Elettrodotti:

Nel territorio comunale sono presenti le linee di alta tensione che determinano fasce di rispetto specialmente nelle zone adiacenti alle aree industriali dismesse. Gli interventi all'interno delle fasce dovranno rispettare i contenuti normativi del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri (D.P.C.M.) dell'8/7/2003 "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz" – art.6.

#### Aree di rispetto Ferroviario:

Il territorio comunale è attraversato dalla linea ferroviaria Monza – Como – Lecco che rappresenta una forte cesura limitando notevolmente gli attraversamenti Est/Ovest dell'intera città.



Gli interventi edilizi che ricadono all'interno della fascia dovranno rispettare il Decreto del Presidente della Repubblica 11/7/1980 n. 753 "Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto" in particolare Titolo III, articoli da 49 a 60.

Aree di rispetto Cimiteriale:

Sul territorio comunale insistono due cimiteri: il Cimitero Monumentale di viale Rimembranze realizzato nel 1926 ed il Cimitero Nuovo di piazza Hiroscima e Nagasaki realizzato nel 1971 e oggetto di ampliamento a metà degli Settanta.

Attorno alle attrezzature cimiteriali, viene fissata la rispettiva fascia di rispetto in conformità al Regio Decreto 27/7/1934 n. 1265 "Testo unico delle Leggi sanitarie", art. 338 come modificato dall'art. 28 della L. 1/8/2002 n. 166.

Aree di rispetto dei pozzi di captazione delle acque di falda:

Il tessuto urbano è largamente interessato dalla presenza di pozzi di captazione dell'acqua potabile di falda che determinano delle limitazioni nelle relative fasce di rispetto. Esiste una tutela assoluta con raggio di 10 mt e fasce secondarie con raggio di 200 mt in conformità alle previsioni del D. Lgs. 3/4/2006 n. 152 "Norme in materia ambientale" e s.m.i. all' art. art. 94.

Aree a Rischio di Incidente Rilevante (ERIR):

Allegato al PGT viene redatto l'elaborato tecnico "Rischio di Incidente Rilevante" (ERIR) nel rispetto delle normative nazionali e regionali vigenti. Sul territorio di Sesto San Giovanni non insiste direttamente alcun impianto soggetto a tale normativa.

Aree a rischio archeologico:

Le aree individuate nel territorio sestese, ovvero l'area del Monastero di San Nicolao e della Villa Torretta, durante le passate operazioni di scavo, hanno restituito strutture e materiali di epoca romana e medioevale meritevoli di tutela.

Monastero di San Nicolao: nell'area in cui si conservano in alzato i resti del Monastero di San Nicolao, era presente un edificio di culto la cui fondazione è databile al XII secolo o forse prima. Scavi archeologici hanno portato alla luce le fondazioni della primitiva chiesa triabsidata.

Villa La Torretta: nella cinquecentesca villa La Torretta, trasformata agli inizi del XX secolo in dimora per gli operai della Breda ed ora in una struttura ricettiva, era presente fino al 1969 una vasca di sarcofago romano adibita a lavatoio.

Tutti i progetti che comportino scavi, vengano trasmessi alla Soprintendenza Archeologica delle Arti e Paesaggio per la città Metropolitana di Milano, ai fini dell'espressione del parere di competenza e dell'eventuale programmazione di indagini archeologiche preventive.

## **Vincoli di natura geologica idrogeologica e sismica**

Componente geologica idrogeologica e sismica

Il PGT è dotato di Componente geologica, idrogeologica e sismica ai sensi della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. e secondo i criteri della D.G.R. n. IX/2616/11.

Lo studio è completato dalle Norme Geologiche di Piano e dalle tavole grafiche di riferimento, al quale si rimanda all'Allegato B del DdP.

Fascia di rispetto del reticolo idrografico principale: Fiume Lambro

L'individuazione della fascia di rispetto per il Fiume Lambro ha tenuto in considerazione l'alveo naturale attivo nella sua attuale configurazione. La fascia di rispetto è stata tracciata con criterio geometrico in riferimento al Regio Decreto 25.07.1904, n. 523 "Testo unico sulle opere idrauliche"



ed è da intendersi estesa fino ad una distanza di 10 m rispetto alla sommità della sponda incisa che delimita l'alveo attivo. Per le determinazioni del caso si rimanda all'Allegato D del PdR.

Fascia di rispetto del reticolo idrografico di competenza del Consorzio di Bonifica Est Ticino Villorresi: Naviglio Martesana

Le fasce di rispetto dei canali di competenza del Consorzio di Bonifica Est Ticino-Villorresi risultano determinate dal Consorzio stesso, ai sensi del Regolamento Regionale n. 3/2010 e s.m.i. ed il Regolamento consortile di gestione della polizia idraulica, approvato da Regione Lombardia con D.G.R. n. X/6037 del 19.12.2016 e s.m.i. Per le determinazioni del caso si rimanda all'Allegato D del PdR.

Fascia di rispetto del reticolo minore

La fascia di di rispetto del reticolo minore (ex Fontanile Brusca – tratto terminale) è stata graficamente tracciata considerando una distanza pari a 10 m rispetto al ciglio del canale in riferimento al Regio Decreto 25/7/1904, n. 523 "Testo unico sulle opere idrauliche". Per le determinazioni del caso si rimanda all'Allegato D del PdR.

Fasce fluviali del Piano per l'Assetto Idrogeologica (PAI) del Fiume Lambro

Il piano recepisce le fasce fluviali definite con la "Variante al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) approvato con DPCM 24 maggio 2001 – Fasce fluviali del Fiume Lambro nel tratto dal Lago di Pusiano alla confluenza con il Deviatore Redefossi" approvata definitivamente con DPCM in data 10.12.2004. Si rimanda all'Allegato B del DdP.

Mappe di pericolosità del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)

Il piano recepisce le aree potenzialmente interessate da eventi alluvionali individuate dalle Mappe di pericolosità definite dal Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni del bacino del Fiume PO, approvato con delibera n. 3 del 03.03.2016 dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po e successivamente variato con Deliberazione n. 5 del 07.12.2016. Si rimanda all'Allegato B del DdP.

Aree di rischio idraulico dello Studio idraulico bidimensionale del Fiume Lambro

Il piano riporta la zonazione delle condizioni di rischio idraulico sul corso del Lambro definita nello Studio idraulico bidimensionale del Fiume Lambro redatto a supporto della Componente geologica, idrogeologica e sismica a cui si rimanda.

### **Studio comunale di gestione del rischio idraulico**

Lo Studio comunale di gestione del rischio idraulico completo, redatto ai sensi dell'art. 14, comma 7 del Regolamento Regionale n. 7 del 2017 "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'articolo 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) della Regione Lombardia", costituisce parte integrante della Componente Geologica Idrogeologica e Sismica.

### **Vincoli aeroportuali**

Il territorio comunale è interessato dalle zone di rispetto aeroportuale degli aeroporti "Enrico Forlanini di Milano – Linate" e "Franco Bordoni Bisleri" di Bresso.

Le aree interessate dalle Superfici di Avvicinamento e di Salita al Decollo della pista Nord denominata "Testata 18" dell'aeroporto di Milano – Linate sono soggette a limitazione di alcune tipologie di attività o costruzioni che possono costituire un potenziale pericolo per la sicurezza della navigazione aerea ai sensi dell'art. 707, commi 1, 2, 3 e 4 del Codice della Navigazione.



Per l'aeroporto di Bresso, non sono disponibili le "mappe di vincolo" (ex art. 707 comma 3 Codice della Navigazione). In considerazione di tale assenza, alla luce direttive del cap. 4 del "Regolamento per la Costruzione e l'esercizio degli aeroporti" (RCEA) e visto il rango della pista di Bresso ("codice 2" di cui alla tabella 4.2 del citato cap.4 del RCEA) viene individuata la Superficie Orizzontale Interna (SOI) di altezza pari a 45 m., definita con circonferenze il cui centro corrisponde al punto medio dell'asse pista corrispondente alla quota di 141,30 m s.l.m e raggio della lunghezza pari a 2500 m e la Superficie Conica che presenta una pendenza pari al 5% ed un'altezza pari a 55 m.

Le procedure per le verifiche preliminari e le condizioni per l'avvio dell'iter valutativo per le autorizzazioni ENAC, nonché la normativa vigente ed il Regolamento per la Costruzione e l'Esercizio degli Aeroporti, sono pubblicate sul sito [www.enac.gov.it](http://www.enac.gov.it).

## 5. Le appendici alle norme

La redazione delle Norme Tecniche di Attuazione del PdR sono correlate dalle appendici che completano le informazioni necessarie per una corretta progettazione.

L'appendice I – “Glossario delle definizioni”, riporta le definizioni tecniche uniformi dei parametri urbanistici in conformità alle direttive della D.G.R. n. XI/695 del 24/10/2018, e sono parte integrante degli strumenti di piano; sono da intendersi integrative a quelle del Codice Civile.

L'appendice II – “Elenco dei beni storici documentali”, riporta la tabella comparativa di rimando al catalogo generale dei beni storici-documentali riportato nell'Allegato A3 – “I Beni tutelati del PGT” del Documento di Piano.

L'appendice III - “Elenco dei vincoli monumentali e delle cautele”, riporta l'elenco completo dei beni con vincoli monumentali e/o cautele. I dettagli dei vincoli e delle cautele sono contenuti nell'Allegato A3 - “I beni tutelati del PGT” del Documento di Piano.

L'appendice IV – Distretto Urbano del Commercio (DUC) riporta l'individuazione territoriale e l'elenco delle vie pubbliche comprese nel DUC approvate con D.G.C. n. 157/2020 del 10/07/2020.



## 6. Gli allegati

### 6.1 PATRIMONIO EDILIZIO DISMESSO CON CRITICITÀ (Allegato A)

Con la L.R. n. 18/2019 *“Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n.12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali”* si è data la possibilità alle amministrazioni comunali di individuare sul territorio gli immobili di qualsiasi destinazione d'uso, dismessi da oltre cinque anni, che causano criticità per uno o più dei seguenti aspetti: salute, sicurezza, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico-edilizio.

La norma prevede che per tali immobili è possibile intervenire usufruendo un incremento del 20 per cento dei diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice di edificabilità massimo previsto o, se maggiore di quest'ultimo, della superficie lorda esistente. Sono inoltre esentati dall'eventuale obbligo di reperimento di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (ex standard). E' riconosciuto un ulteriore incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dalle NTA del PdR o rispetto alla superficie lorda (SL) esistente, del 5 per cento per interventi che assicurino una superficie deimpermeabilizzata e destinata a verde non inferiore all'incremento di SL realizzato, nonché per interventi che conseguano una diminuzione dell'impronta al suolo pari ad almeno il 10 per cento.

Con la deliberazione di Giunta Comunale n. 14 del 03/02/2020 l'Amministrazione ha dato la possibilità a tutti i proprietari di edifici dismessi da almeno cinque anni (tre se rurali) di presentare, attraverso un apposito percorso, la domanda per poter recuperare detti edifici nei prossimi tre anni usufruendo degli incrementi di legge.

Con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 32/2020 del 21/07/2020 l'Amministrazione ha approvato l'elenco degli edifici dismessi riportandoli su un'apposita cartografia allegata al PdR (**allegato A**), che potrà essere aggiornata periodicamente.

### 6.2 MONITORAGGIO DELLE ATTUAZIONI URBANISTICHE E DEI SERVIZI (Allegato B)

Il PdR vuole istituire una cartografia specifica con l'individuazione delle convenzioni in essere sul territorio comunale, al fine di iniziare a costituire un catalogo valido nel tempo che possa monitorare le condizioni degli accordi sottoscritti.

Lo strumento potrà essere utile e consultabile da chiunque. (allegato B)

### 6.3 PIANIFICAZIONE URBANISTICA E TERRITORIALE IN PROSSIMITÀ DEGLI STABILIMENTI A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE (Allegato C)

Il Piano delle Regole, ai sensi dell'art. 10, comma 1, lett. c), della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, deve individuare *“le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado, e a rischio di incidente rilevante”*.



Gli elaborati dello studio rischio di incidente rilevante sono integralmente riportati nell'**Allegato C** al presente PdR.

#### **6.4 IL RETICOLO IDRICO MINORE (RIM) ( Allegato D)**

*"In adeguamento alla D.G.R. X/7581 del 18 dicembre 2017 e relativo aggiornamento di cui alla D.G.R. XI/698 del 24 ottobre 2018, il RIM costituisce il Documento di Polizia Idraulica, riguardante la ricognizione e classificazione del reticolo idrografico insistente nel territorio comunale di Sesto San Giovanni, l'individuazione delle fasce di rispetto e recante le norme finalizzate a regolamentare l'attività di polizia idraulica, così come indicato all'Allegato D "Criteri per l'esercizio dell'attività di polizia idraulica di competenza comunale" della citata Delibera Regionale.*

*Il documento, in aggiornamento al precedente studio "Individuazione del reticolo idrico principale e minore - D.G.R. 25 gennaio 2002 n. 7/7868, modificata dalla D.G.R. 1 agosto 2003 n. 7/13950 "Criteri per l'esercizio dell'attività di polizia idraulica" redatto in data maggio 2011 ed approvato con Deliberazione Consiglio Comunale n. 32 del 24.06.2011 risulta pertanto così composto:*

- elaborato tecnico (**Relazione Tecnica** con allegate cartografie) illustrante le procedure tecniche utilizzate per l'individuazione, la classificazione e salvaguardia dei corsi d'acqua. Le cartografie riportano, alla scala dello strumento urbanistico comunale, tutto il reticolo idrografico (principale, minore, di bonifica, corpi idrici privati), nonché l'individuazione delle fasce di rispetto;*
- elaborato normativo (**Regolamento di Polizia Idraulica**) con l'indicazione delle attività soggette a concessione o nulla-osta idraulico all'interno delle fasce di rispetto;*
- dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà."*

