

Oggetto: *Programma Integrato di Intervento per l'ambito relativo all'Ambito Campari in variante urbanistica - Controdeduzioni alle osservazioni ed approvazione*

IL CONSIGLIO COMUNALE

- Vista l'allegata relazione del Settore Urbanistica che si intende far parte integrante e sostanziale del presente atto;
- Vista la Legge 17 agosto 1942 n. 1150 “ *Legge urbanistica*” e successive modifiche e integrazioni;
- Vista la Legge 17 febbraio 1992 n. 179 “ *Norme per l'edilizia residenziale pubblica*”;
- Vista la Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 “ *Legge per il governo del territorio*”;
- Vista la Deliberazione di Giunta regionale 9 Luglio 1999, n. 6/44161 “*Adempimenti previsti dall'art. 7 comma 3 della Legge Regionale 12 aprile 1999, n. 9 – disciplina dei programmi integrati di intervento*”;
- Richiamata la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 18 Luglio 2000 “*Adozione della revisione del Piano Regolatore Generale*”;
- Richiamata la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 18 luglio 2001 “*Adozione della variante tecnica di adeguamento del Prg adottato con delibera del Consiglio Comunale n°47/2000 alle disposizioni di cui alle Leggi Regionali n°1/2001 e n°14/1999 e Regolamento Regionale n°3/2000*”;
- Richiamata la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 9 luglio 2003 “*Controdeduzioni alle osservazioni alla Variante Generale al Prg adottata con DCC 47/2000 e alla Variante tecnica di adeguamento del Prg adottato alle disposizioni di cui alle leggi regionali n°1/2001 e n°14/1999 e Regolamento Regionale n°3/2000*”;
- Richiamata la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 5 aprile 2004 “*Approvazione della variante Generale al Piano Regolatore Generale vigente*”;
- Richiamata la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 7 febbraio 2005 “*Approvazione del Documento di Inquadramento (Legge Regionale 9/99 – Disciplina dei programmi integrato di intervento) e dell'allegato quadro organico di riferimento*”;
- Richiamata la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 7 novembre 2005 “*Approvazione ai sensi e per gli effetti del 7° comma dell'art. 25 della Legge Regionale 12/2005, del Documento di Inquadramento*”;
- Visti gli atti procedimentali relativi al Programma Integrato di Intervento per l'ambito Campari, e precisamente:
- Considerato che il 22 febbraio 2005 la Società Davide Campari - Milano S.p.A. ha presentato al Comune, con nota prot. gen. 15450, una proposta di Programma Integrato di Intervento relativa all'ambito Campari in variante rispetto al Piano Regolatore di Sesto San Giovanni;
- Vista la Deliberazione della Giunta Comunale n. 134 del 16 maggio 2005 “*Istruttoria e avvio del procedimento urbanistico relativo al Programma Integrato di Intervento per l'ambito Campari*”.

- Considerato che il 30 maggio 2005, in esito alla Deliberazione della Giunta Comunale, il Sindaco ha riferito al Consiglio Comunale sulle caratteristiche del Programma Integrato di Intervento “Campari” e sull’opportunità di avviarne il procedimento di approvazione;
- Considerato che il 23 dicembre 2005 la Società Davide Campari – Milano S.p.A. ha ripresentato al Comune, con nota prot. gen. 107798, una proposta di Programma Integrato di Intervento relativa all’ambito Campari, successivamente integrata con nota del 29 dicembre 2005, prot. gen. 108829;
- Considerato che, ai sensi dell’art. 3, comma 14 della Legge Regionale 5 gennaio 2000 n. 1 - in vigore in forza dell’art. 92, commi 7 e 8 e dell’art. 104 comma 1, lettera cc) della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 - l’avvio del procedimento del Programma Integrato di Intervento relativo all’ambito Campari è stato reso noto al pubblico mediante avviso - affisso all’Albo Pretorio del Comune dal 27 gennaio al 6 febbraio 2006 e pubblicato sul quotidiano “La Repubblica” il 27 gennaio 2006 - con il quale è stata offerta la possibilità agli interessati di presentare istanze ai fini della determinazione delle scelte urbanistiche;
- Considerato che entro i termini indicati nell’avviso non sono pervenute al Comune istanze ai fini della determinazione delle scelte urbanistiche del Programma Integrato di Intervento per l’ambito Campari;
- Considerato che il 13 febbraio 2006 la Società Davide Campari – Milano S.p.A. ha definitivamente presentato al Comune, con nota prot. gen. 13096 , una proposta di Programma Integrato di Intervento per l’ambito Campari costituita dai seguenti elaborati:
 - doc 0 – Planimetrie di inquadramento territoriale;
 - doc 1 – Stato di fatto e rilievo fotografico;
 - doc 2 – P.R.G.
 - doc 3 – Progetto planivolumetrico composto da:
 - tav. 00 inquadramento territoriale;
 - tav. 1 planimetria aree di progetto;
 - tav. 2 planimetria ambito 1;
 - tav. 3 planimetria ambito 2;
 - tav. 4 a prospetti contesto via Sacchetti;
 - tav. 4 b prospetti contesto via Gramsci;
 - tav. 4 c prospetti contesto via Campari;
 - tav. 5 assonometria volumetria progetto;
 - tav. 6 rilievo fotografico aereo;
 - tav. 7 rendering progetto;
 - tav. 8 ambito 1 distanze edifici – pareti finestrate;
 - tav. 9 planimetria catastale aree in cessione;
 - tav. 10 aree di massima edificabilità fuori terra ambito 1;
 - tav. 11 aree di massima edificabilità entro terra ambito 1;
 - tav. 12 verifica coni d’ombra (via Gramsci – Sacchetti);
 - tav. 13 verifica coni d’ombra (via Gramsci – Campari);
 - tav. 14 planimetria ambito 1 coni d’ombra;
 - tav. 15 ambito 2 aree massima edificabilità;
 - tav. 16 ambito 2 skyline edifici in progetto;

- tav. 17 ambito 1 primo livello interrato;
 - tav. 18 ambito 1 secondo livello interrato;
 - doc 4 – Progetto preliminare opere di urbanizzazione;
 - doc 5 – Relazione e stima delle opere di urbanizzazione;
 - doc 6 – Relazione tecnica e norme tecniche di attuazione;
 - doc 7 – Relazione di valutazione dell'impatto paesistico;
 - doc 8 – Schema di convenzione;
 - doc 9 – Relazione economica;
 - doc 10 – Relazione e dichiarazione conformità geologica;
 - doc 11 – Analisi delle problematiche ambientali.
- A questi documenti si aggiunge, a completamento della documentazione della proposta di Programma Integrato di Intervento, il seguente documento:
- Studio di traffico;
consegnato al Comune dalla Società Davide Campari - Milano S.p.A. il 22 febbraio 2005 con nota prot. gen. 15450, citata ai punti precedenti;
 - Vista la Deliberazione del Consiglio Comunale n°4 del 20 febbraio 2006 “Programma Integrato di Intervento *per l'ambito Campari. Adozione*” ;
 - Visto l'Ordine del Giorno del Consiglio Comunale votato nella seduta del 20 febbraio 2006 avente per oggetto “Ordine del Giorno PII Campari” ;
 - Considerato che del deposito degli atti è stata data comunicazione al pubblico mediante avviso pubblicato all'Albo Pretorio nonché sul sito web del Comune, sulle pagine locali del quotidiano “La Repubblica” del 7 aprile, sui periodici locali – “La Gazzetta del Nord Milano”, “Città Nostra”, “Lo Specchio di Sesto”, “Il Diario del Nord Milano”, “Il Corriere di Sesto”, “NuovaSesto”- e sul BURL Serie inserzioni e concorsi del 5 aprile scorso.
 - Considerato che la deliberazione del Consiglio Comunale, esecutiva nelle forme di legge, è stata depositata in libera visione del pubblico, a far data dal 7 aprile 2006, per quindici giorni consecutivi affinché nei successivi quindici giorni gli interessati potessero presentare eventuali osservazioni ;
 - Considerato che entro lunedì 8 maggio 2006 alle ore 12, termine ultimo per la loro presentazione al Comune, sono pervenute due osservazioni al Programma Integrato di Intervento :
 - Visto il parere dell'ARPA – Dipartimento subprovinciale di Monza prot. gen. 40671 dell'11 maggio 2005 ;
 - Visto il parere ARPA – Dipartimento subprovinciale di Monza prot. gen. 47995 del 31 maggio 2006 integrato per quanto riguarda i punti A) Zone di rispetto di pozzo ad uso potabile e B) Situazione del sito;
 - Visto il “*Parere di compatibilità con il PTCP ex Lr.12/2005 del Programma Integrato di Intervento in variante al P.R.G....*” deliberato dalla Giunta della provincia di Milano nella seduta del 10 maggio 2006 e pervenuto al Comune il 12 maggio 2006, Prot. Gen. 41728 ;
 - Considerato che a seguito della notifica del parere della Provincia, in data 22 maggio 2006, Prot. Gen. 44824 la Società Davide Campari – Milano Spa ha presentato l'elaborato “*Analisi e verifica paesistico-ambientale del P.I.I. ex Lr.12/2005 Aree Campari e Masterplan delle aree a verde*” costituito anche da una “*Relazione di accompagnamento al piano di*

verifica paesistico-ambientale e di masterplan delle aree verde”, cui risultano allegate anche le tavole del “Progetto planivolumetrico “ variate a seguito delle modifiche apportate al progetto, ed in particolare :

- tav. 1 planimetria aree di progetto;
- tav. 2 planimetria ambito 1;
- tav. 3 planimetria ambito 2;
- tav. 5 assonometria volumetria progetto;
- tav. 8 ambito 1 distanze edifici – pareti finestrate;
- tav. 10 aree di massima edificabilità fuori terra ambito 1;
- tav. 11 aree di massima edificabilità entro terra ambito 1;
- tav. 14 planimetria ambito 1 coni d'ombra;
- tav. 17 ambito 1 primo livello interrato;
- tav. 18 ambito 1 secondo livello interrato.

- Visto il parere della Commissione Edilizia, espresso nella seduta del ...;
- Visto il parere del Consiglio di Circoscrizione n. 2 “Rondinella”, espresso con proprio atto n. ... del ...;
- Visti i pareri espressi a norma dell’art. 49, primo comma del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n°267 “Testo unico delle leggi sull’ordinamento degli enti locali”, come da foglio pareri allegato;

DELIBERA

1. di approvare le integrazioni alla bozza di convenzione costitutiva il Programma Integrato di Intervento proposte dalla Società Campari – Milano Spa, con la seguente specificazione : al quinto comma dell’art.11 “Obblighi aggiuntivi”, dopo le parole ”o di interesse generale” vanno ripristinate le parole “o, in difetto, demolito.”
2. di non accogliere le richieste di integrazione delle Norme Tecniche di Attuazione del Programma integrato di Intervento proposte dalla medesima Società Campari – Milano Spa ;
3. di approvare le controdeduzione all’osservazione n°2 come riportate nell’allegato fascicolo di Controdeduzioni alle osservazioni ;
4. di approvare per quanto di competenza l’”Analisi e verifica paesistico-ambientale del P.I.I. ex L.r 12/2005 Area Campari e Masterplan delle aree a verde” stabilendo al contempo che i progetti edilizi relativi a tutti gli interventi previsti dal P.I.I. dovranno essere oggetto di provvedimento edilizio espresso al fine di consentire le verifiche circa la loro rispondenza ai requisiti paesaggistico-ambientali del P.I.I. stesso;
5. di dare atto che in tal modo si intende verificato il “Parere di compatibilità con il PTCP ...” espresso dalla Provincia, fermo restando il rinvio alla fase istruttoria dei progetti edilizi e di verifica delle realizzazioni il riscontro delle prescrizioni relative alla presenza della fascia di rispetto di un pozzo di acqua potabile nell’Ambito 1 del P.I.I. ;
6. di dare atto che, a seguito delle decisioni assunte ai precedenti punti 1, 3, 4 e 5 sono da intendersi modificati i seguenti elaborati di P.I.I. :
 - la convenzione come risulta dalle allegate “Osservazioni al Programma Integrato di Intervento Campari – Schema di Convenzione” presentate e sottoscritte dalla Società Campari da intendersi integrate come previsto al precedente punto 1) ,

- le norme Tecniche di attuazione, come risulta dall'allegato al fascicolo di "Controdeduzioni alle osservazioni" ;
- le seguenti tavole costitutive del "doc. 3 – Progetto planivolumetrico" come deducibile dalla "Relazione di accompagnamento al piano di verifica paesistico-ambientale e di masterplan delle aree a verde":
 - tav. 1 planimetria aree di progetto;
 - tav. 2 planimetria ambito 1;
 - tav. 3 planimetria ambito 2;
 - tav. 5 assonometria volumetria progetto;
 - tav. 8 ambito 1 distanze edifici – pareti finestrate;
 - tav. 10 aree di massima edificabilità fuori terra ambito 1;
 - tav. 11 aree di massima edificabilità entro terra ambito 1;
 - tav. 14 planimetria ambito 1 coni d'ombra;
 - tav. 17 ambito 1 primo livello interrato;
 - tav. 18 ambito 1 secondo livello interrato.

7. di approvare il PII costituito dai seguenti elaborati :

- doc 0 – Planimetrie di inquadramento territoriale;
- doc 1 – Stato di fatto e rilievo fotografico;
- doc 2 – P.R.G.
- doc 3 – Progetto planivolumetrico composto da:
 - tav. 00 inquadramento territoriale;
 - tav. 1 planimetria aree di progetto;
 - tav. 2 planimetria ambito 1;
 - tav. 3 planimetria ambito 2;
 - tav. 4 a prospetti contesto via Sacchetti;
 - tav. 4 b prospetti contesto via Gramsci;
 - tav. 4 c prospetti contesto via Campari;
 - tav. 5 assonometria volumetria progetto;
 - tav. 6 rilievo fotografico aereo;
 - tav. 7 rendering progetto;
 - tav. 8 ambito 1 distanze edifici – pareti finestrate;
 - tav. 9 planimetria catastale aree in cessione;
 - tav. 10 aree di massima edificabilità fuori terra ambito 1;
 - tav. 11 aree di massima edificabilità entro terra ambito 1;
 - tav. 12 verifica coni d'ombra (via Gramsci – Sacchetti);
 - tav. 13 verifica coni d'ombra (via Gramsci – Campari);
 - tav. 14 planimetria ambito 1 coni d'ombra;
 - tav. 15 ambito 2 aree massima edificabilità;
 - tav. 16 ambito 2 skyline edifici in progetto;
 - tav. 17 ambito 1 primo livello interrato;
 - tav. 18 ambito 1 secondo livello interrato;
- doc 4 – Progetto preliminare opere di urbanizzazione;
- doc 5 – Relazione e stima delle opere di urbanizzazione;

- doc 6 – Relazione tecnica e norme tecniche di attuazione aggiornate maggio 2006 ;
 - doc 7 – Relazione di valutazione dell'impatto paesistico;
 - doc 8 – Schema di convenzione;
 - doc 9 – Relazione economica;
 - doc 10 – Relazione e dichiarazione conformità geologica;
 - doc 11 – Analisi delle problematiche ambientali.
 - Studio di traffico;
 - Analisi paesistico ambientale e masterplan aree a verde.
8. di dare atto che, a seguito delle decisioni assunte ai punti precedenti, sono stati recepiti gli indirizzi espressi con l'Ordine del Giorno dello scorso 20 febbraio, esclusi gli indirizzi relativi alla qualità energetica degli edifici di nuova realizzazione che verranno verificati in fase rilascio del permesso di costruire ;
9. di dare atto delle prescrizioni dell'Azienda Regionale per l'Ambiente alle quali dovrà essere dato riscontro in sede di permesso di costruire delle opere previste dal Programma Integrati di Intervento ovvero durante le operazioni di cantiere conformemente a quanto indicato esplicitamente dal Responsabile dell'U.O. Territorio ed Attività Integrate con il parere all'esame, come integrato con successiva trasmissione allegata agli atti;
10. di dare atto che non è pervenuto il parere dell'ASL .

Di dichiarare che la presente Deliberazione non comporta, per la sua esecuzione, impegno di spesa a carico del bilancio comunale.

Oggetto: *Programma Integrato di Intervento per l'ambito relativo all'Ambito Campari in variante urbanistica - Controdeduzioni alle osservazioni ed approvazione*

Relazione

Con Deliberazione n°4 del 20 febbraio 2006 è stato adottato il Programma Integrato di Intervento relativo all'Ambito Campari in variante urbanistica ai sensi e per gli effetti dell'ottavo comma dell'art.92 della Legge regionale 11 marzo 2005, n°12.

Contestualmente all'approvazione della deliberazione di adozione, il Consiglio Comunale ha votato un Ordine del giorno col quale veniva richiesto l'approfondimento di alcuni contenuti del P.I.I., con particolare riferimento:

- Al destino del Laboratorio di analisi, del quale il P.I.I. consente il temporaneo mantenimento, al fine di prevederne l'acquisizione alla proprietà comunale *"almeno in concomitanza con l'attuazione complessiva dell'intervento"* ;
- All'individuazione di garanzie circa la *"concreta e certa realizzazione"* del convenzionamento del 20% della slp residenziale prevista dall'intervento ;
- Alla necessità di *"studiare ed assumere, in fase attuativa, determinazioni tese a ridimensionare per quanto possibile il numero [degli alberi del parco coinvolti da interventi di trasformazione] eventualmente sottoposti ad abbattimento"* ;
- Il Consiglio Comunale giudicava altresì *"proficuo procedere alla realizzazione dei nuovi edifici secondo canoni di basso impatto ambientale"*

La deliberazione del Consiglio Comunale, esecutiva nelle forme di legge, è stata depositata in libera visione del pubblico, a far data dal 7 aprile 2006, per quindici giorni consecutivi affinché nei successivi quindici giorni gli interessati potessero presentare eventuali osservazioni.

Del deposito degli atti è stata data comunicazione al pubblico mediante avviso pubblicato all'Albo Pretorio nonché sul sito web del Comune, sulle pagine locali del quotidiano *"La Repubblica"* del 7 aprile, sui periodici locali – *"La Gazzetta del Nord Milano"*, *"Città Nostra"*, *"Lo Specchio di Sesto"*, *"Il Diario del Nord Milano"*, *"Il Corriere di Sesto"*, *"NuovaSesto"*- e sul BURL Serie inserzioni e concorsi del 5 aprile scorso.

Contestualmente al loro deposito, copia degli atti costituenti il P.I.I. vennero trasmessi all'Azienda Sanitaria Locale (ASL) ed all'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente (ARPA), titolate ad esprimersi sui contenuti del Programma Integrato in variante urbanistica in materia, rispettivamente, igienico-sanitaria ed ambientale.

Inoltre, come disposto dall'ottavo comma dell'art. 92 della Lr.12/2006, il P.I.I. adottato è stato trasmesso alla Provincia ai fini dell'acquisizione del parere di compatibilità col Piano Territoriale di Coordinamento vigente.

Entro lunedì 8 maggio 2006 alle ore 12, termine ultimo per la loro presentazione al Comune, sono pervenute due osservazioni al Programma Integrato di Intervento :

n°	Data	P.G.	Mittente	Città
1	05/05/2006	38189	Davide Campari Milano Spa	Milano

			Amm.re delegato V. Visone	
2	08/05/06	38481	R. Falconati, L. Corradini, J. Pennati, S. Ferriani	Muggiò, Sesto San Giovanni

In data 11 maggio 2006 è pervenuto al Comune, e per conoscenza al proponente Società Campari, il *“parere favorevole all'intervento in oggetto, condizionato dal recepimento delle osservazioni formulate [...]”* del dipartimento subprovinciale di Monza dell'ARPA.

Le osservazioni riguardano, in sintesi :

- a) la gestione delle terre di scavo : *“il rinvenimento di terreno contaminato durante le operazioni di scavo comporterà l'attivazione da parte della proprietà delle procedure previste negli allegati al titolo V della parte IV del D.Lgs.3/04/06 n°152”*. Inoltre *“ai sensi dell'art.186 del D.Lgs 3/04/06 n°152 le terre di scavo, anche provenienti da siti non contaminati, devono essere gestite come rifiuti [...]”*;
- b) la valutazione l'impatto elettromagnetico : il parere richiama i disposti di cui al D.P.C.M. 8/07/2003 *“fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti”* e della Legge 22/02/2001, n°36 *“legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici”* ;
- c) carichi ambientali di insediamento : viene rilevata l'opportunità di *“escludere interventi di edilizia residenziale, pubblica o di terziario confinanti con attività insalubri di I classe di cui al D.M. 5/09/1994, e attività di II classe, qualora suscettibili di creare problematicità di rilievo fra destinazioni d'uso residenziali o non produttive e singole unità produttive”* ;
- d) clima acustico : il parere rileva che *“nella documentazione allegata alla domanda non viene indicato se i nuovi insediamenti sono in prossimità di strade classificate A-B-C-D- o F ai sensi del D.Lgs. 30 aprile 1992, n°285. In tal caso deve essere presentata, in sede di permesso di costruire, la valutazione previsionale di clima acustico prevista dall'art.8.3 della Legge 447/95”*. A quest'ultimo proposito il parere rinvia alla normativa regionale di cui alla D.G.R. 08/03/2002 n°7/8313 *“Modalità e criteri di redazione della documentazione di impatto acustico e di valutazione previsionale del clima acustico”*, normativa richiamata anche per quanto riguarda i requisiti acustici passivi degli edifici.

In data 15 maggio 2006 è pervenuta al Comune la deliberazione della Giunta Provinciale *“Parere di compatibilità con il PTCP ex Lr.12/2005 del Programma Integrato di Intervento in variante al P.R.G. adottato con deliberazione n°4 del 20/02/2006”* che esprime un *“parere di compatibilità condizionata con il PTCP della Provincia di Milano dello strumento urbanistico in oggetto, ai sensi dell'art.22 delle NdA del PTCP”*e rinvia, per l'individuazione delle condizioni e delle prescrizioni, ai contenuti dell'allegata *“Relazione istruttoria”*.

Le condizioni poste dalla Provincia sinteticamente richiedono *“un approfondimento/rivisitazione paesistico progettuale al fine di :*

- *salvaguardare le porzioni di giardino storico interessate dal nuovo progetto anche mediante una diversa distribuzione planivolumetrica dell'intervento, migliorare la relazione percettiva degli spazi aperti tra la villa storica e i nuovi edifici proposti ;*
- *garantire che il progetto di trasformazione consideri il giardino storico nel suo complesso, in tutte le sue componenti architettoniche, materiche e vegetali, definendo uno specifico progetto di valorizzazione, al fine di preservarne l'identità in riferimento ai suoi caratteri peculiari ed ai rapporti percettivi esistenti”*.

Il provvedimento della Provincia rileva altresì che *“con riferimento alla presenza di un pozzo a scopo potabile, ubicato al confine dell'ambito di P.I.I., in prossimità dell'intersezione viale F.lli Casiraghi – via Sacchetti, all'interno della fascia di rispetto dovranno essere considerate le prescrizioni di cui alla DGR n°7/12639 del 10/04/2003.”*

La “Relazione istruttoria” costitutiva della deliberazione provinciale precisa altresì che *“si richiede al Comune di uniformarsi in sede di definitiva approvazione del presente programma Integrato di Intervento” alle “prescrizioni ed osservazioni” ivi previste.*

La deliberazione provinciale è stata trasmessa al Proponente del P.I.I. il quale, con nota di cui al prot. gen.44824 del 22 maggio scorso, ha trasmesso al Comune l'allegato elaborato di *“Analisi e verifica paesistico-ambientale del P.I.I. ex lr.12/2005 Aree Campari e Masterplan delle aree a verde”*.

Per quanto riguarda le istanze partecipative presentate entro il termine stabilito dell'otto maggio scorso, va in primo luogo rilevato che l'“osservazione” della Società Campari, in quanto proponente del Programma Integrato di Intervento, è più corretto ricondurla alla fattispecie dell'“*accordo integrativo del provvedimento*” ex art.11 della L.241/1990 e successive modifiche ed integrazioni, anziché alla funzione di contributo meramente collaborativo che qualifica le osservazioni propriamente dette.

Ciò rileva poiché, in particolare per quanto riguarda le proposte di modifica/integrazione della convenzione, le valutazioni circa il *“contenuto discrezionale del provvedimento finale”*, a maggior ragione se avanzate dal Proponente del P.I.I. *“in adesione alla determinazione assunta dal Consiglio Comunale”*, dal medesimo Organo vanno specificatamente valutate e decise.

Comunque, sia l'osservazione della Società proponente il P.I.I. che l'osservazione ordinaria sono articolate in punti, rispettivamente quattro punti l'osservazione della Società Campari e tre punti l'osservazione ordinaria, a ciascuno dei quali corrisponde una specifica istanza di modifica della bozza di convenzione o delle Norme Tecniche di Attuazione del Programma Integrato di Intervento adottato.

Per ciascun punto di osservazione è stata predisposta una scheda di commento o controdeduzione che enuclea l'istanza e propone il relativo accoglimento ovvero il rigetto ; le schede sono state riunite nel fascicolo *“Controdeduzioni alle osservazioni”* allegato al presente atto che formula l'ipotesi di accoglimento, totale o parziale, di sei delle istanze avanzate ed il rigetto della settima, elaborato al quale si rinvia per l'esame di ciascun punto di osservazione.

In termini sintetici si reputano accoglibili, poiché in linea generale coerenti rispetto agli indirizzi espressi dal Consiglio Comunale con l'Ordine del giorno votato lo scorso 20 febbraio contestualmente all'adozione del P.I.I., le due proposte avanzate dalla Società Campari che intervengono sulla bozza di convenzione. Infatti le modifiche riguarderebbero gli art.11, 5° comma, 12 e 14 proponendo, rispettivamente, la fissazione di un limite temporale – pari alla durata decennale del Programma – entro il quale Proprietà e Comune dovranno addivenire ad un accordo per la destinazione *“a funzione di interesse pubblico o generale”* del Laboratorio¹, e l'esplicita definizione della natura obbligazionaria del convenzionamento in locazione del 20% della slp residenziale del P.I.I. con l'espressa indicazione del fatto che l'eventuale applicazione di penali sanziona l'inadempimento *“fermo restando che il Comune di Sesto san Giovanni ha titolo di agire*

¹ Come meglio specificato nel fascicolo di controdeduzione alle osservazioni, si propone al Consiglio Comunale di accogliere la proposta di integrazione dell'articolo dal parte della Società Campari, chiedendo tuttavia il ripristino dell'ultima frase del comma prevista dalla versione della bozza di convenzione adottata dal Consiglio Comunale, frase che sostanzialmente prevede la demolizione dell'immobile nel caso in cui Comune e proprietà non pervengano ad un accordo.

nei confronti della Società per il rispetto dell'obbligo di locazione [...] indipendentemente dalla penale incamerata”.

Per quanto riguarda le proposte relative all'integrazione delle NTA del P.I.I., alcune valutazioni di ordine tecnico ne consigliano il rigetto : infatti si interverrebbe su aspetti già disciplinati dalla legislazione e dalla normativa vigenti rendendo inopportuno, ed anche per talune materie improprio, con particolare riferimento alla regolamentazione in materia igienico-sanitaria, una specificazione normativa nell'ambito del P.I.I.

I primi punti dell'osservazione propriamente detta, la n°2 presentata dal Sig. Falconati ed altri, interviene sui medesimi contenuti convenzionali emendati dall'osservazione della Società Campari e quindi può trovare accoglimento in funzione delle determinazioni che il Consiglio Comunale vorrà assumere a tal riguardo.

Il terzo punto dell'osservazione, cioè la richiesta di precisazioni da apportarsi alle NTA a seguito del rilievo di alcune imperfezioni, prospetta un mero atto tecnico di integrazione/correzione di errori materiali non incidente nel merito e nell'impostazione degli atti, e pertanto lo si giudica accoglibile in quanto finalizzato ad una univoca e corretta interpretazione degli elaborati di P.I.I.

Riguardo al parere dell'ARPA, fermo restando il recepimento delle relative prescrizioni nella fasi realizzative delle opere o di presentazione del permesso di costruire come ivi precisato, si rendono necessarie ed opportune alcune considerazioni :

- con riferimento al punto b) “valutazione dell'impatto elettromagnetico”, va rilevato che l'intervento di cui trattasi è sito in un contesto non interessato da elettrodotti, e pertanto, preso atto e condiviso l'approccio prudenziale dell'Azienda, le prescrizioni di cui al DPCM 8/07/03 non rileverebbero per l'intervento in questione ;
- per quanto riguarda il punto c), si evidenzia che la proposta di P.I.I. non prevede espressamente la localizzazione di attività insalubri. Inoltre, per quanto riguarda i profili di competenza urbanistica, i disposti di cui all'art.23 “Zona residenziale” delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente, cui sono soggetti gli isolati limitrofi all'ambito di intervento, esclude la localizzazione di nuove attività produttive consentendo l'eventuale mantenimento delle attività esistenti a condizione che sia *“preventivamente dimostrata la compatibilità delle attività in essere rispetto alla funzione residenziale, con particolare riferimento a rumore, emissioni in atmosfera, odori, rifiuti, scarichi liquidi, circolazione dei mezzi, ecc. Non sono consentiti in ogni caso ampliamenti relativi a cicli di lavorazione classificati insalubri di prima classe”*².

² Il 4° comma dell'art.46 *“Interventi sugli edifici con destinazione diversa da quella ammessa nelle zone in cui ricadono”* testualmente recita :

“4. Per gli edifici esistenti con destinazione d'uso produttiva ai sensi del punto c, 2° comma dell'art. 4 inseriti in zone residenziali sono consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia o di nuova edificazione, fatti comunque salvi gli indici di zona.

Tali interventi saranno consentiti solo nel caso in cui sia dimostrata la loro necessità ai fini di adeguamenti tecnologici ed igienico-sanitari, dovuti ai sensi di legge o per la realizzazione di nuovi e tecnologicamente più avanzati dispositivi di tutela, atti a mitigare l'impatto dell'attività sull'ambiente circostante ed il miglioramento della sicurezza sui luoghi di lavoro.

Dovrà inoltre essere preventivamente dimostrata la compatibilità delle attività in essere rispetto alla funzione residenziale, con particolare riferimento a rumore, emissioni in atmosfera, odori, rifiuti, scarichi idrici, circolazione dei mezzi, ecc.

Non sono consentiti in ogni caso ampliamenti relativi a cicli di lavorazione classificati insalubri di I^a classe (T.U.LL.SS. N.1265/1934).

Anche in tal caso, preso atto e condiviso l'approccio prudentiale dell'Azienda, si ritiene che le Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente verifichino, nei termini generali che sono propri dello strumento urbanistico del Comune, la compatibilità tra le diverse funzioni urbane.

Riguardo alla parere della Provincia ed al relativo riscontro documentale della Società Campari si rileva quanto segue : il "masterplan" sviluppa ed argomenta il progetto relativo al giardino che caratterizza l'ambito 1 del P.I.I. nelle sue permanenze storiche e nelle sue relazioni con le aree che verranno liberate, almeno in superficie, dagli edifici esistenti.

Sostanzialmente il masterplan conferma, argomentandola anche con riferimenti storici, l'impostazione progettuale introiettiva del verde nel P.I.I., che prevede la riqualificazione, la valorizzazione e l'ampliamento, almeno in superficie, degli spazi, nelle loro distinte caratterizzazione, confermati e/o destinati a giardino, connettendoli in un progetto unitario. Necessariamente a tale impostazione consegue la distribuzione lungo le vie Campari, Gramsci e Sacchetti degli edifici di nuova edificazione. Inoltre il progetto concentra le volumetrie in corpi di fabbrica separati, "spingendo" le costruzioni in altezza, e inducendo, stante la necessità di garantire adeguati distacchi tra gli edifici, la parziale occupazione del giardino lungo la via Campari.

A tal proposito, in accoglimento delle "*prescrizioni e osservazioni*" provinciali, la Società proponente ha previsto un, seppur contenuto, allontanamento dall'edificio storico "Casa alta" dell'edificio residenziale sito al centro di via Campari, tramite la traslazione di circa 2,5 m. di quest'ultimo nella direzione di via Gramsci. L'allontanamento dell'edificio "in elevato" è stato accompagnato dalla riduzione della nuova edificazione in sottosuolo, destinata a parcheggi e servizi pertinenziali alla residenza : in sintesi lo "sconfinamento" nel giardino, prima quantificabile in circa 1.000 mq, si riduce a circa 600 mq, dei quali una parte già occupata, sempre in sottosuolo, dagli impianti tecnologici dell'azienda. L'occupazione del giardino comporterà comunque un abbattimento di circa 9 alberi su una attuale presenza complessiva, rilevata nel 2004, di circa 90 esemplari, abbattimento che, secondo le previsioni del progetto del verde, verrà ampiamente reintegrato con nuove piantumazioni. In ogni caso va tenuto presente che le NTA del P.I.I. prescrivono che "*per quanto riguarda gli abbattimenti di alberi e/o siepi conseguenti agli interventi edilizi, saranno possibili solo previa assunzione da parte dell'operatore, dell'onere di piantumare a proprie spese [...] alberi e siepi di precise specie in sostituzione di quelli esistenti*" (comma 3 dell'art.7 delle NTA).

In estrema sintesi l'analisi del P.I.I., come integrato dalla Società Campari nel corso del maggio scorso, porta a verificare l'assolvimento delle richieste provinciali relative al secondo punto del parere, mentre risulterebbero parzialmente accolte, se letteralmente intese, le "*prescrizioni e le osservazioni*" di cui al primo punto.

Tuttavia il PTCP della Provincia di Milano non assegna agli obiettivi di cui all'art.20 delle NTA una efficacia immediatamente precettiva, ma li qualifica quali indirizzi per la pianificazione comunale cui "*i Comuni, in sede di predisposizione dei nuovi strumenti urbanistici comunali, articolano e specificano, previa verifica alla scala di maggior dettaglio, le aree concretamente da sottoporre alle prescrizioni indirette e ne regolamentano l'efficacia fissando altresì le modalità attuative delle prescrizioni stesse*" (ultimo capoverso dell'art.4 delle NTA del PTCP). L'impostazione del PTCP per la parte di cui trattasi si pone altresì in linea con le più recenti disposizioni della Lr.12/2006 : infatti il combinato disposto del 4° comma dell'art.25 e dell'art.18,

Andrà comunque perseguito l'obiettivo dell'allontanamento di tutte le attività insalubri dalle zone residenziali."

stabilisce che *“le valutazioni di compatibilità rispetto al PTCP [...] concernono l'accertamento dell'idoneità dell'atto oggetto di valutazione, ad assicurare il conseguimento degli obiettivi fissati dal piano, salvaguardandone i limiti di sostenibilità previsti”*.

Ciò a maggior ragione può essere affermato qualora le indicazioni riguardino valutazioni di natura estetico-percettiva : infatti considerato che *“paesaggio designa una determinata parte del territorio, così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni”*³, qualora non sussistano vincoli sovraordinati, è la comunità locale chiamata a decidere riguardo ai gradi di trasformabilità ed alle sensibilità paesaggistiche del proprio territorio.

Nel caso in questione lo sviluppo del procedimento dovrebbe avere adeguatamente tutelato l'apporto partecipativo sui cui esiti viene chiamato ad esprimersi il Consiglio Comunale, anche e soprattutto, per quanto riguarda le tematiche in esame, nelle sue prerogative di organo di massima rappresentanza della comunità locale.

Ciò premesso e considerato si propone all'Amministrazione Comunale :

11. di approvare le integrazioni alla bozza di convenzione costitutiva il Programma Integrato di Intervento proposte dalla Società Campari – Milano Spa, con la seguente specificazione : al quinto comma dell'art.11 “Obblighi aggiuntivi”, dopo le parole “o di interesse generale” vanno ripristinate le parole “o, in difetto, demolito.”
12. di non accogliere le richieste di integrazione delle Norme Tecniche di Attuazione del Programma integrato di Intervento proposte dalla medesima Società Campari – Milano Spa ;
13. di approvare le controdeduzione all'osservazione n°2 come riportate nell'allegato fascicolo di Controdeduzioni alle osservazioni ;
14. di approvare per quanto di competenza l'“Analisi e verifica paesistico-ambientale del P.I.I. ex L.r 12/2005 Area Campari e Masterplan delle aree a verde” stabilendo al contempo che i progetti edilizi relativi a tutti gli interventi previsti dal P.I.I. dovranno essere oggetto di provvedimento edilizio espresso al fine di consentire le verifiche circa la loro rispondenza ai requisiti paesaggistico-ambientali del P.I.I. stesso;
15. di dare atto che in tal modo si intende verificato il “Parere di compatibilità con il PTCP ...” espresso dalla Provincia, fermo restando il rinvio alla fase istruttoria dei progetti edilizi e di verifica delle realizzazioni il riscontro delle prescrizioni relative alla presenza della fascia di rispetto di un pozzo di acqua potabile nell'Ambito 1 del P.I.I. ;
16. di dare atto che, a seguito delle decisioni assunte ai precedenti punti 1, 3, 4 e 5 sono da intendersi modificati i seguenti elaborati di P.I.I. :
 - la convenzione come risulta dalle allegate “Osservazioni al Programma Integrato di Intervento Campari – Schema di Convenzione” presentate e sottoscritte dalla Società Campari da intendersi integrate come previsto al precedente punto 1) ,
 - le norme Tecniche di attuazione, come risulta dall'allegato al fascicolo di “Controdeduzioni alle osservazioni” ;
 - le seguenti tavole costitutive del “doc. 3 – Progetto planivolumetrico” come deducibile dalla “Relazione di accompagnamento al piano di verifica paesistico-ambientale e di masterplan delle aree a verde”:
 - tav. 1 planimetria aree di progetto;
 - tav. 2 planimetria ambito 1;

³ Art.1 della Convenzione Europea sul Paesaggio, Firenze 20/10/2000.

- tav. 3 planimetria ambito 2;
- tav. 5 assonometria volumetria progetto;
- tav. 8 ambito 1 distanze edifici – pareti finestrate;
- tav. 10 aree di massima edificabilità fuori terra ambito 1;
- tav. 11 aree di massima edificabilità entro terra ambito 1;
- tav. 14 planimetria ambito 1 coni d'ombra;
- tav. 17 ambito 1 primo livello interrato;
- tav. 18 ambito 1 secondo livello interrato.

17. di approvare il PII costituito dai seguenti elaborati :

- doc 0 – Planimetrie di inquadramento territoriale;
- doc 1 – Stato di fatto e rilievo fotografico;
- doc 2 – P.R.G.
- doc 3 – Progetto planivolumetrico composto da:
 - tav. 00 inquadramento territoriale;
 - tav. 1 planimetria aree di progetto;
 - tav. 2 planimetria ambito 1;
 - tav. 3 planimetria ambito 2;
 - tav. 4 a prospetti contesto via Sacchetti;
 - tav. 4 b prospetti contesto via Gramsci;
 - tav. 4 c prospetti contesto via Campari;
 - tav. 5 assonometria volumetria progetto;
 - tav. 6 rilievo fotografico aereo;
 - tav. 7 rendering progetto;
 - tav. 8 ambito 1 distanze edifici – pareti finestrate;
 - tav. 9 planimetria catastale aree in cessione;
 - tav. 10 aree di massima edificabilità fuori terra ambito 1;
 - tav. 11 aree di massima edificabilità entro terra ambito 1;
 - tav. 12 verifica coni d'ombra (via Gramsci – Sacchetti);
 - tav. 13 verifica coni d'ombra (via Gramsci – Campari);
 - tav. 14 planimetria ambito 1 coni d'ombra;
 - tav. 15 ambito 2 aree massima edificabilità;
 - tav. 16 ambito 2 skyline edifici in progetto;
 - tav. 17 ambito 1 primo livello interrato;
 - tav. 18 ambito 1 secondo livello interrato;
- doc 4 – Progetto preliminare opere di urbanizzazione;
- doc 5 – Relazione e stima delle opere di urbanizzazione;
- doc 6 – Relazione tecnica e norme tecniche di attuazione aggiornate maggio 2006 ;
- doc 7 – Relazione di valutazione dell'impatto paesistico;
- doc 8 – Schema di convenzione;
- doc 9 – Relazione economica;
- doc 10 – Relazione e dichiarazione conformità geologica;
- doc 11 – Analisi delle problematiche ambientali.
- Studio di traffico;
- Analisi paesistico ambientale e masterplan aree a verde.

18. di dare atto che, a seguito delle decisioni assunte ai punti precedenti, sono stati recepiti gli indirizzi espressi con l'Ordine del Giorno dello scorso 20 febbraio, esclusi gli indirizzi relativi alla qualità energetica degli edifici di nuova realizzazione che verranno verificati in fase rilascio del permesso di costruire ;
19. di dare atto delle prescrizioni dell'Azienda Regionale per l'Ambiente alle quali dovrà essere dato riscontro in sede di permesso di costruire delle opere previste dal Programma Integrato di Intervento ovvero durante le operazioni di cantiere conformemente a quanto indicato esplicitamente dal Responsabile dell'U.O. Territorio ed Attività Integrate con il parere all'esame;
20. di dare atto che non è pervenuto il parere dell'ASL .

Sesto San Giovanni, addì 26 maggio 2006

Il Direttore
SETTORE URBANISTICA
Arch. Silvia Capurro

Allegati :

- *Controdeduzioni alle osservazioni presentate al Programma Integrato di Intervento relativo all'Ambito Campari cui risultano allegate :*
 - Copia Osservazione presentata dalla Società Davide Campari – Milano Spa in data 5 maggio 2006, Prot. Gen. N. 38189;
 - Copia Osservazione presentata dal Sig. Falconati ed altri in data 8 maggio 2006, Prot. Gen. N. 38481;
- *Copia Parere ARPA – Dipartimento subprovinciale di Monza pervenuto in data 11 maggio 2006, Prot. Gen. 40671 ;*
- *Copia “Parere di compatibilità con il PTCP ex Lr.12/2005 del Programma Integrato di Intervento in variante al P.R.G...” deliberato dalla Giunta della provincia di Milano nella seduta del 10 maggio 2006 e pervenuto al Comune il 12 maggio 2006, Prot. Gen. 41728 ;*
- *Programma Integrato di Intervento relativo all'Ambito Campari in variante urbanistica ai sensi e per gli effetti dell'ottavo comma dell'art.92 della della Legge regionale 11 marzo 2005, n°12, costituito dai seguenti elaborati :*
 - doc 0 – Planimetrie di inquadramento territoriale;
 - doc 1 – Stato di fatto e rilievo fotografico;
 - doc 2 – P.R.G.
 - doc 3 – Progetto planivolumetrico composto da:
 - tav. 00 inquadramento territoriale;
 - tav. 1 planimetria aree di progetto;
 - tav. 2 planimetria ambito 1;
 - tav. 3 planimetria ambito 2;
 - tav. 4 a prospetti contesto via Sacchetti;
 - tav. 4 b prospetti contesto viale Gramsci;

- tav. 4 c prospetti contesto via Campari;
- tav. 5 assonometria volumetria progetto;
- tav. 6 rilievo fotografico aereo;
- tav. 7 rendering progetto;
- tav. 8 ambito 1 distanze edifici – pareti finestrate;
- tav. 9 planimetria catastale aree in cessione;
- tav. 10 aree di massima edificabilità fuori terra ambito 1;
- tav. 11 aree di massima edificabilità entro terra ambito 1;
- tav. 12 verifica coni d'ombra (viale Gramsci – Sacchetti);
- tav. 13 verifica coni d'ombra (viale Gramsci – Campari);
- tav. 14 planimetria ambito 1 coni d'ombra;
- tav. 15 ambito 2 aree massima edificabilità;
- tav. 16 ambito 2 skyline edifici in progetto;
- tav. 17 ambito 1 primo livello interrato;
- tav. 18 ambito 1 secondo livello interrato;
- doc 4 – Progetto preliminare opere di urbanizzazione;
- doc 5 – Relazione e stima delle opere di urbanizzazione;
- doc 6 – Relazione tecnica e norme tecniche di attuazione aggiornate maggio 2006 ;
- doc 7 – Relazione di valutazione dell'impatto paesistico;
- doc 8 – Schema di convenzione;
- doc 9 – Relazione economica;
- doc 10 – Relazione e dichiarazione conformità geologica;
- doc 11 – Analisi delle problematiche ambientali.
- Studio di traffico;
- Analisi paesistico ambientale e masterplan aree a verde.

La delibera è stata approvata all'unanimità dei votanti con i voti favorevoli dei gruppi: DS, PRC, MARGHERITA, SDI, UDEUR. Astenuti: FI, LN. Assenti: GRUPPO MISTO, AN.