

Oggetto: Programma Integrato di Intervento relativo al comparto ZT2.1 – Decapaggio. Adozione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

- Vista l'allegata relazione 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° ... del ... “ *Approvazione ai sensi e per gli effetti del 7° comma dell'art.25 della Legge Regionale 12/2005, del Documento di Inquadramento*”;
- Richiamato l'Ordine del Giorno approvato dal Consiglio Comunale il 12 luglio 2005 “ *Indirizzi per il Programma Integrato di Intervento relativo al comparto ZT 2.1 – Decapaggio*”;
- Visti gli atti procedurali riportati ai punti successivi, e precisamente:
 - Considerato che il 29 luglio 2004 è stata presentata una proposta di Programma Integrato di Intervento relativa all'ambito ZT 2.1 Decapaggio in variante rispetto al Piano Regolatore di Sesto San Giovanni secondo la procedura indicata all'art. 3 Legge Regionale 23 giugno 1997;
 - considerato che in data 8, 23 e 27 settembre 2005 è stata presentata una proposta definitiva di Programma Integrato di Intervento integrativa e parzialmente modificativa della precedente;
 - Visto il Decreto Regione Lombardia n°15899 del 24 settembre 2004 “ *Programma Integrato di Intervento Ambito ZT 2.1 Decapaggio in Comune di Sesto San Giovanni (MI) . Procedura di verifica ai sensi dell'art. 1 comma 6 e dell'art. 10 del D.P.R. 12/04/1996*”;
 - Considerato che, ai sensi dell'art. 3, comma 14 della Legge Regionale 5 gennaio 2000 n. 1 - in vigore in forza dell'art. 25 comma 1 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 di ZT 2.1 Decapaggio è stato reso noto al pubblico mediante avviso, affisso all'Albo Pretorio del Comune dal 27 luglio all'11 agosto 2005 e pubblicato sul quotidiano “La Repubblica” del 27 luglio 2005, 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 relativo all'ambito Z.T. 2.1 Decapaggio;

- Visto il parere della Commissione Edilizia, espresso nella seduta del ...;
- Visto il parere del Consiglio di Circoscrizione n° 4 Pelucca –villaggio Falck, 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", come da foglio pareri allegato;

DELIBERA

1. Di adottare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 della Legge Regionale 23 giugno 1997, n°23, in vigore in forza dell'art. 25 comma 1 e art. 104, comma 1 lettera cc) della Legge Regionale 11 marzo 2005, n°12 , il Programma Integrato di Intervento relativo all'ambito ZT 2.1- Decapaggio costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica
- Norme tecniche di attuazione
- Relazione economica sulla fattibilità del Programma Integrato di Intervento
- Tavola 1 – Planimetria di Inquadramento Territoriale
- Tavola 2 – Stato di fatto dell'ambito di intervento
- Tavola 2A – Profili sullo stato di fatto
- Tavola 3 – Azzonamento
- Tavola 4 – Progetto Planivolumetrico
- Tavola 4A – Planimetria di regolazione tipo-morfologico dell'assetto insediativo
- Tavola 4B – Profili regolatori di progetto – Aree in Cessione – Ambiti di bonifica – Unità minime di intervento
- Tavola 4C – Progetto delle attrezzature private di interesse pubblico – standard di qualità
- Tavola 5 – Catastale
- Progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie:

Allegato A – Relazione

Allegati B – Elaborati grafici:

B02 Planimetria di rilievo

B03 planimetria unità di intervento

B04 Planimetria strade, pubblica illuminazione e verde

B05 Planimetria acque nere, acque bianche e caditoie

B06 Planimetria gas, teleriscaldamento, acquedotto, Telecom e Enel

B07 Sezioni Tipo stradali

B08 Sezioni Tipo stradali

B09 Profili acque nere

B10 Profili acque bianche

B11 Pianta e sezioni vasca volano

B12 Sezioni tipo

B13 Profili e sezioni dosso anti-rumore

Allegato C - Computo metrico estimativo

- Studio geologico

- Relazione paesistica
- Scheda informativa delle varianti al P.R.G. Art. 2, Legge Regionale 23 giugno 1997, n. 23
- Scheda informativa e di attestazione per la valutazione di compatibilità con il PTCP della Provincia di Milano
- Schema di convenzione

2. Di dichiarare che la presente deliberazione non necessita, per la sua esecuzione, di impegno di spesa a carico del bilancio comunale.

OGGETTO: Programma Integrato di Intervento relativo al comparto Z.T. 2.1 – Decapaggio. Adozione.

Relazione

Al termine di un processo negoziale che ha impegnato il Comune e le proprietà interessate nel corso di questo mandato amministrativo, l' 8 settembre 2005 è stata presentata una proposta definitiva di Programma Integrato di Intervento relativa al comparto Z.T. 2.1 Decapaggio che, successivamente integrata nella documentazione tecnica il 23 e 27 settembre 2005 , si presenta ora nella sua completezza.

Il comparto Decapaggio, come delineato nell'azzonamento di Piano, comprende due lotti non contigui e precisamente l' "area Quarzo", terreno inedificato di 20.458 mq posto lungo il lato orientale di viale Italia, e l'ambito "Deca Passavant" , compendio immobiliare di 124.540 mq originariamente compreso nello stabilimento Falck Vulcano.

L'esigenza di riqualificare l'ambito "Deca Passavant" è nata nel corso degli anni Ottanta, con la cessazione delle attività siderurgiche dello stabilimento Vulcano. In quel periodo storico, di fronte alla crisi della grande industria manifatturiera che andava configurandosi come processo irreversibile e genericamente esteso all'intera area metropolitana milanese, l'Amministrazione Comunale ha promosso l'insediamento, nel comprensorio Vulcano, di nuove attività terziarie e commerciali tramite una variante al Piano Regolatore approvata con Delibera della Giunta Regionale n. V/14135 del 30 ottobre 1991.

La variante ha interessato anche l'ambito "Deca Passavant" che è stato destinato alla realizzazione di un *"centro integrato per attività pubbliche e private"*. Questa destinazione è stata ben presto modificata: con Deliberazione Consiliare n.5 del 30 gennaio 1995 il Comune ha stralciato l'ambito dal comprensorio Vulcano prendendo atto del mutamento di destinazione urbanistica prospettato dal nuovo Piano Regolatore, redatto dallo Studio Gregotti ed entrato in regime di salvaguardia. Il Piano "Gregotti", adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.47 del 21 novembre 1994, aveva infatti riconfigurato l'ambito "Deca Passavant" come un autonomo comparto, destinato prevalentemente a residenza, verde pubblico e servizi.

In linea con queste scelte urbanistiche l'attuale Piano Regolatore – adottato con Deliberazione Consiliare n. 47 del 18 luglio 2000, approvato con Deliberazione Consiliare n. 14 del 5 aprile 2004 ed entrato in vigore il successivo 5 maggio – ha ribadito la vocazione residenziale dell'ambito "Deca Passavant" e lo ha inserito, congiuntamente all' "area Quarzo", nel comparto di trasformazione urbanistica Z.T. 2.1 Decapaggio, soggetto a pianificazione esecutiva.

Negli scenari di riassetto territoriale prefigurati dal Piano Regolatore, l'ambito "Deca Passavant" ha assunto un ruolo significativo per la notevole estensione e la collocazione sul punto di cerniera tra il comparto Vulcano, dove sono stati avviati i cantieri di un nuovo centro direzionale e commerciale, e le altre aree Falck, che rappresentano il più grande comprensorio di trasformazione urbanistica del territorio sestese e tra i maggiori dell'area metropolitana milanese.

L'ambito "Deca Passavant" ha ricevuto dal Piano una specifica disciplina urbanistica, principalmente fornita dall'art.28 delle Norme Tecniche di Attuazione. L'articolo ha assegnato all'ambito un indice

territoriale pari a 0,5 mq/mq, gli ha attribuito la destinazione residenziale con la possibilità di realizzare spazi per attività commerciali ed altre funzioni compatibili nei limiti del 20 per cento della superficie lorda di pavimento ammessa, ha richiesto la cessione gratuita al Comune del 75 per cento della superficie territoriale per la realizzazione di una nuova rete viabilistica, per la creazione di parcheggi e spazi verdi, per la costruzione di attrezzature pubbliche. Sulle aree previste in cessione l'art.13 bis delle Norme di Piano ha consentito di realizzare, in diritto di superficie di durata sessantennale, attrezzature private di uso e interesse pubblico o generale a complemento della dotazione di servizi di zona ovvero per il soddisfacimento di esigenze avvertite dall'intera città.

Per dar corso alle politiche ambientali del Comune, il Piano Regolatore ha definito l' "area Quarzo", compresa nel comparto Decapaggio, come *“zona di compensazione per la realizzazione di parchi e servizi”* e l'ha inserita entro il perimetro del costituendo Parco di interesse sovracomunale della "Media Valle del Lambro": l'art.28 delle Norme Tecniche ha prescritto che l'area, priva di capacità edificatoria, debba essere ceduta al Comune.

Per salvaguardare i luoghi più significativi del memoria cittadina, il Piano Regolatore ha individuato l'edificio curvo di via Trento quale immobile di valore storico – documentale. Il Piano ha riconosciuto all'edificio un elevato valore storico, ne ha quindi impedito la demolizione ed ha previsto un premio volumetrico collegato al suo recupero funzionale. In base all'art.41 delle Norme di Attuazione, se il recupero dell'edificio viene finalizzato all'insediamento di funzioni pubbliche o private di pubblico interesse, la superficie lorda di pavimento dello stabile può essere riutilizzata all'interno dell'ambito "Deca Passavant", ad incremento della capacità edificatoria derivante dall'indice territoriale di zona.

Le previsioni urbanistiche ora sinteticamente richiamate sono state assunte come riferimento nella stesura del Programma Integrato di Intervento: esso rappresenta l'esito di un articolato processo concertativo che ha impegnato il Comune a definire e precisare gli obiettivi di interesse pubblico da porre alla base dell'intervento e le Società proponenti a tradurre le soluzioni concordate in proposte progettuali da condividere con l'Amministrazione Comunale.

A margine di tale processo le Società hanno richiesto la verifica di impatto ambientale del Programma Integrato, come previsto dalla Legge Regionale 9/99 e dal Decreto Presidente della Repubblica 12 aprile 1996. Esaminato lo studio redatto dalle Società proponenti e condividendone l'impostazione, gli uffici regionali titolari della procedura hanno ritenuto di non dover svolgere la valutazione di impatto ambientale e con Decreto Dirigenziale n.15988 del 24 settembre 2004 hanno positivamente concluso il procedimento di verifica fornendo prescrizioni tecniche che sono state recepite nelle norme attuative del Programma Integrato.

Nel contempo, le medesime Società hanno presentato al Ministero dell'Ambiente il progetto preliminare – definitivo di bonifica dell'ambito "Deca Passavant", che attualmente è all'esame degli uffici ministeriali.

A conclusione del processo concertativo, raggiunto un adeguato livello di definizione dell'intervento, l'Amministrazione Comunale ha dato avvio al procedimento di approvazione del Programma Integrato sulla base dell'Ordine del Giorno votato dal Consiglio Comunale il 12 luglio 2005. Poiché il Programma, come verrà evidenziato in seguito, è destinato a produrre effetti di variante al Piano Regolatore, l'avvio del procedimento è stato reso noto al pubblico mediante un avviso redatto ai sensi dell'art.3, comma 14 della Legge Regionale 1/2000, affisso all'Albo Pretorio comunale dal 27

luglio all'11 agosto scorsi e pubblicato, sempre il 27 luglio, sulla pagina locale del quotidiano "La Repubblica".

Nei termini indicati dall'avviso non sono pervenute al Comune istanze ai fini del miglioramento delle scelte urbanistiche del Programma Integrato. Nel contempo il Programma è stato ulteriormente perfezionato per meglio definire alcuni dettagli tecnici e aspetti convenzionali, e nella sua versione definitiva viene ora sottoposta al Consiglio Comunale per l'adozione.

In questa versione il Programma mantiene le caratteristiche di impostazione già comunicate al Consiglio nella seduta del 12 luglio 2005 e recepisce, per quanto compete alla parte urbanistica, gli indirizzi consiliari forniti in pari data. Esso comporta la cessione al Comune dell' "area Quarzo" (lotto 2) come area verde da inserire nel costituendo Parco della "Media Valle del Lambro" e prevede, nell'orizzonte temporale di dieci anni, la trasformazione dell'ambito "Deca Passavant" (lotto 1) secondo un progetto planivolumetrico che, interpretando le possibilità offerte dalle Norme di Piano, rielabora con sostanziali modifiche le previsioni di azionamento dello strumento urbanistico vigente e ridefinisce la struttura viaria caratterizzandola come viabilità di quartiere. In particolare, il Programma prevede, nell'ambito "Deca Passavant", la demolizione degli stabilimenti industriali (ad esclusione dell'edificio curvo di via Trento) e la costruzione di un nuovo insediamento residenziale corredato da esercizi commerciali di vicinato, sviluppato a partire da un asse pedonale baricentrico e servito da una nuova via perimetrale direttamente collegata a via Trento e a viale Italia.

Oltre alla realizzazione del percorso pedonale, della nuova via, del suo innesto a rotatoria su viale Italia, e alla sistemazione di via Trento, la parte pubblica dell'intervento "Deca Passavant" comprende la costruzione di un asilo nido, la formazione di piazze e parcheggi, la realizzazione di spazi verdi attrezzati, tra cui un ampio corridoio che - percorso da una pista ciclabile e dalla sede protetta del sistema di trasporto pubblico a servizio delle grandi aree ex industriali - è destinato a collegare il costituendo parco centrale delle aree Falck e il sistema di piazze sopraelevate in corso di realizzazione nel comparto Vulcano. Per migliorare le connessioni tra l'ambito "Deca Passavant" e il comparto Vulcano e per dare continuità alla rete dei percorsi pedonali della zona, è inoltre prevista la costruzione di una passerella a scavalco del nuovo viale Ring.

A questi interventi pubblici si aggiunge il recupero dell'edificio curvo di via Trento. L'immobile – che sarà ceduto al Comune con la stipula della convenzione attuativa del Programma Integrato – verrà ristrutturato dal Soggetto Attuatore a fronte dello svincolo, accordato dall'Amministrazione Comunale, della quota di edilizia convenzionata prevista dal Piano Regolatore. Con l'intervento di recupero lo stabile diventerà un'attrezzatura residenziale, ovvero una struttura abitativa speciale destinata a particolari categorie di utenze. In base alle norme attuative del Programma, il Comune potrà tuttavia destinarlo a residenza ordinaria, riservata a fasce sociali deboli, in considerazione di diverse esigenze o priorità che dovessero emergere in ambito cittadino.

Ad integrazione delle strutture e spazi pubblici sopra indicati, il Programma Integrato prevede la realizzazione, nell'ambito "Deca Passavant", di una residenza temporanea e di un centro sportivo privati convenzionati che costituiranno il punto di incontro e sinergia tra pubblico e privato nell'offerta di servizi.

Per quanto attiene agli aspetti quantitativi il Programma Integrato di Intervento – nel rispetto dell'indice territoriale di zona e avvalendosi del premio volumetrico connesso al recupero dell'edificio curvo di via Trento – comporta la realizzazione di una superficie lorda di pavimento privata pari a complessivi 65.570 mq, di cui 63.300 mq hanno destinazione residenziale e 2.270 mq sono riservati ad attività commerciali di vicinato, pubblici esercizi, agenzie ed altre funzioni di servizio.

Tali valori non comprendono l'asilo nido (circa 700 mq), il centro sportivo (6.000 mq) e la residenza temporanea (6.227 mq) che, in base alla vigente normativa urbanistica si configurano come attrezzature pubbliche o private di interesse pubblico o generale e come tali non incidono sulla capacità edificatoria d'ambito.

Diversa è la situazione dell'edificio curvo di via Trento che, attualmente classificato come attrezzatura pubblica residenziale, potrebbe essere riconvertito dal Comune a residenza ordinaria a beneficio di fasce socialmente deboli o di soggetti in condizioni di disagio abitativo. Per questa possibilità, offerta dalle norme attuative del Programma Integrato, lo stabile, che sviluppa una superficie lorda di pavimento di 3.300 mq, contribuisce a determinare il carico urbanistico del Programma Integrato e, nello specifico, lo innalza oltre i limiti di capacità edificatoria indicati dal Piano Regolatore. Si determina, pertanto, un primo elemento di variante urbanistica essenzialmente mirato a garantire flessibilità all'intervento pubblico e a consentire al Comune di fronteggiare più efficacemente le emergenze abitative.

Un secondo elemento di variante riguarda le aree in cessione. Con la stipula della convenzione attuativa del Programma Integrato verranno ceduti al Comune - oltre all'"area Quarzo" - 88.650 mq di suolo dell'ambito "Deca Passavant" da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Pur se di notevoli dimensioni, le aree dell'ambito da conferire in proprietà comunale non raggiungono la quota di cessioni richiesta dal Piano Regolatore, che è di 93.405 mq, ovvero pari al 75 per cento della superficie territoriale. La carenza registrata, di 6.943 mq, deriva da specifiche scelte del Programma Integrato finalizzate ad organizzare le nuove costruzioni entro lotti di più ampio respiro, ad assicurare il rispetto dei limiti di densità fondiaria indicati dal Decreto Interministeriale 1444/68, a conferire permeabilità all'edificazione privata e a garantire una maggiore qualità dell'abitare, anche attraverso la creazione di giardini condominiali effettivamente fruibili per la socialità ed il gioco dei bambini.

Avvalendosi delle possibilità offerte dalla normativa regionale, il Soggetto Attuatore dell'intervento compenserà tale carenza – che non pregiudica la dotazione di standard urbanistici a servizio dei nuovi insediamenti – realizzando quale “standard qualitativo” la pavimentazione del tratto terminale di via Trento, frontistante l'edificio curvo, curando la sistemazione di viale Italia in corrispondenza dell'innesto della nuova via prevista nell'ambito "Deca Passavant" ed eseguendo opere di mitigazione ambientale.

Questi interventi, localizzati fuori dal comparto Decapaggio, hanno un costo complessivo di 1.552.503 Euro. Essi rappresentano un impegno aggiuntivo del Soggetto Attuatore che, nella convenzione attuativa del Programma Integrato si obbliga a realizzare opere di urbanizzazione per complessivi 7.226.091 Euro, (imputabili per 3.571.423 Euro all'urbanizzazione primaria e per 3.654.668 Euro all'urbanizzazione secondaria) e a ristrutturare l'edificio curvo di via Trento con un tetto di spesa di 3.300.000 Euro.

Gli ulteriori effetti di variante urbanistica prodotti dal Programma Integrato riguardano aspetti meramente convenzionali: nello specifico, la sostituzione della quota di edilizia convenzionata prevista dal Piano Regolatore con l'impegno del Soggetto Attuatore di ristrutturare l'edificio curvo di via Trento e la definizione degli assetti immobiliari relativi al centro sportivo e, principalmente, alla residenza temporanea.

Il centro sportivo verrà costruito in diritto di superficie su suolo ceduto al Comune e la proprietà superficiaria del complesso sarà mantenuta dal Soggetto Attuatore per sessantacinque anni anziché sessanta, come previsto dall'art.13 bis delle Norme di Piano. Ciò per compensare la tempistica prevista dal cronoprogramma degli interventi che prevede la realizzazione del centro sportivo in terza fase, quindi non prima di cinque anni dalla stipula della convenzione attuativa del Programma Integrato.

La residenza temporanea, invece, sarà costruita su suolo mantenuto in proprietà privata, similmente a quanto avviene per analoghe attrezzature da erigersi in altre parti del territorio comunale. Come per queste, la convenzione d'uso della residenza temporanea sarà ispirata ai criteri forniti dalla Deliberazione Consiliare n. 36 del 26 settembre 2005 e cioè orientata a compensare la rimozione dei vincoli immobiliari previsti dall'art.13 bis (cessione dell'area e realizzazione delle strutture in diritto di superficie) con un'attenta regolamentazione dei processi gestionali, delle procedure di selezione degli utenti, della qualità dei servizi offerti.

La descrizione compiuta consente di verificare la rispondenza del Programma Integrato agli indirizzi del vigente Documento di Inquadramento - approvato con Deliberazione Consiliare n.1 del 7 febbraio 2005 e recentemente riapprovato a seguito dell'entrata in vigore della Legge Regionale 12/2005, *"per il governo del territorio"* - tenuto conto che, per la sua natura eminentemente programmatica, il Documento si presenta come un compendio di politiche urbanistiche, linee di azione e criteri generali per la definizione degli interventi, da declinarsi concretamente nei diversi atti di programmazione negoziata, relativamente agli ambiti territoriali di rispettiva competenza.

Secondo il Documento di Inquadramento, il primo requisito di ammissibilità dei programmi è rappresentato dalla loro conformità con le *"scelte strategiche"* del Piano Regolatore: condizione che l'intervento "Decapaggio" garantisce nel suo complesso e per quanto riguarda, nello specifico, le destinazioni urbanistiche, i carichi insediativi, l'articolazione degli spazi pubblici, la previsione di attrezzature private di pubblico interesse, il coordinamento della progettazione con gli interventi previsti o in corso di realizzazione nella zona.

Il Programma apporta *"positive innovazioni"* al Piano Regolatore, che riguardano principalmente l'edificio curvo di via Trento: la ristrutturazione del fabbricato costituisce l'occasione per recuperare un fabbricato di interesse storico – documentale e nel contempo per ampliare le disponibilità immobiliari del Comune atte a fronteggiare l'emergenza abitativa. Si determina, in tal modo, la corrispondenza dell'intervento con le linee di azione del Documento di Inquadramento inerenti alle politiche sociali della casa e di recupero degli edifici storici industriali.

Anche le altre *"innovazioni"* del Programma trovano riscontro negli indirizzi del Documento di Inquadramento. Lo svincolo dell'edilizia convenzionata ha un ruolo strumentale a sostegno del

recupero dell'edificio curvo di via Trento e, dunque, deve essere valutato congiuntamente a questo intervento edilizio, la cui conformità è già stata dimostrata.

Per quanto attiene, invece, al regime immobiliare della residenza temporanea si deve fare riferimento alle *“norme transitorie”* del Documento di Inquadramento che consentono la presenza di *“standard aggiuntivi”* negli interventi di trasformazione urbanistica e rimandano, per la loro regolamentazione di dettaglio, al *“Quadro Organico di Riferimento”* relativo alle aree Falck. Dove gli *“standard aggiuntivi”* vengono contenuti entro il 10 per cento della capacità edificatoria d'ambito e, in questi limiti, sono considerati come positive occasioni per perseguire obiettivi d'interesse generale quali, ad esempio, una maggiore articolazione nell'offerta residenziale a beneficio di *“categorie sociali con esigenze e disponibilità economica diversificate”*.

La residenza temporanea prevista nel comparto Decapaggio rispecchia questa definizione sia negli aspetti quantitativi – sviluppa, infatti, una superficie lorda di pavimento pari al 10 per cento della disponibilità volumetrica d'ambito – sia in quelli qualitativi: indirizzata a soddisfare esigenze abitative di carattere provvisorio, particolarmente avvertite nella città, essa assume rilevanza sociale, quantomeno indiretta, anche perché contribuisce ad alleggerire la domanda di abitazioni e a riequilibrare, in tal modo, il mercato immobiliare.

Oltre alla dovuta coerenza con il Documento di Inquadramento, il Programma Integrato presenta i requisiti della *“pluralità di destinazioni e funzioni”*, della *“compresenza di tipologie e modalità di intervento integrate”* e della *“rilevanza territoriale”* richiesti dall'art.87 della Legge Regionale 12/2005. Le sue caratteristiche di impostazione, le dimensioni territoriali dell'ambito interessato e l'articolazione degli interventi previsti ne fanno un articolato progetto di trasformazione urbanistica che si pone in sostanziale coerenza con le previsioni del Piano Regolatore. Gli elementi di variante urbanistica sono riconducibili ai margini di flessibilità negoziale normalmente insiti nella programmazione integrata, essendo principalmente dovuti all'esigenza di conferire elasticità all'intervento comunale e, per il resto, riguardando aspetti progettuali e convenzionali.

Pertanto, il Programma Integrato rientra nelle fattispecie dell'art. 2 della Legge Regionale 23/97. Gli effetti di variante riferiti all'edificio curvo di via Trento - che può determinare un incremento del carico insediativo d'ambito - sono riconducibili alla lettera e) del secondo comma dell'articolo: *“varianti di completamento ... che comportino ... un aumento di capacità edificatoria non superiore al 10 per cento”*. Gli altri effetti di variante, invece, ancorché determinati dai patti convenzionali, sono riconducibili alla successiva lettera i) *“varianti concernenti le modificazioni della normativa dello strumento urbanistico generale dirette esclusivamente a specificare la normativa stessa ...”* per renderla aderente alle caratteristiche peculiari dell'intervento.

Con questi presupposti l'iter approvativo del Programma Integrato può seguire la procedura indicata dall'art.3 della Legge Regionale 23/97, come ammesso dall'art.25 della Legge Regionale 12/2005. Tale procedura comporta, per il Programma Integrato, l'adozione da parte del Consiglio Comunale, il deposito degli elaborati tecnici per trenta giorni consecutivi, la raccolta delle osservazioni entro i successivi trenta giorni, le controdeduzioni alle osservazioni presentate e l'approvazione definitiva del Consiglio Comunale, infine alcuni adempimenti amministrativi necessari al conferimento di efficacia.

Sulla base delle considerazioni svolte si presenta il *Programma Integrato relativo al comparto Z.T. 2.1 - Decapaggio* al Consiglio Comunale per la sua eventuale adozione. Per ogni ulteriore approfondimento in merito ai contenuti del Programma si rimanda ai documenti allegati alla presente Deliberazione, che non comporta impegno di spesa a carico del bilancio comunale.

Sesto San Giovanni, il

IL DIRETTORE
Settore Urbanistica
Arch. Silvia Capurro

IL DIRETTORE COORDINATORE
Arch. Fulvia Delfino

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

Elenco dei documenti allegati:

Relazione tecnica

Norme tecniche di attuazione

Relazione economica sulla fattibilità del Programma Integrato di Intervento

Tavola 1 – Planimetria di Inquadramento Territoriale

Tavola 2 – Stato di fatto dell'ambito di intervento –

Tavola 2A – Profili sullo stato di fatto

Tavola 3 – Azzonamento

Tavola 4 – Progetto Planivolumetrico

Tavola 4A – Planimetria di regolazione tipo-morfologico dell'assetto insediativo

Tavola 4B – Profili regolatori di progetto – Aree in Cessione – Ambiti di bonifica – Unità minime di intervento

Tavola 4C – Progetto delle attrezzature private di interesse pubblico – standard di qualità

Tavola 5 – Catastale

Progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie:

Allegato A – Relazione

Allegati B – Elaborati grafici:

B02 Planimetria di rilievo

B03 planimetria unità di intervento

B04 Planimetria strade, pubblica illuminazione e verde

B05 Planimetria acque nere, acque bianche e caditoie

B06 Planimetria gas, teleriscaldamento, acquedotto, Telecom e Enel

B07 Sezioni Tipo stradali

B08 Sezioni Tipo stradali

B09 Profili acque nere

B10 Profili acque bianche

B11 Pianta e sezioni vasca volano

B12 Sezioni tipo

B13 Profili e sezioni dosso anti-rumore

Allegato C - Computo metrico estimativo

Studio geologico

Relazione paesistica

Scheda informativa delle varianti al P.R.G. Art. 2, Legge Regionale 23 giugno 1997, n. 23

Scheda informativa e di attestazione per la valutazione di compatibilità con il PTCP della Provincia di Milano

Schema di convenzione

ORDINE DEL GIORNO

Il Consiglio Comunale di Sesto San Giovanni

dopo aver partecipato alla discussione sulla adozione e aver ascoltato gli interventi del Sindaco e degli assessori competenti in merito all'adozione del Programma Integrato di Intervento relativo al comparto ZT 2.1 – Decapaggio

Valuta positivamente la proposta ribadendo:

l'importanza di realizzare, contemporaneamente all'edilizia residenziale, tipologie diverse d'abitazione che vanno dall'edilizia economica popolare prevista nella ristrutturazione dell'edificio storico su via Trento, con la possibilità di utilizzare i fondi già stanziati (per il 2005) per la nostra città dalla Regione Lombardia per l'emergenza abitativa, alla nuova realizzazione di abitazioni da destinarsi o alla locazione temporanea all'altra edificazione prevista ad uso sociale;

- la presenza del collegamento metropolitano adiacente all'intervento
- la realizzazione della rete di teleriscaldamento a servizio delle nuove abitazioni;
- la realizzazione di servizi per l'infanzia;
- la realizzazione dell'impianto sportivo da convenzionare per consentirne l'utilizzo non solo dei nuovi residenti, ma anche dei cittadini e delle cittadine del quartiere Pelucca - villaggio Falck;
- l'acquisizione in proprietà comunale dell'area denominata "area quarzo" da destinare al costituendo parco di interesse sovracomunale della media valle del Lambro, acquisizione che dovrà comprendere la compensazione della ripiantumazione a seguito dell'abbattimento dei tigli avvenuta per la realizzazione del centro commerciale Vulcano e prevedere una riqualificazione tale da contribuire alla valorizzazione della Pelucca,

Invita il Sindaco e la Giunta a impegnarsi affinché si prenda in grande considerazione il momento partecipativo dell'esposizione del progetto e della raccolta delle eventuali osservazioni dei cittadini e che, durante tutta la fase approvativa del progetto, al fine di rafforzarne l'azione amministrativa nell'interesse complessivo della città vengano considerati determinanti i seguenti punti:

- la realizzazione della sede del quartiere IV Pelucca – Villaggio Falck;
- gli attraversamenti ciclopedonali in sicurezza tra il Villaggio Falck e il nuovo quartiere residenziale e la localizzazione della fermata della metrotranvia che deve essere al servizio dell'insieme del quartiere;
- il prevenire forme di contrasto sociale e di separazione urbana tra il nuovo brano di città che viene a realizzarsi ed il quartiere esistente con la ricerca di un attento equilibrio tra residenza che verrà offerta a valore di mercato e residenza sociale e convenzionata;
- il precisare indirizzi cogenti per la realizzazione dei nuovi edifici a basso impatto ambientale anche in vista della riforma del regolamento edilizio comunale.

F.to

Olga Talamucci Gruppo DS

Angelo Gerosa Gruppo PRC

Umberto Leo Gruppo Margherita

Giorgio Parmiani Gruppo SDI

Marco Galeone Gruppo UDEUR

Il presente Ordine del giorno è stato fatto proprio dalla Giunta Comunale.