



Adozione della Proposta di Programma Integrato di Intervento per gli ambiti di trasformazione strategica ATs1 e ATs2, aree ex Falck e scalo ferroviario.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto il Piano di Governo del Territorio, nelle parti che disciplinano, direttamente ovvero indirettamente, la trasformazione urbanistica degli ambiti ex Falck e scalo ferroviario, segnatamente:

1. Documento di Piano (D.d.P)

- (a) Perimetrazione ATs1 e ATs2 e previsione degli indici insediativi massimi: il Documento di Piano delimita gli ambiti di trasformazione strategica ATs1 e ATs2 nella tavola QP.01 "Quadro programmatico" e determina gli indici massimi delle capacità insediative al paragrafo "Pesi insediativi e premialità negli ambiti di trasformazione strategica" (pag. 306 e ss.);
- (b) tutela dei beni storico-documentali e candidatura UNESCO ed in particolare gli indirizzi relativi agli edifici e agli impianti siti nelle aree ex Falck (pag. 202, e Allegato B);
- (c) Parco della Media Valle del Lambro (pag. 207 e ss.);
- (d) bonifiche dei suoli (pag. 235) e bonifica della falda (pag. 243): in particolare i vincoli derivanti dall'effettuazione di un'"Analisi di rischio sanitario-ambientale" (pag. 239), nonché gli indirizzi riferiti allo sviluppo della progettazione e dell'attuazione della bonifica della falda (pag. 243 e ss.), ivi inclusa la previsione dell'utilizzo delle acque per scopi non potabili e a fini energetici (pag. 247);
- (e) le strategie energetiche (pag. 249 e ss.) ed in particolare lo sfruttamento del calore dell'acqua di falda mediante la tecnologia innovativa delle pompe di calore di grossa taglia (pag. 253 e ss.);
- (f) ambiti di trasformazione strategica, in particolare il disegno della struttura urbana degli ambiti ATs1 e ATs2 (pag. 268 e ss.), ove si evidenziano gli obiettivi di connessione nord-sud ed est-ovest, il ruolo di cerniera urbana della futura stazione ferroviaria, il ruolo dei filari verdi ai fini dell'integrazione del parco con la città consolidata e con la città della trasformazione, gli obiettivi di potenziamento e completamento della maglia della viabilità, gli obiettivi riferiti al trasporto pubblico, nonché gli obiettivi riferiti all'uso delle aree verdi, delle attrezzature destinate allo sport e alla ricreazione, nonché a finalità di interesse generale;
- (g) politiche per la casa (pag. 293 e ss.), in particolare la stima dei nuovi alloggi previsti nelle grandi aree di trasformazione suddivisi in edilizia residenziale convenzionata (pag. 294), edilizia a canone moderato e edilizia residenziale pubblica a canone sociale;
- (h) politiche per il commercio (cfr. Allegato C al D.d.P. par. "Gli obiettivi del P.G.T." e par. "Linee programmatiche di settore"), ed in particolare le previsioni relative al mercato comunale coperto, al grande magazzino, e alle grandi e medie strutture di vendita. Al punto 4 del richiamato par. "Linee programmatiche di settore" sono esplicitate le procedure di autorizzazione per l'apertura dei negozi sulla cosiddetta 'Rambla', oggi da intendersi come Diagonale/Traversa. Tuttavia le previsioni del citato Allegato C devono essere armonizzate con gli obiettivi riportati a pag. 316 del D.d.P., il quale in dettaglio prevede nell'ATs1 l'insediamento massimo di mq. 100.000 di S.L.P. ripartiti in mq. 50.000 di S.L.P. per Grandi strutture di vendita non alimentari, mq. 40.000 di S.L.P. per medie strutture di vendita e per la rimanente quota non localizzata di S.L.P. si limita a puntualizzare le dimensioni minime e massime.
- (i) pesi insediativi e premialità negli ambiti di trasformazione strategica (pag. 306 e ss.). In particolare la subordinazione del riconoscimento dell'Indice Territoriale dell'ATs2 alla

- dismissione degli impianti del servizio ferroviario e alla realizzazione della nuova stazione ferroviaria a scavalco; la condizione, ai fini del riconoscimento degli incentivi, che la trasformazione degli ambiti ATs1 e ATs2 fosse coordinata (pag. 307); la ripresa degli obiettivi di conservazione e rifunzionalizzazione degli edifici di riconosciuto valore storico e testimonianza documentale (con la precisazione dei criteri da utilizzare ai fini del riconoscimento dell'S.L.P. aggiuntiva, pag. 307);
- (j) la sostenibilità ambientale per la città in trasformazione (pag. 317 e ss.), in particolare gli obiettivi di contenimento dei consumi energetici, di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee, di rafforzamento della cintura verde del nord-Milano, di incremento degli spazi aperti e pubblici, e , da ultimo, le misure di mitigazione e compensazione;
 - (k) modalità perequative (pag. 315) ed in particolare la facoltà di trasferimento della capacità edificatoria tra gli ambiti di trasformazione.

2. Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (N.T.A. del P.d.R.)

- (a) La definizione dell'ambito di applicazione (art. 2 N.T.A. del P.d.R.) con estensione anche agli ambiti di trasformazione ove non diversamente disposto dalle N.T.A. di questi ultimi;
- (b) l'assunzione dei parametri urbanistici previsti dal Capo II (artt. 3, 4, 6, 10 e 11) ed in particolare l'interpretazione delle disposizioni dell'art. 3 (definizione della S.L.P., con riferimento alle lettere a) e h); distanze tra le pareti finestrate di edifici antistanti); l'applicazione integrale dell'art. 4; applicazione dell'art. 6 nel testo integrato con la proposta di Variante alle N.T.A. adottata con D.C.C. n. 37 in data 12 luglio 2011 (cfr. art. 6.1 bis); applicazione integrale dell'art. 10 e 11 (così come modificati dalla Variante alle N.T.A. adottata con D.C.C. n. 37 in data 12 luglio 2011);
- (c) la tutela e la valorizzazione dei beni storico-documentali ed in particolare (cfr. comma 2.7 dell'art. 22) l'individuazione dei beni oggetto di tutela nell'ATs1;
- (d) gli obiettivi da perseguire nella pianificazione del PLIS della Media Valle del Lambro (art. 21).

3. Piano dei Servizi (P.d.S.)

- (a) Attrezzature per l'istruzione (pag. 245). Il P.d.S. prevede un dimensionamento complessivo di 9 istituti scolastici da considerare come dotazione obbligatoria, nonché un elenco di tipologie di istituti a cui attribuire valore di mero indirizzo tenendo conto delle diverse competenze dei soggetti istituzionali in ragione dei livelli di istruzione. E' previsto inoltre l'obiettivo di acquisizione al patrimonio pubblico della scuola ex Montessori;
- (b) conservazione e rifunzionalizzazione degli edifici di valore storico-testimoniale (pag. 247). Il P.d.S. sviluppa la disciplina del Piano delle Regole e gli obiettivi del Documento di Piano, ipotizzando le destinazioni degli edifici e subordinando a una successiva fase di progettazione di massima la fattibilità di dette previsioni.
- (c) realizzazione di nuove sedi per servizi esistenti (pag. 254) con previsione di mero indirizzo, il P.d.S. formula un elenco di funzioni pubbliche che auspica siano trasferite o localizzate nell'ATs1 e ATs2.
- (d) Parco Falck e sistema del verde e degli spazi pubblici (pag. 255 e ss.). Il P.d.S. rinviando alle Linee Guida elaborate dagli arch. Corajoud e Piano, definisce le connotazioni morfologiche, tipologiche e funzionali del Parco Falck.
- (e) la stazione (pag. 265). Integrando gli obiettivi esplicitati nel Documento di Piano, il P.d.S. ribadisce il ruolo di cerniera tra le due parti della città storicamente separate,



riportando come riferimento progettuale le figure tratte dalla Proposta definitiva di P.I.I. ex Falck del 21 dicembre 2007.

- (f) programmazione negoziata con gli investitori privati nelle aree di trasformazione strategica (pag. 274 e ss.). Il P.d.S. determina gli obiettivi finanziari e patrimoniali da conseguire nell'ambito della negoziazione preliminare all'approvazione degli ambiti di trasformazione ATs1 e ATs2. In termini generali è previsto un impegno stimato in circa € 100 mln per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e di € 150 mln da destinare alle opere di urbanizzazione secondaria e ai cosiddetti servizi aggiuntivi. Ai fini della corretta interpretazione delle previsioni del P.d.S. è necessario precisare:
- l'impegno finanziario complessivamente previsto in 250 mln euro era rapportato alla capacità edificatoria di 1.086.112 mq di S.L.P. contenuta nella Proposta di P.I.I. aree ex Falck del 21 dicembre 2007 (ovviamente escluse le capacità edificatorie attribuite al comune). L'anzidetto volume di investimenti dovrà pertanto essere riproporzionato alla effettiva S.L.P. dei P.I.I. proposti al comune;
 - l'introduzione del concetto di 'servizi aggiuntivi' tra gli elementi rilevanti per l'attribuzione delle 'premierità' evidentemente individua, nell'ambito dei cosiddetti standard qualitativi, interventi diversi da quelli corrispondenti alla mancata cessione di aree da destinare a standard. Alla luce dell'anzidetta interpretazione il P.d.S. implicitamente esclude dalla base di computo da considerare ai fini dell'importo di 150 mln euro tutti gli interventi proposti in alternativa alla cessione di aree (standard costruiti);
 - il rinvio ai risultati del Tavolo di lavoro tecnico non deve essere collegato alle tabelle di pag. 275. Detta tabella infatti nella categoria 'servizi alla persona' inserisce servizi non riconducibili alla esclusiva volontà dell'Amministrazione comunale.
 - la determinazione in mq. 750.000 delle aree in cessione al comune come dimensione minima ai fini dell'attribuzione delle premierità.
- (g) politiche per la casa. Il P.d.S., riprendendo gli obiettivi previsti dal D.d.P., precisa che lo sviluppo della pianificazione dovrà perseguire i seguenti obiettivi (pag. 282): superficie da destinare all'edilizia convenzionata compresa tra mq. 100.000 e 120.000 di S.L.P.; mq. 50.000 di S.L.P. da ripartire in interventi di edilizia a canone sociale e a canone moderato; la realizzazione di mq. 30.000 di S.L.P. a residenza temporanea.

Le suddette previsioni, non riprodotte puntualmente nelle N.T.A. del P.d.S., rivestono anch'esse natura di indirizzi per la pianificazione e l'attuazione.

4. Norme tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi (N.T.A. del P.d.S.)

- (a) Art. 2 comma 1: definizione dei servizi pubblici e di interesse pubblico e generale con la quale sono unitariamente considerati tutti i "servizi che concorrono a delineare la qualità degli spazi urbani ... in base a fattori di qualità, fruibilità, accessibilità".
- (b) art. 3, alinea 2 e 3: prevede l'alternatività tra pubblico e privato convenzionato per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico su scala locale e sovralocale
- (c) art. 3, alinea 4: privilegia l'intervento del comune per la realizzazione di infrastrutture e aree a verde;
- (d) art. 3, alinea 5, 6 e 7: in coerenza con quanto previsto a pag. 274 dal P.d.S., la tipologia, la consistenza delle opere pubbliche o di interesse generale devono essere determinate con la progettazione preliminare in sede di approvazione della convenzione relativa ai piani attuativi;
- (e) art. 3, alinea 8: prevede l'alternativa realizzazione tra pubblico e privato dei servizi destinati all'edilizia residenziale pubblica, nonché la possibile localizzazione su aree destinate a standard;

- (f) art. 5 (nella nuova numerazione prevista dalla Variante adottata con DCC n. 37 del 12 luglio 2011) comma 1, ove si rinvia al Documento di Piano in ordine alle modalità di calcolo e reperimento di aree standard;
- (g) art. 5 (nella nuova numerazione prevista dalla Variante adottata con DCC n. 37 del 12 luglio 2011) comma 2, ove sono definiti i parametri per la determinazione della quantità di aree in cessione per la realizzazione di servizi pubblici e di interesse generale;
- (h) art. 5 (nella nuova numerazione prevista dalla Variante adottata con DCC n. 37 del 12 luglio 2011) comma 3, ove si individuano i criteri per il soddisfacimento dell'obbligo di cessione delle anzidette aree, nonché il rinvio all'art. 6 per la realizzazione dei cosiddetti standard costruiti;
- (i) art. 5 (nella nuova numerazione prevista dalla Variante adottata con DCC n. 37 del 12 luglio 2011) comma 4, ove è individuata e quantificata la superficie delle aree da destinare al Parco Urbano e al Parco Media Valle del Lambro;
- (j) art. 6, ove è disciplinata la realizzazione dei servizi costruiti, nonché le modalità di raccordo alla alternativa ipotesi di cessione delle aree.
- (k) art. 7, comma 1, ove è prevista la cessione al comune delle aree destinate alla realizzazione di urbanizzazioni e di servizi pubblici o di interesse generale, nonché le modalità di attribuzione del diritto di superficie su aree in cessione per l'affidamento ai privati della realizzazione e gestione dei servizi pubblici o di interesse generale. L'articolo indica inoltre gli ulteriori contenuti della disciplina convenzionale elencando la cessione dei parcheggi pubblici, le modalità di convenzionamento dell'E.R.P., l'asservimento delle aree e dei parcheggi anche pluripiano nel sottosuolo, le modalità e gli orari delle attrezzature, tariffe e canoni da applicare agli utilizzatori, controlli, garanzie ed effetti degli inadempimenti;
- (l) art. 7, comma 2, la Norma deve ritenersi superata con effetto 12 settembre 2011, ai sensi della nuova disciplina contenuta nel D.L. 70/2011, convertito dalla L. 106/2011;
- (m) art. 9, ove sono definiti, in coerenza con il Documento di Piano ed il Piano delle Regole, gli obiettivi e la disciplina riferita al PLIS della Media Valle del Lambro;
- (n) art. 10, ove sono disciplinate le attrezzature destinate a servizi religiosi, ed in particolare la possibilità di realizzare spazi interreligiosi;
- (o) art. 11, ove è disciplinata la classificazione funzionale della viabilità di progetto, attribuendo carattere prescrittivo e vincolante solo alla rispettiva localizzazione.



Vista la L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. ed in particolare:

- art. 4 "Valutazione ambientale dei piani" in correlazione con le previsioni dell'art. 5, comma 8 del D.l. 70/2011, convertito dalla L. 106/2011, in particolare;
- art. 12 "Piani attuativi comunali", in correlazione con l'art. 91 "Attivazione dei Programmi Integrati di Intervento", segnatamente nella parte in cui prescrive che: i piani attuativi fissino in via definitiva "gli indici urbanistico-edilizi necessari all'attuazione delle previsioni" del Documento di Piano (comma 3); per la presentazione del piano attuativo sia sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati; le previsioni contenute nei piani attuativi hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli;
- art. 14 "Approvazione dei piani attuativi e loro Varianti. Interventi sostitutivi", in correlazione con l'art. 92 "Approvazione dei Programmi Integrati di Intervento", segnatamente nelle parti in cui prescrivono le fasi e i tempi di adozione-approvazione dei piani conformi allo strumento urbanistico vigente;
- art. 43 "Contributo di costruzione", art. 44 "Oneri di urbanizzazione" e art. 45 "Scomputo degli oneri di urbanizzazione", in correlazione con l'art. 90 "Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale", che in combinato disposto con l'art. 46 disciplinano i contenuti e l'entità del contributo che le trasformazioni devono assicurare ai fini della realizzazione delle opere infrastrutturali e dei servizi pubblici o di interesse generale;
- art. 46 "Convenzione dei piani attuativi" in correlazione con l'art. 90 comma 5, art. 93 "Attuazione dei Programmi Integrati di Intervento" e art. 91, comma 2, nella parte in cui richiama la Deliberazione della Giunta Regionale del 9 luglio del 1999, n. 6/44161, disciplinante la documentazione minima da presentare a corredo delle proposte di P.I.I.;
- artt. da 70 a 73, costituenti il CAPO III "Norme per la realizzazione degli edifici di culto e di attrezzature destinate a servizi religiosi", segnatamente nella parte in cui è disciplinata la determinazione dell'entità delle risorse da destinare al finanziamento dei citati edifici ed attrezzature;
- art. 87 "Programmi Integrati di Intervento", segnatamente la parte in cui disciplina gli elementi che devono connotare i Programmi Integrati di Intervento;
- art. 88 "Ambiti e obiettivi", segnatamente i commi 2 e 2bis;

Vista la L.R. 4 dicembre 2009 n. 27 "Testo Unico delle leggi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica", in particolare il CAPO IV "Altre tipologie di canone di edilizia residenziale pubblica" (art. 40 "Canone moderato"; art. 41 "Locazione studenti"; art. 42 "Canone convenzionato", art. 43 "Modalità di attuazione dei servizi abitativi a canone convenzionato");

Vista la L. 17 agosto 1942, n. 1150 e s.m.i., in particolare l'art. 28 "Lottizzazione di aree", vista la L. 29 settembre 1964, n. 847 ed in particolare l'art. 4 ove sono individuate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

Visto il D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, nelle parti ancora in vigore;

Visto il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";

Visto il D.l. 3 aprile 2006, n.152 e s.m.i. "Norme in materia ambientale", e in particolare la PARTE II (correlata al citato art. 5 comma 8 D.l. n. 70/2011) relativa alla disciplina delle procedure di Valutazione Ambientale strategica (VAS) e di Valutazione di Impatto Ambientale (VIA);

Vista la L.R. 2 febbraio 2010, n. 5 "Norme in materia di Valutazione di Impatto Ambientale", e dato atto che l'approvazione del Programma Integrato di Intervento è sottoposto alle procedure di VIA ai sensi dell'art. 1 comma 1, allegato A lettera an, e allegato B lettere b1 e b3;

Visto il D.lgs. 31 marzo 1998 n. 114 "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'art. 4 comma 4, della L. 15 marzo 1997, n. 59";

Vista la L.R. 2 febbraio 2010, n. 6, ed in particolare l'art. 6 "Autorizzazioni per le grandi strutture di vendita" comma 17, ove è disposta la sospensione dei termini della procedura di approvazione dei Programmi Integrati di Intervento che prevedono la realizzazioni di grandi strutture di vendita fino alla conclusione del procedimento autorizzatorio commerciale;

Visti gli artt. 42 e 49 del DL.G.S. 18 agosto 2000, n. 267;

Visto l'art. 5, commi 12 e 13 lettera b, del già citato D.lgs., nonché l'art. 1 della Legge di conversione 12 luglio 2011 n. 106, nella parte in cui si dispone che a far data dall'11 settembre 2011 la competenza per l'approvazione dei piani attuativi sia trasferita dal Consiglio alla Giunta Comunale;

Vista la proposta di Programma Integrato per gli ambiti di trasformazione strategica ATs1 e ATs2 aree ex Falck e scalo ferroviario, presentata in data 15 aprile 2011, così come definitivamente depositata in data 8 agosto 2011 a seguito del confronto con l'Amministrazione comunale e dell'attività istruttoria degli Uffici del comune, e valutata la coerenza con gli obiettivi e le azioni del Piano di Governo del Territorio vigente, nelle parti che disciplinano, direttamente ovvero indirettamente, la trasformazione urbanistica, sulla base delle seguenti considerazioni di natura tecnica:

Verifica della perimetrazione degli ambiti di trasformazione ATs1 e ATs2

La proposta individua una perimetrazione in parte diversa da quella prevista dal P.G.T.. La perimetrazione proposta risulta inscritta all'interno di quella prevista dal P.G.T., escludendo le aree che si assume rimarranno destinate all'esercizio del servizio ferroviario ad eccezione di una modesta variazione del perimetro determinato da una traslazione più a sud in corrispondenza del sedime della stazione a ponte.

Tale modifica non incide in alcun modo sulla determinazione della capacità edificatoria, posto che l'indice di edificabilità riferito all'ATs2 non avrebbe potuto essere applicato alle aree destinate a detti servizi. Il P.I.I. inoltre include e pianifica interventi su aree esterne al perimetro al fine di soddisfare le previsioni di opere infrastrutturali ed ambientali previste dal P.G.T., anche queste aree non concorrono alla determinazione della capacità edificatoria.

Data la perimetrazione proposta il dimensionamento di tutti i parametri urbanistici risponde ai requisiti e alle prescrizioni del P.G.T. vigente.

Verifica degli obiettivi tutela e valorizzazione dei beni storico-documentali:

La proposta prevede la messa in sicurezza e la rifunzionalizzazione di alcuni edifici, ovvero la messa in sicurezza e la visibilità di altri per i quali non è oggi ancora individuata una specifica funzione. La proposta soddisfa anche le prescrizioni di cessione al comune e di asservimento all'uso pubblico di alcuni dei beni suddetti (Casa del Direttore, Cabina controllo carri merci, T5, Camino fumi, Rettifica filiere, Bliss, Treno Laminatoio, Torre piezometrica Concordia), non computando la loro superficie, ai fini del dimensionamento delle aree da cedere a parco urbano (c.f.r tavola 4c.02). La cessione della Torre piezometrica Unione e delle vasche Pompei Unione e Concordia è invece soddisfatta all'interno degli obblighi di cessione delle aree per Parco Urbano.

PLIS Parco della Media Valle del Lambro



La proposta soddisfa la richiesta del P.G.T. di cessione di una porzione delle aree comprese all'interno del Parco della Media Valle del Lambro per una superficie di mq. 65.000 (art. 5 comma 4 N.T.A. del Piano dei Servizi) (cfr. nota 1 *allegato A Direttive*).

Bonifiche e strategie energetiche

La proposta prevede l'assunzione degli oneri di bonifica dei suoli secondo elevati livelli di intervento che saranno puntualmente precisati con i decreti di approvazione dei progetti. La proposta contempla inoltre un contributo finanziario, nonché la cessione o in alternativa l'asservimento dei pozzi realizzati e da realizzare per la bonifica della falda. La cessione è finalizzata a soddisfare le previsioni del Documento di Piano in ordine alla utilizzazione a fini energetici delle acque non potabili. La cessione gratuita delle aree su cui sono stati e saranno realizzati i pozzi, unitamente al contributo finanziario, contribuiranno all'abbattimento dei costi di produzione di energia termica (cfr. nota 2 *allegato A Direttive*).

Connotazione urbanistica della trasformazione

La proposta progettuale soddisfa gli obiettivi di connessione e di ricucitura del tessuto urbano, nonché dell'integrazione tra il parco urbano e la città consolidata e in trasformazione. La proposta nella versione definitiva depositata in data 8 agosto 2011 contempla interventi di potenziamento e completamento della maglia della viabilità (cfr. nota 3 *Allegato A Direttive*).

Sono inoltre puntualmente individuate le aree e le attrezzature destinate allo sport e alla ricreazione nonché a finalità di interesse generale. Per assicurare la massima apertura all'uso pubblico delle aree verdi le N.T.A. del P.I.I. attribuiscono all'Amministrazione comunale idonei strumenti decisionali. Non sono previste azioni particolarmente significative nell'ambito del trasporto pubblico, tuttavia l'attuatore si impegna a porre a disposizione significative risorse finanziarie (circa 17 mln €) da destinare alla progettazione ed eventualmente alla realizzazione di interventi di significativo impatto (cfr. nota 4 *allegato A Direttive*) ai fini della riduzione del congestionamento di alcune arterie stradali cittadine e della riduzione di emissioni inquinanti e di particolati.

Politiche per la casa

La proposta progettuale soddisfa gli obiettivi del Documento di Piano del P.G.T. in particolare prevedendo: l'obbligo della realizzazione di edilizia convenzionata in misura non inferiore al 20% della funzione destinata a residenza, corrispondente a circa mq. 120.000 di S.L.P.; la realizzazione di mq. 30.000 di S.L.P. destinata a tipologie edilizie a canone concordato (da intendersi equivalente ai servizi a canone convenzionato ex L.R. 4 dicembre 2009 n. 27, art. 42); la realizzazione di mq. 11.355 di S.L.P. di edilizia a canone moderato mediante finanza di progetto o concessione di realizzazione e gestione con conseguente acquisizione degli edifici al patrimonio comunale. Il P.I.I. prevede inoltre, con decisione rimessa alle successive determinazioni dell'Amministrazione, la localizzazione su aree in cessione di ulteriori interventi nell'ambito dei servizi di E.R.P.. L'area suggerita è potenzialmente idonea alla realizzazione di servizi abitativi per mq. 18.645 di S.L.P., quantità idonea al raggiungimento dell'obiettivo di mq. 60.000 di S.L.P. indicato come livello ottimale dei servizi di edilizia residenziale pubblica dal Documento di Piano (cfr. nota 5 *Allegato A Direttive*).

Politiche per il commercio

La proposta di P.I.I. soddisfa le indicazioni e i vincoli esplicitati nel Documento di Piano e nell'allegato C al documento stesso. In particolare si segnala la previsione di un complesso commerciale unitario (pertanto soggetto a procedura autorizzatoria unificata) pari a mq. 90.000 di S.L.P. e a mq. 75.000 di SV, previsione che comporterà l'applicazione della procedura prevista dall'art. 6 comma 17 della L.R. 2 febbraio 2010 n. 6 al fine di assicurare l'armonico inserimento delle funzioni commerciali nella città di trasformazione, coerentemente ad impostazioni tipologiche del progetto. Gli Uffici comunali hanno sollecitato l'introduzione di puntuali regole e precise indicazioni cartografiche recepite dai Presentatori con la proposta definitivamente presentata in data 8 agosto 2011. Le superfici commerciali generate dall'ATS2 (libere nella

tipologia e nella merceologia) sono in ogni caso subordinate alla realizzazione della nuova stazione ferroviaria a scavalco (cfr. nota 6 allegato A *Direttive*).

Pesi insediativi complessivi e premialità

La proposta originariamente depositata condizionava l'utilizzazione dei diritti edificatori dell'ATs2 alla presentazione del progetto relativo alla stazione a scavalco. Nella formulazione definitiva della proposta, depositata in data 8 agosto 2011 a seguito dei rilievi istruttori, il vincolo è tutelato in modo più efficace, legando l'utilizzazione dei diritti edificatori suddetti all'avvio dei lavori di costruzione della stazione. Risulta peraltro meglio definita la subordinazione della complessiva capacità edificatoria dell'ATs2 in ragione dell'effettiva dismissione dei servizi ferroviari. Sono state puntualmente accertate le superfici degli edifici di rilevante valore storico-documentale (applicando in alcuni casi adeguati coefficienti di trasformazione). Infine la capacità edificatoria complessiva è determinata computando l'applicazione integrale delle aliquote premiali previste dal Documento di Piano a fronte dell'adesione dell'Attuatore alle politiche energetiche del comune:

- recupero termico dalle acque di falda;
- allacciamento all'impianto di teleriscaldamento;
- realizzazione di alloggi ad alta efficienza energetica;
- e al concorso al perseguimento degli obiettivi di qualità della città pubblica;
- conseguimento degli obiettivi finanziari previsti dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi (cfr. nota 7 allegato A *Direttive*);
- cessione delle aree da destinare a parco urbano e da acquisire nell'ambito del Parco della Media Valle del Lambro;
- conversione in ulteriori opere delle aree standard non cedute (cfr. nota 8 allegato A *Direttive*);
- concorso al finanziamento delle politiche ambientali mediante il finanziamento della realizzazione delle opere di disinquinamento della falda;
- previsione della complessiva quantità di servizi riconducibili nella categoria delle urbanizzazioni secondarie dimensionata dal P.G.T.;
- concorso significativo al conseguimento degli obiettivi delle politiche della casa; separazione delle risorse destinate alla mitigazione degli impatti della grande distribuzione da quelle destinate alla soddisfazione dei fabbisogni insediativi del P.I.I..

Sostenibilità ambientale

La proposta di P.I.I. risponde agli obiettivi di contenimento dei consumi energetici mediante la previsione di edifici ad alta efficienza energetica e, come illustrato ai punti precedenti, partecipa alla salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee, in particolare concorrendo alle azioni di bonifica della falda. Il rafforzamento della cintura verde del Nord Milano sarà ottenuto attraverso la realizzazione del parco urbano e l'acquisizione delle aree all'interno del perimetro del PLIS. Il P.I.I. propone inoltre adeguate misure di mitigazione e compensazione attraverso la destinazione di ingenti risorse per l'apprestamento delle aree verdi (c.f.r. nota 9 allegato A *Direttive*), dei percorsi ciclopeditoni, nonché l'attivazione di forme di trasporto pubblico a basso impatto.

Modalità perequative

La proposta di P.I.I. risponde ai criteri di intervento del Documento di Piano del P.G.T. vigente relativamente alle modalità perequative. In particolare, l'oggetto del P.I.I. è dato dall'unione delle superfici afferenti agli ambiti di trasformazione strategica ATs1 e ATs2, i quali generano una propria autonoma capacità insediativa totale, di competenza di ogni soggetto proprietario (ATs1 – Sesto Immobiliare S.P.A., comune di Sesto San Giovanni; ATs2 – R.F.I./F.S.S.U S.P.A., comune di Sesto San Giovanni) in misura corrispondente alla quota di proprietà. Nella proposta progettuale tali capacità insediative generate dai singoli ambiti, in ossequio alla trasferibilità delle stesse da un ambito all'altro sancita dal Documento di Piano del P.G.T., confluiscono in un organico progetto urbanistico con un disegno unitario, indifferente alla distinzione originaria dei



due ambiti e alla proprietà delle aree, volto a garantire una maggiore qualità degli interventi e a soddisfare in modo organico gli obiettivi del P.G.T..

Disciplina dell'attuazione del P.I.I.

La proposta definisce i rapporti tra la normativa speciale applicabile agli ambiti di trasformazione e quella dettata in via generale per la città consolidata. Si assume che le N.T.A. del Piano delle Regole sono applicabili ove non diversamente disposto dalle norme attuative del P.I.I.. In particolare i parametri urbanistici sono disciplinati mediante il rinvio agli articoli 3, 4, 6, 10 e 11 (nel testo vigente e in quello risultante dalla variante adottata con D.C.C. in data 12 luglio 2011) puntualizzando, ove necessario, la corretta interpretazione di talune disposizioni, fermo il principio dell'applicabilità del P.d.R. soltanto nelle parti in cui il P.I.I. non disponga diversamente. La proposta di P.I.I. assume, inoltre, come vincolante la disciplina relativa ai beni di valore storico-documentale, nonché gli obiettivi che l'Amministrazione intende perseguire nella pianificazione del PLIS della Media Valle del Lambro (cessione, bonifica, sistemazione delle aree in cessione, pari a circa 6,6 ettari).

Attrezzature per l'istruzione

La proposta di P.I.I. è coerente con il dimensionamento globale delle attrezzature destinate all'istruzione. Nella versione definitiva sono previsti gli strumenti di governo che l'Amministrazione potrà utilizzare al fine di orientare la progettazione e realizzazione edifici rispondenti ai criteri di adeguato dimensionamento, adeguata prossimità ed elevata qualità.

Valorizzazione degli edifici di valore storico-documentale

Integrando quanto prima illustrato si evidenzia come la proposta di P.I.I. contempli la cessione di alcuni edifici elencati nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi, individuando in taluni casi a specifica destinazione a funzione di interesse generale. L'individuazione puntuale delle destinazioni dei rimanenti edifici, benché ipotizzata dal P.I.I. è demandata alla progettazione attuativa delle previsioni di P.I.I.

Rilocalizzazione di funzioni pubbliche esistenti

La proposta di P.I.I. così come formulata prevede la realizzazione di nuove sedi per alcuni dei servizi esistenti, ma non contempla, pur non escludendolo, il trasferimento di funzioni già attive sul territorio (es. Caserma Vigili del Fuoco).

Parco urbano e sistema del verde e degli spazi pubblici

La proposta di P.I.I. risulta coerente con quanto contenuto nel Piano dei Servizi in merito ai connotati morfologici, tipologici e funzionali del parco urbano, delle aree verdi e degli spazi pubblici più in generale. In particolare la proposta attuale riafferma lo stretto legame tra il parco urbano stesso e gli altri parchi esistenti, attraverso un sistema di percorsi ciclopeditoni che riconnettono inoltre le aree in trasformazione con la città consolidata. Inoltre l'immaginario descritto nel Piano dei Servizi relativo alla presenza degli imponenti frammenti di fabbrica quali il T3, il T5, l'OMEC e il Treno Laminatoio, baricentrici alla nuova città pubblica e rifunzionalizzati, garantiscono una migliore fruizione del parco stesso, reinterpretato nella proposta di P.I.I. assicurando la coerenza con l'ispirazione originaria. Le previsioni orientate alla creazione di quegli scenari sono state rese vincolanti nella stesura definitiva del P.I.I..

La stazione ferroviaria

La versione definitiva del P.I.I. (paragrafo 2.21 della Relazione Generale) propone una soluzione progettuale aderente alle caratteristiche richieste dal Piano dei Servizi e agli obiettivi individuati nel Documento di Piano (cfr. nota 10 allegato A Direttive).

Programmazione negoziata

Oltre a quanto già illustrato al paragrafo "Pesi insediativi complessivi e premialità" si evidenzia che la proposta di P.I.I. ha pienamente raggiunto gli obiettivi negoziali previsti dal P.G.T.. In particolare è previsto:

- un impegno di risorse pari a 237 mln € di investimento in opere ed infrastrutture (superiore ai 232 mln € previsti dal Piano dei Servizi, grandezza ottenuta attraverso la

riparametrizzazione dell'obiettivo dell'investimento alle nuove e inferiori capacità edificatorie utilizzate),

- ulteriori 57 mln € di standard costruiti computati mediante l'utilizzazione di un parametro di conversione pari a 240 €/mq (superiore ai parametri applicati ad altre recenti operazioni urbanistiche) e scorporati dai cosiddetti standard qualitativi,
- la cessione di aree per uso pubblico per un'estensione pari a circa mq. 1.000.000, rispetto all'obiettivo di mq. 750.000 previsto dal Piano dei Servizi,
- l'esclusione dal computo delle risorse destinate a soddisfare l'obiettivo dell'investimento dei fondi destinati al finanziamento delle azioni di mitigazione e compensazione collegate alla grande struttura di vendita.

Previsioni per l'attuazione delle politiche per la casa

Nonostante la mancanza di norme vincolanti nel Piano dei Servizi riferite ai servizi abitativi la proposta di P.I.I. prevede e rende vincolanti gli obiettivi esplicitati dal Documento di Piano.

Servizi pubblici o di interesse pubblico e generale

Nella versione definitiva delle Norme Tecniche di Attuazione del P.I.I. (art. 3, comma 13) le superfici destinate a servizi privati di interesse generale sono considerate escluse dal computo della capacità edificatoria massima solo se le funzioni sono regolate da convenzioni, atti di asservimento o formale accreditamento nell'ambito dei servizi pubblici. Al successivo comma 14 sono ulteriormente dettagliati i requisiti, la durata e i contenuti dei convenzionamenti e degli asservimenti al fine di prevenire rapide trasformazioni in usi privi delle connotazioni di pubblica utilità. La realizzazione delle infrastrutture e delle aree a verde è affidata in misura rilevante all'attuatore, in apparente contrasto con le indicazioni del Piano dei Servizi. Tuttavia, il recente consolidarsi dei sistemi di affidamento dei lavori pubblici (con estensione a quelli previsti nell'ambito di convenzioni urbanistiche) assimila le modalità esecutive delle opere indipendentemente dalla committenza (pubblica o privata). Inoltre, le previsioni convenzionali che disciplinano il riequilibrio tra valore delle opere e mantenimento delle premialità, nonché l'analoga previsione riferita al rapporto tra valore delle aree e entità degli standard costruiti, introduce contromisure efficaci a contrastare la propensione a ridurre l'entità delle risorse, con evidente detrimento della qualità delle opere.

La proposta definitiva assegna alla progettazione di fase e alla pianificazione delle Unità di coordinamento progettuale il compito di definire, per stralci funzionali, le caratteristiche quantitative, qualitative e funzionali delle opere pubbliche e di interesse pubblico, l'individuazione, la consistenza e l'estensione degli immobili in cessione, nonché lo sviluppo progettuale delle relazioni tra città pubblica e funzioni private, evocate suggestivamente nel disegno della trasformazione degli ambiti ATs1 e ATs2 consolidato dal Documento di Piano. In sede di progettazione delle opere di fasi e di pianificazione delle U.C.P. troveranno puntuale riscontro le "invarianti" tipologiche, funzionali, ambientali puntualmente individuate dalle Norme Tecniche di Attuazione e nelle tavole correlate e saranno perfezionati gli impegni convenzionali prevalentemente mediante lo strumento dell'atto d'obbligo e, ove l'oggetto concerna cessioni immobiliari, mediante specifici contratti.

Gli interventi che concretizzano le azioni nel settore dei servizi abitativi prevedono sia realizzazioni private convenzionate che realizzazioni pubbliche (queste ultime mediante l'utilizzazione della finanzia di progetto o, alternativamente, della realizzazione e gestione) con acquisizione degli immobili al patrimonio comunale fin dal momento della conclusione dei lavori di realizzazione. E' così interamente soddisfatta la previsione delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi, nella parte in cui auspicava il concorso degli interventi di matrice pubblica e privata. I servizi qualificati nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica ai sensi di quanto previsto dalla L.R. n. 7/2009 (locazione a canone convenzionato e a canone moderato) sono localizzate in aree previste in cessione quali standard urbanistici. Al fine di ridurre la base di calcolo su cui applicare le aliquote che consentono di determinare il canone medio, la convenzione prevede la riduzione e, in taluni casi, l'annullamento del contributo di concessione, incidendo in diversa



misura, in ragione della tipologia di intervento, sulla quota degli oneri di urbanizzazione e sul contributo propriamente detto.

La determinazione degli standard urbanistici è stata effettuata seguendo le indicazioni del Documento di Piano (a cui il Piano dei Servizi rinvia). In particolare, il reperimento delle aree per le varie funzioni risponde alle indicazioni diversificate in ragione della funzione da cui sono originati (residenziale, ovvero produzione di beni o servizi, ovvero servizi pubblici o di interesse generale). Il dimensionamento dei parcheggi relativi alla funzione commerciale è calcolato applicando anche alla media distribuzione i parametri previsti per la grande distribuzione in ragione della scelta, contemplata dall'allegato C) al documento di piano, di privilegiare la progettazione unitaria e la conseguente autorizzazione unica, perseguendo l'obiettivo di maggior coerenza della progettazione urbana, nonché l'ottimizzazione degli spazi destinati alla logistica di servizio.

Un aspetto critico della proposta è rappresentato dall'insufficiente approfondimento analitico a supporto dello sviluppo di idonei modelli di previsioni del fabbisogno di parcheggi generato dai servizi pubblici e privati di interesse pubblico e generale. Al fine di soddisfare le prescrizioni delle N.T.A. del Piano dei Servizi, la versione finale delle Norme Tecniche di Attuazione del Programma Integrato di Intervento prescrive approfondimenti verticali sui singoli servizi in concomitanza con la presentazione dei progetti. In ragione di possibili variazioni della valutazione dei fabbisogni, il P.I.I. nella sua versione definitiva opportunamente consente la modifica del disegno e della distribuzione spaziale delle aree a servizio delle funzioni pubbliche o di interesse generale, pur affermando la prescrittività delle previsioni che ne contengono la realizzazione.

La conversione di aree in "standard costruiti" rispetta le indicazioni del P.d.S. sia per i parcheggi (ove è utilizzato il criterio della superficie) che per le altre dotazioni (per le quali è utilizzato il criterio di trasformazione delle superfici in valori finanziari).

Come già evidenziato nei precedenti paragrafi, la proposta soddisfa anche le prescrizioni vincolanti relative alla consistenza delle aree che costituiranno il Parco Urbano e di quelle interne al perimetro del PLIS Media Valle del Lambro (per quest'ultimo la previsione supera la prescrizione di 6,5 ettari, impegnando l'attuatore alla cessione di ulteriori 0,1 ettari).

Qualche iniziale incertezza è derivata dalla lettura dell'art. 7, comma 1, lett. b) delle Norme Tecniche di Attuazione del P.d.S.. Ad una prima e sommaria lettura la norma pare disponga che, ove siano previsti servizi pubblici o di interesse generale di iniziativa privata, debba procedersi alla cessione dell'area al comune. Tuttavia, un'esegesi più attenta consente di rilevare che tale lettura indurrebbe a ritenere che non possano darsi servizi privati di interesse pubblico e generale costruiti su fondiaria. Una simile conclusione contrasterebbe non solo con la legge regionale n.12/2005 (art. 9, comma 10: *"Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi, **nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale**, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel piano dei servizi, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita"*; cfr. anche art. 93, comma 2, l. n. 12, cit.), ma anche con il riconoscimento Costituzionale, di cui la previsione regionale costituisce concreta applicazione, del principio di sussidiarietà orizzontale (art. 118, ultimo comma, Cost. in correlazione con le tutele previste dall'art. 2, Cost.). Applicando il principio di conservazione degli atti giuridici - in forza del quale tra più interpretazioni possibili della norma occorre privilegiare quella idonea ad evitarne la disapplicazione per contrasto con disposizioni di rango superiore - la lettura più appropriata ha condotto a correlare il contenuto precettivo del citato art. 7, comma 1, lett. b) alla disciplina dei servizi costruiti. In tal senso, è stato richiesto ai

presentatori, e da questi accettato, di modificare le proposte dirette ad ottenere il riconoscimento dei servizi privati di uso pubblico o di interesse generale ai fini del soddisfacimento dell'obbligo di cessione di standard. In sintesi, la versione finale della proposta di piano non prevede in nessun caso la computazione di servizi privati di uso pubblico o generale ai fini del soddisfacimento della cessione di standard, eccetto i casi (come ad esempio l'edilizia a canone moderato e i servizi sportivi), in cui la proprietà degli immobili è trasferita al patrimonio comunale con mantenimento, per un tempo predeterminato, della gestione in capo all'attuatore e ai suoi aventi causa.

La proposta definitiva contempla i contenuti essenziali per la successiva, puntuale ed articolata definizione della disciplina d'uso, della eventuale tariffazione e delle modalità di gestione dei parcheggi pubblici, nonché gli schemi di convenzione tipo che saranno utilizzati per regolare i rapporti riferiti alla realizzazione e gestione dei servizi abitativi a canone moderato e convenzionato. La proposta definitiva contiene anche la disciplina quadro dei rapporti relativi all'asservimento alla funzione di mercato pubblico di parte della superficie dell'edificio denominato "OMEC".

La cessione delle aree incluse all'interno del perimetro del PLIS Parco media valle del Lambro e i contenuti della puntuale direttiva riportata nell'allegato A al presente atto, costituiscono elementi di sicuro potenziamento dell'azione di perseguimento degli ambiziosi obiettivi esplicitati all'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.d.S.

Attrezzature religiose.

La proposta di P.I.L. prevede la cessione dell'area sulla quale sarà realizzato l'oratorio della Parrocchia San Giorgio alle Ferriere. La realizzazione di spazi interreligiosi è compatibile con le funzioni insediabili nel parco. La proposta non affronta (né potrebbe farlo) i temi del finanziamento delle opere poiché al riguardo è necessario siano raggiunte le necessarie intese con i rappresentanti delle confessioni religiose di cui agli articoli 7 e 8 della Costituzione per l'utilizzazione delle risorse da destinare alle attrezzature e ai servizi religiosi ai sensi dell'art. 73, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

Localizzazione della viabilità di progetto

La proposta definitiva di P.I.L. individua la viabilità principale e le maglie stradali la cui localizzazione ha valore prescrittivo.

Valutazione Ambientale Strategica

La proposta di P.I.L., per gli aspetti rilevanti sotto il profilo della sostenibilità ambientale, è stata sottoposta alla procedura di verifica ai fini dell'esclusione della V.A.S. Il procedimento si è concluso con provvedimento emanato di concerto tra la direzione procedente e la direzione competente in materia ambientale in data 27 luglio 2011, Prot. Gen. 63421. L'Autorità Competente per la VAS d'intesa con l'Autorità Procedente ha emesso, e reso pubblico (con le modalità di rito), il Decreto di non assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della Proposta definitiva di Programma Integrato di Intervento per gli Ambiti di Trasformazione strategica ATs1 e ATs2 – Aree ex Falck e Scalo Ferroviario, con le seguenti condizioni:

"...Prescrivere che gli approfondimenti richiesti da ARPA Lombardia, Dipartimento di Milano, con Parer Prot. Gen. 59595 del 15 luglio 2011, vengano affrontati nella procedura di VIA; che siano previste adeguate soluzioni progettuali che consentano di anticipare anche parzialmente il conseguimento dell'obiettivo indicato nel Rapporto Ambientale della VAS del P.G.T. alla tab. 3.5.3a, relativamente al completamento del Parco della Media Valle del Lambro anche parziale. 3 di evidenziare la necessità dell'aggiornamento del Piano di zonizzazione acustica ai fini delle condizioni di regolarità tecnica necessarie per la definitiva approvazione del P.I.L."

Dimostrazione del soddisfacimento dei requisiti previsti dall'ordinamento

La proposta di P.I.L. fissa in via definitiva gli indici urbanistico-edilizi degli ambiti in trasformazione (fatta salva, in sede di esecuzione, la verifica del soddisfacimento delle condizioni che consentono lo sviluppo delle capacità edificatorie dell'ATs2 e delle premialità applicabili agli



ambiti in trasformazione). Il piano risulta presentato dai proprietari delle aree¹. La proposta risulta presentata da tutte le proprietà (tra queste ovviamente è esclusa l'amministrazione comunale poiché riveste l'assorbente ruolo di soggetto decisore). La firma è stata apposta dal legale rappresentante della Società Sesto Immobiliare S.P.A. in rappresentanza della citata società, nonché in qualità di procuratore di R.F.I. S.P.A. e F.S.S.U. S.P.A.

La proposta di piano è connotata dalla presenza di tutti i requisiti previsti dall'art. 87, comma 2, della l. n. 12/2005 (pluralità di funzioni e destinazioni; riqualificazione naturalistica e paesaggistica, compresenza di modalità e tipologie di intervento integrate: oltre agli interventi sviluppati a cura dell'attuatore sono previste azioni in capo a soggetti pubblici, come ad es. il teleriscaldamento e l'utilizzo a fini termici dell'emungimento delle acque di falda realizzato ai fini della bonifica; la rilevanza territoriale è tale da incidere sull'ambito urbano).

La proposta persegue gli obiettivi di riqualificazione urbana in ambiti caratterizzati dall'estesa presenza di aree dismesse dalla produzione e di riqualificazione delle attrezzature connesse alla mobilità e ad impianti ferroviari.

Procedura di adozione e approvazione della proposta

La procedura di approvazione si articola in una prima fase di adozione, seguita dalla sospensione della procedura urbanistica al fine di consentire lo svolgimento delle sub-procedure relative alla Valutazione di Impatto Ambientale e all'autorizzazione commerciale per la grande e media distribuzione. Esauriti i sub procedimenti anzi detti, inclusa la pubblicazione degli esiti, è formalmente disposto il riavvio della procedura urbanistica che prevede il deposito degli atti, la raccolta di osservazioni e opposizioni ed, infine, la decisione sulle osservazioni e opposizioni e la votazione sulla proposta di piano, obbligatoriamente integrata o modificata in ragione degli esiti dei sub procedimenti di V.I.A. e di autorizzazione commerciale. Come precisato nelle pagine iniziali di questa premessa, dall'11 settembre 2011 la competenza per l'approvazione dei piani sarà trasferita dal Consiglio comunale alla Giunta.

Concorso dei presentatori alla realizzazione della "Città pubblica"

La proposta di piano, come già illustrato nelle pagine che precedono, soddisfa ampiamente la dotazione di infrastrutture e servizi, nonché gli obiettivi che il P.G.T. predetermina per il conseguimento delle premialità. Considerando anche le cessioni non computate come "standard" (parco urbano e PLIS), il P.I.I. propone dotazioni superiori a quelle necessarie a supportare le funzioni insediate e al collegamento ai servizi a rete (cfr. art. 90, comma 1, L.R. 12/2005 e art. 28, L. 1150/1942). Al fine di salvaguardare l'equilibrio tra premialità e diritti edificatori la proposta limita ai soli futuri adeguamenti l'applicazione del beneficio della scomputabilità dagli oneri di urbanizzazione previsto dall'art. 21, comma 5, L.R. n. 26/2003, peraltro escludendo la somma già considerata ai fini del conseguimento dell'obiettivo "benefici pubblici" destinata ai lavori di bonifica delle aree da destinare a Parco Urbano.

Determinatezza delle obbligazioni previste in convenzione

Uno degli aspetti più complessi nel processo che ha condotto alla formulazione definitiva della proposta, era costituito dall'individuazione del livello progettuale adeguato ad assicurare una sufficiente determinazione delle obbligazioni assunte dai presentatori. La risposta, com'è opportuno, non è stata uniforme per tutte le categorie di opere. Per alcune (prevalentemente opere stradali e parcheggi pluripiano) è stato richiesto un avanzamento progettuale più accentuato, per altri si è ritenuto sufficiente puntualizzare le verifiche dimensionali e le stime parametriche. La descritta soluzione, in sé insufficiente a soddisfare i requisiti di determinatezza richiesti per la valida assunzione di obbligazioni contrattuali, è stata "stabilizzata" mediante l'introduzione nelle N.T.A. del Programma Integrato di Intervento di opportuni strumenti di governo degli sviluppi progettuali successivi. In particolare è stato previsto il potere in capo

¹ Si segnala che sono state rilevate incoerenze nelle intestazioni di alcuni mappali conseguenti alla mancata trascrizione di risalenti decreti di esproprio. Tali incoerenze dovranno essere risolte prima della stipula della convenzione annessa al P.I.I.

dall'amministrazione, ovviamente da esercitare con adeguata motivazione, di imporre tutte le prescrizioni necessarie ad assicurare la qualità e il dimensionamento assunti come parametri di stima in sede di elaborazione della proposta di P.I.I.. Correttamente, la convenzione e le N.T.A. assegnano termini perentori all'amministrazione affinché il mancato esercizio dei poteri assegnati possa tradursi in ritardi dannosi per l'attuatore e per il coordinato avanzamento delle lavorazioni.

Garanzie

L'entità e la complessità dell'intervento non consentono l'applicazione del modello usuale che contempla garanzie estese, fin dalla stipula della convenzione, a tutte le obbligazioni assunte dai proponenti. Al riguardo è stata sviluppata una formula innovativa, peraltro già sperimentata nell'ambito di altri interventi urbanistici. Rinviano ai testi contrattuali e alle N.T.A. per la lettura completa del sistema delle garanzie, brevemente può essere efficacemente riassunto evidenziando che esso poggia su due "pilastri": il primo, costituito dalla presentazione di una garanzia base collegata alle singole fasi; il secondo costituito dal blocco delle autorizzazioni per la realizzazione di nuove funzioni private ove non siano state collaudate le opere coperte dalle garanzie prestate. La proposta definitiva regola tempi e modalità per la costituzione in mora dell'attuatore differenziando le inadempienze e i ritardi riferiti all'esecuzione delle opere, dalle inadempienze e ritardi riferiti alle altre obbligazioni.

Coerenza alla disciplina normativa degli interventi destinati ai servizi abitativi

Le previsioni insediative e realizzative, nonché gli schemi convenzionali di riferimento soddisfano le previsioni della legge regionale n. 7/2009. Come dianzi precisato il piano prevede interventi a canone convenzionato e a canone moderato, nonché la localizzazione di aree per interventi a canone sociale, questi ultimi da realizzare mediante fondi pubblici.

Procedure di verifica di impatto Ambientale

In data 9 agosto 2011 (Prot. Gen. 66600) i proponenti hanno depositato in Regione e in comune l'istanza di avvio della procedura di V.I.A., nonché provveduto alla pubblicazione mediante inserzione sul quotidiano "Corriere della Sera". La Regione Lombardia ha avviato l'istruttoria inviando il preavviso di convocazione della prima conferenza di valutazione in data 12 settembre 2011, presso i locali del Municipio di Sesto San Giovanni.

Tra gli allegati dello studio è presente una specifica relazione sugli impatti delle emissioni in atmosfera dovute ai camini della centrale Edison e delle nuove caldaie ausiliarie dell'A2A, argomento che è stato oggetto in più di un'occasione di discussione anche con i tecnici di A.R.P.A. in merito alla compatibilità tra i suddetti camini e le case alte previste dal P.I.I. in aree prossime alla centrale.

La relazione di clima acustico, presentata insieme al P.I.I., è stata ampliata introducendo anche la valutazione di impatto .

Anche la cantierizzazione è stata oggetto di specifica valutazione; in merito a quest'ultimo argomento la proposta dovrà essere valutata congiuntamente al progetto di bonifica dei suoli pervenuto in data 04 agosto 2011 Prot. Gen. 65708.

Autorizzazioni per le attività commerciali

La proposta di Piano prevede le misure compensative e di mitigazione collegate alla prevista realizzazione di un esercizio di grande distribuzione non alimentare funzionalmente coordinato con le medie strutture di vendita. In particolare, la convenzione propone interventi a sostegno del commercio già presente nella città consolidata, interventi con finalità sociali ed ambientali, interventi di potenziamento infrastrutturale, nonché il versamento di una somma pari a ca 17 mln di euro da destinare a strutture e servizi di potenziamento della viabilità, concorrendo pertanto a completare il quadro delle azioni contemplate dalla decisione di avvio della procedura di formazione e conclusione di un accordo di programma promosso dalla Regione Lombardia su richiesta dei proponenti e del comune di Sesto San Giovanni.



Attività Produttive

La proposta prevede l'insediamento di attività produttive su una S.L.P. non inferiore a mq. 81.000, distribuiti, su richiesta dell'Amministrazione, nelle quattro fasi di sviluppo esecutivo previste dal cronoprogramma.

Accordo di programma con Regione Lombardia

D.g.r. 22 giugno 2011 - n. IX/1889 Promozione di un Accordo di Programma finalizzato alla riqualificazione territoriale e ambientale delle aree dismesse dagli ex stabilimenti Falck site nel comune di Sesto San Giovanni (MI).

La Regione Lombardia, accogliendo la richiesta formalmente inviata dal Sindaco della città di Sesto San Giovanni ha avviato la procedura di elaborazione e conclusione di un accordo finalizzato al "potenziamento del sistema della mobilità, ad interventi di edilizia residenziale pubblica, a forme di collaborazione per l'allocazione di funzioni di eccellenza di portata sovra comunale e regionale, con particolare riferimento a strutture universitarie e di servizio all'università, servizi alla persona, ricerca scientifica, sviluppo tecnologico e alla valorizzazione culturale degli immobili di valenza storico - testimoniale."

DELIBERA

di adottare la proposta di Programma Integrato di Intervento degli ambiti di trasformazione strategica denominati ATs1 e ATs2 – aree ex Falck e scalo ferroviario costituita dai seguenti elaborati:

1 - PLANIMETRIA D'INQUADRAMENTO TERRITORIALE

1.01	Perimetro di P.I.I. - Ambiti di trasformazione ATs1 e ATs2 di P.G.T. vigente - con individuazione delle Proprietà	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
1.02	Perimetro dell'ambito di intervento su mappa catastale con individuazione delle proprietà	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
1.03	Individuazione su aerofotogrammetrico delle aree oggetto di intervento per opere esterne al perimetro dell'ambito di intervento	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
1.04	Inquadramento territoriale dell'ambito di intervento	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
1.05	Inquadramento Territoriale: i sistemi ed i sub sistemi ambientali presenti al contorno dell'ambito di intervento	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
1.06	Inquadramento Territoriale: il sistema dei servizi	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
1.07	Inquadramento Territoriale: il sistema della viabilità	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
1.08	Inquadramento Territoriale: il sistema dei trasporti pubblici	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
1.09	Inquadramento Territoriale: gli strumenti di programmazione territoriale sovraordinata	P.G. n. 50837 del 14-06-2011

2 a - STATO DI FATTO - Foto, planimetria e profili, contesto d'intervento e relativo intorno

2a.01	Documentazione fotografica	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
2a.02	Morfologia e profili altimetrici	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
2a.03	Rilievo del verde interno all'ambito di intervento	P.G. n. 50837 del 14-06-2011

2a.04	Rilievo planoaltimetrico dell'ambito di intervento - 1 di 2	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
2a.05	Rilievo planoaltimetrico dell'ambito di intervento - 2 di 2	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
2a.06	Stato di fatto - consistenza edilizia dell'ambito di intervento	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
2a.07	Planimetria con individuazione delle aree dismettibili da parte di R.F.I. - F.S.S.U	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
2b - STATO DI FATTO - EDIFICI DI VALORE STORICO - DOCUMENTALE		
2b.01	Stato di Fatto - Rilievo degli edifici di valore storico documentale: Schemi planimetrici	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
2c - STATO DI FATTO - URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SOTTOSERVIZI		
2c.01	Stato di fatto urbanizzazioni primarie e sottoservizi-Rete fognatura - Planimetria	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
2c.02	Stato di fatto urbanizzazioni primarie e sottoservizi-Rete acquedotto - Planimetria	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
2c.03	Stato di fatto urbanizzazioni primarie e sottoservizi-Rete ENEL - Planimetria	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
2c.04	Stato di fatto urbanizzazioni primarie e sottoservizi-Rete TELECOM - Planimetria	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
2c.05	Stato di fatto urbanizzazioni primarie e sottoservizi-Rete ALBACOM - Planimetria	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
2c.06	Stato di fatto urbanizzazioni primarie e sottoservizi-Rete METROWEB - Planimetria	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
2c.07	Stato di fatto urbanizzazioni primarie e sottoservizi-Rete WIND - Planimetria	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
2c.08	Stato di fatto urbanizzazioni primarie e sottoservizi-Rete Teleriscaldamento ANDATA - Planimetria	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
2c.09	Stato di fatto urbanizzazioni primarie e sottoservizi-Rete Teleriscaldamento RITORNO - Planimetria	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
2c.10	Stato di fatto urbanizzazioni primarie e sottoservizi-Rete Gas - Planimetria	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
2c.11	Stato di fatto urbanizzazioni primarie e sottoservizi-Rete Illuminazione Pubblica - Planimetria	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
2c.12	Stato di fatto urbanizzazioni primarie e sottoservizi-Rete SNAM - Planimetria	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
2c.13	Stato di fatto urbanizzazioni primarie e sottoservizi-Rete Air liquide - Planimetria	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
2c.14	Stato di fatto urbanizzazioni primarie: viabilità esistente	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
2 d - PLANIMETRIA CATASTALE - Dati di proprietà		
2d.01	Individuazione su mappa catastale delle aree oggetto di intervento per opere esterne al perimetro dell'ambito di intervento	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
2d.02	Visure catastali aggiornate (catasto terreni)	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
2d.03	Visure catasto fabbricati	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
2d.04	Stralcio della Relazione Tecnica del Documento di Piano di	P.G. n. 50837 del 14-06-2011



P.G.T. vigente

3 - CONFRONTO CON P.G.T.

3.01	Estratto del Documento di Piano del P.G.T. vigente, con individuazione dell'ambito di intervento	P.G. n. 66427 del 08-08-2011
3.02	Verifica del sistema dei vincoli sovraordinati	P.G. n. 66427 del 08-08-2011
3.03	Planivolumetrico nel sistema delle trasformazioni in essere (ex 4a.06)	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
3.04	Estratto del Piano delle Regole del P.G.T. vigente, con individuazione dell'ambito di intervento	P.G. n. 50837 del 14-06-2011

4 a - PROGETTO PLANIVOLUMETRICO E RELATIVA RESTITUZIONE PROSPETTICA

4a.01	Planivolumetrico nel contesto urbano	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
4a.02	Planivolumetrico	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
4a.03a	Individuazione delle destinazioni d'uso - Ingombri indicativi piano interrato - Livello -3	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
4a.03b	Individuazione delle destinazioni d'uso - Ingombri indicativi piano interrato - Livello -2	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
4a.03c	Individuazione delle destinazioni d'uso - Ingombri indicativi piano interrato - Livello -1	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
4a.04	Individuazione delle destinazioni d'uso - piano terra	P.G. n. 66427 del 08-08-2011
4a.05	Individuazione delle destinazioni d'uso prevalenti - piano tipo	P.G. n. 66427 del 08-08-2011

4 b - PLANIMETRIA E PROFILI DI REGOLAZIONE TIPO-MORFOLOGICA

4b.01	Individuazione su planimetria generale delle sezioni	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
4b.02	Profili altimetrici e sezioni degli edifici di progetto	P.G. n. 66427 del 08-08-2011
4b.03	Profili altimetrici e sezioni degli edifici di progetto	P.G. n. 66427 del 08-08-2011

4 c - INDIVIDUAZIONE AMBITO D'INTERVENTO E AREE IN CESSIONE SU PLANIMETRIA CATASTALE

4c.01	Azzonamento P.I.I.	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
4c.02	Individuazione delle aree e delle superfici a standard, delle attrezzature pubbliche e delle attrezzature private di interesse generale	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
4c.03	Individuazione degli ambiti oggetto di edilizia convenzionata ed edilizia sociale	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
4c.04	Articolazione delle Unità di Coordinamento Progettuale nelle Fasi di Intervento	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
4c.05.BI S	Planivolumetrico: Elementi prescrittivi e indicativi	P.G. n. 66427 del 08-08-2011
4c.06	Individuazione delle Unità minime di intervento	P.G. n. 50837 del 14-06-2011

5- OPERE DI URBANIZZAZIONE - VIABILITA'

5.01	Rilievi di traffico	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5.02	Il sistema della Mobilità – Analisi macromodellistiche – Stato di fatto e scenari di progetto – Ora di punta della mattina	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5.03	Il sistema della mobilità - trasporto pubblico	P.G. n. 50837 del 14-06-2011

5.04	Il sistema della mobilità - analisi micromodellistiche - scenario mattutino	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5.05	Viabilità - Linee di trasporto collettivo - localizzazione fermate	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5.06	Studio strategico sul potenziale ruolo del trasporto pubblico (ipotesi indicative)	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5.07	Parcheggi pubblici e pertinenziali: stima del fabbisogno di sosta	P.G. n. 66427 del 08-08-2011
5.08	Viabilità - Rete stradale di progetto e integrazione con viabilità comunale e superiore	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5.09	Viabilità - Rete stradale di progetto e nuove limitazioni amministrative	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5.11	Viabilità - Integrazione della rete delle piste ciclabili	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5.12	Viabilità - Planimetria generale dell'assetto viabilistico e ciclopedonale	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5.13	Viabilità - Sezioni stradali 1	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5.14	Viabilità - Sezioni stradali 2	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5.15	Viabilità - Planimetria e sezioni rotatoria di progetto Via Giovanna D'Arco - Via Acciaierie	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5.16	Viabilità - Planimetria e sezioni rotatoria di progetto Via Trento - Via Acciaierie	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5.17	Viabilità - Planimetria e sezioni rotatoria di progetto Viale Edison - Via Generale Cantore	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5.18	Viabilità - Planimetria e sezioni rotatoria di progetto Viale Edison - Diagonale	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5.20	Viabilità - Planimetria e sezioni sottopasso ferroviario	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5.30	Svincolo Tangenziale - Corografia	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5.31	Svincolo Tangenziale - Planimetria di dettaglio - 1 di 3	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5.32	Svincolo Tangenziale - Planimetria di dettaglio - 2 di 3	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5.33	Svincolo Tangenziale - Planimetria di dettaglio - 3 di 3	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5.34	Svincolo Tangenziale - Profilo ramo principale	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5.35	Svincolo Tangenziale - Sezione tipo galleria	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5.36	Svincolo Tangenziale - Sezione tipo rampe di svincolo	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5.37	Svincolo Tangenziale - Sezione tipo viabilità ordinaria	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5.38	Svincolo Tangenziale - Interferenze - Planimetria Fognature esistenti	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5.39	Svincolo Tangenziale - Interferenze - Planimetria Reti esistenti	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5.40	Svincolo Tangenziale - Interferenze - Planimetria di progetto acque Grigie	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5.41	Svincolo Tangenziale - Interferenze - Planimetria di progetto acque Nere	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5.42	Svincolo Tangenziale - Interferenze - Profilo fogna 1 acque grigie	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5.43	Svincolo Tangenziale - Interferenze - Profilo fogna 2 acque grigie	P.G. n. 50837 del 14-06-2011



- 5.44 Svincolo Tangenziale - Interferenze - Profilo fogna 3 acque grigie P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5.45 Svincolo Tangenziale - Relazione sul tracciato e verifiche tabulati di progetto P.G. n. 50837 del 14-06-2011

5 a - SOTTOSERVIZI - RETI NEL SOTTOSUOLO E PREDISPOSIZIONI IMPIANTI DI PROGETTO

- 5a.01 Sottoservizi tecnologici - Rete fognatura bianca - Planimetria e particolari tipici indicativi P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5a.02 Sottoservizi tecnologici - Rete fognatura nera - Planimetria e particolari tipici indicativi P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5a.03 Sottoservizi tecnologici - Rete acquedotto potabile - Planimetria e particolari tipici indicativi P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5a.04 Sottoservizi tecnologici - Rete acquedotto non potabile - Planimetria e particolari tipici indicativi P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5a.05 Sottoservizi tecnologici - Rete E.E. - Planimetria e particolari tipici indicativi P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5a.06 Sottoservizi tecnologici - Rete TELECOMUNICAZIONI- Planimetria e particolari tipici indicativi P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5a.07 Sottoservizi tecnologici - Rete gas - Planimetria e particolari tipici indicativi P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5a.08 Sottoservizi tecnologici - Rete Illuminazione Pubblica Stradale Planimetria e Particolari Tipici Indicativi P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5a.09 Sottoservizi tecnologici - Sezioni Stradali Tipiche - Risoluzioni Interferenze P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5a.10 Sottoservizi tecnologici - Relazione Tecnica P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5a.11 Sistema energia-ambiente - La rete primaria P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5a.12 Sistema energia-ambiente - Relazione tecnica P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5a.13 Ipotesi di posizionamento pozzi bonifica falda P.G. n. 50837 del 14-06-2011

5 b - AREE VERDI E SPAZI APERTI

- 5b.01 Inquadramento Territoriale: sistema del verde P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5b.02 Aree a verde e spazi aperti - Il Parco inserito nel sistema del verde P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5b.03 Aree a verde e spazi aperti - Planimetria Generale P.G. n. 66427 del 08-08-2011
5b.04 Aree a verde e spazi aperti - Planimetria Movimenti di terra. P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5b.05 Aree a verde e spazi aperti - Planimetria Vegetali P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5b.06 Aree a verde e spazi aperti - Planimetria Percorsi P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5b.07 Aree a verde e spazi aperti - Planimetria del Sistema dell'Acqua P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5b.08 Aree a verde e spazi aperti - Planimetria funzioni d'uso e attrezzature P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5b.09 Aree a verde e spazi aperti - Planimetria sistema d'Irrigazione P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5b.10 Aree a verde e spazi aperti - Planimetria Illu.M.I.nazione P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5b.11 Aree a verde e spazi aperti - Dettagli: Fascicolo 1 - Unione P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5b.12 Aree a verde e spazi aperti - Dettagli: Fascicolo 2 - Unione P.G. n. 50837 del 14-06-2011

5b.13	Aree a verde e spazi aperti - Dettagli: Fascicolo 3 - Unione	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5b.14	Aree a verde e spazi aperti - Dettagli: Fascicolo 4 - Unione	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5b.15	Aree a verde e spazi aperti - Dettagli: Fascicolo 5 - Concordia	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5b.16	Aree a verde e spazi aperti - Dettagli: Fascicolo 6 - Concordia	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5b.17	Aree a verde e spazi aperti - Dettagli: Fascicolo 7 - Concordia	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5b.18	Aree a verde e spazi aperti - Dettagli: Fascicolo 8 - Alberature esterne al P.I.I.	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5b.19	Aree a verde e spazi aperti - Relazione esplicativa	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5 c - PARCHEGGI		
5c.01	Aree a verde e spazi aperti - Planimetria generale parcheggi verdi pubblici	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5c.02	Aree a verde e spazi aperti - Dettagli: Fascicolo 9 - parcheggi pubblici schemi esplicativi	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5 d - ATTREZZATURE PER ISTRUZIONE		
5d.01	Scuola materna - Casa del Direttore	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5d.02	Scuola materna - Ex Montessori	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5d.03	Plesso scolastico - Treno Laminatoio	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5d.04	Plesso scolastico - Concordia	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
6-COMPUTI		
6.01a	Computi parametrici: - Viabilità - Aree verdi - Parcheggi di superficie e di prossimità - Aree in cessione con diritto di superficie - Attrezzature per l'istruzione - Servizi alla Persona - Attrezzature in PF o Concessione di costruzione e gestione	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
6.01b	Computi parametrici - suddivisione per fasi di costruzione	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
6.01c	Computi parametrici - opere a verde - ripartizione costi Sesto Immobiliare / altre risorse - Suddivisione per fasi costi Sesto Immobiliare	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
6.02	Computi parametrici - sottoservizi tecnologici	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
6.03	Computi parametrici - Impianti e Sottoservizi Svincolo Tangenziale - Interramento Elettrodotta - Collaudo Fognatura	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
7-RELAZIONE TECNICA		
7.01	Relazione generale.	P.G. n. 66427 del 08-08-2011
7.02	Cenni sulla struttura generale del progetto.	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
7.03	Dati urbanistici e di progetto	P.G. n. 66427 del 08-08-2011
7.04	Assetto viabilistico: configurazione attuale e proposta	P.G. n. 50837 del 14-06-2011



	progettuale	
7.05a	Rapporto ambientale preliminare	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
7.05b	Allegato 1 - Relazione compatibilità geologica	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
7.05c	Allegato 2 - Valutazione previsionale di clima acustico	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
7.05d	Allegato 3 - Compatibilità idraulica	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
7.06	N.T.A. di P.I.I.	P.G. n. 66427 del 08-08-2011
7.07	Bonifiche delle aree - Allegato - Tavola degli obiettivi di Bonifica	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
8 - RELAZIONE ECONOMICA		
8.01	Relazione Economico/finanziaria.	P.G. n. 66427 del 08-08-2011
8.02	Cronoprogramma - Fasi di realizzazione delle opere pubbliche e di interesse pubblico e generale	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
8.03	Quadro generale dei costi	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
9 - SCHEMA DI CONVENZIONE		
9.01	Bozza di convenzione del P.I.I.	P.G. n. 66427 del 08-08-2011
10 - RISCONTRO OSSERVAZIONI COMUNE		
10.01.00	Schema delle risposte in riscontro alle richieste comunali del 12 Maggio 2011	P.G. n. 50837 del 14-06-2011

di disporre la sospensione delle fasi di deposito e pubblicazione ai fini dello svolgimento della procedura autorizzatoria di cui all'art. 6 della L.R. 2 febbraio 2010, n. 6, nonché ai fini dell'espletamento della procedura di valutazione dell'impatto ambientale di cui al D.lgs. 152/2006 e alla L.R. n.5/2010;

di dare atto che la proposta qui adottata dovrà essere integrata con le prescrizioni, gli indirizzi e i vincoli che saranno individuati e prescritti in sede di Accordo di Programma con Regione Lombardia, di Valutazione di Impatto Ambientale e di Conferenza dei Servizi relativa all'autorizzazione commerciale per le grandi superfici di vendita;

di approvare i documenti allegati sub A "Direttive", sub B "Raccomandazioni e approfondimenti", sub C "Correzioni", i quali costituiscono parte integrante del presente atto.

di dar mandato al Direttore del competente Settore di apportare le correzioni di eventuali incoerenze o refusi nei materiali, sottoponendo i testi modificati all'approvazione, in funzione di controllo della Giunta Comunale.

Allegato A direttive

- 1) Nello sviluppo delle successive fasi pianificatorie e progettuali è necessario sia verificata la possibilità di anticipare il trasferimento effettivo di quota parte delle aree del PLIS (fascia lungo l'argine del fiume) al fine di consentire la realizzazione del collegamento tra la parte nord del Parco (collinette ex Falck di S. Maurizio) con l'area di via Pisa a Sesto San Giovanni.
- 2) Dopo la definitiva approvazione del P.I.I., è necessario avviare rapidamente la procedura di individuazione del soggetto realizzatore e gestore delle opere di bonifica della falda e riutilizzo delle acque a fini energetici.
- 3) Nel breve periodo, l'assenza di significative azioni di potenziamento del trasporto pubblico potrebbe incidere negativamente sulla tenuta del sistema viario della città consolidata. A tale scopo è opportuno accentuare l'elaborazione di politiche e soluzioni alternative attivabili contemporaneamente al progressivo insediamento delle funzioni previste dal P.I.I..
- 4) E' opportuno che in sede di Accordo di Programma con Regione Lombardia siano individuate azioni e interventi, preferibilmente di scala sovra locale, su cui far confluire una quota significativa delle risorse generate dall'intervento (tra le quali ovviamente quelle finalizzate al tema dei trasporti) privilegiando ove possibile modalità di trasporto diverse da quelle su gomma.
- 5) E' opportuno che in sede di progettazione dei servizi di edilizia residenziale pubblica da finanziare con risorse pubbliche siano confrontate anche altre ipotesi di localizzazione;
- 6) Si ritiene opportuno comunque che in sede di progettazione della nuova stazione a scavalco sia prevista in tale contesto l'utilizzazione di una quota apprezzabile di S.L.P. a destinazione commerciale.
- 7) E' necessario predisporre modalità, metodologie e strumenti di monitoraggio dei costi delle opere diverse dalle primarie e secondarie che hanno contribuito alla previsione dell'applicazione integrale della premialità correlata ai benefici pubblici.
- 8) Sarà necessario controllare i costi a consuntivo dell'effettiva realizzazione degli interventi delle opere qualificate come standard qualitativo con particolare attenzione ai costi delle bonifiche da eseguire sulle aree in cessione nonché ai costi di realizzazione del verde pubblico e relativo arredo. In relazione a tali ultime categorie di opere risulterà opportuna una valutazione critica in sede di sviluppo progettuale della tipologia di piante che costituiranno il parco urbano e il PLIS della Media Valle del Lambro, definendo puntualmente le opere che saranno eseguite con risorse dell'Attuatore.
- 9) Al fine di conseguire i migliori risultati di qualità delle aree a verde di uso collettivo, sarà opportuno verificare nell'ambito dei successivi sviluppi progettuali, ogni possibile alternativa idonea a contenere l'occupazione del sottosuolo delle suddette aree con manufatti pertinenziali alle funzioni private. Ove possibile dovranno essere perseguite soluzioni progettuali a basso impatto visivo delle componenti impiantistiche ed edilizie a servizio delle citate pertinenze, in emersione su aree pubbliche, in particolare sulle aree verdi.
- 10) La fase di sviluppo progettuale dovrà assicurare la funzione di cerniera urbana assegnata all'edificio che ospiterà la nuova stazione. E' opportuno perseguire l'insediamento di attività commerciali e terziarie ove possibile integrate con le funzioni prettamente inerenti al trasporto pubblico e agli annessi spazi pubblici attrezzati e di interscambio della mobilità. La compresenza di tali usi può infatti rafforzare l'idea della stazione come nuova centralità urbana e costituire un efficace deterrente al consolidamento di presenze improprie che vanificherebbe le finalità perseguite.



- 11) Valutazione di impatto acustico delle opere viarie: in sede di progettazione di opere viarie (nell'ambito dell'approvazione delle opere di fase e delle UCP) dovrà essere acquisita la documentazione prevista dal D.P.R. 30 marzo 2004 n. 142, "Disposizioni per il contenimento e la prevenzione dell'inquinamento acustico derivante dal traffico veicolare, a norma dell'art. 11 della L. 26 ottobre 1995 n. 447". La previsione del punto 8 della DGR n. 6/44164 del 9 luglio 1999 dovrà essere soddisfatta in sede di approvazione delle Unità di Coordinamento Progettuale;
- 12) Aderendo alle risultanze conclusive della procedura di esclusione dalla V.A.S., è necessario che in sede di V.I.A. siano puntualmente eseguiti e valutati gli approfondimenti richiesti da ARPA Lombardia, Dipartimento di Milano, con Parere Prof. Gen. 59595 del 15 luglio 2011.² nonché subordinare la regolarità della definitiva approvazione del P.I.I. all'aggiornamento del Piano di zonizzazione acustica.

Allegato B raccomandazioni e approfondimenti

- 1) Vasca di accumulo delle acque emunte: la proposta di P.I.I. non ne precisa l'ubicazione. La vasca destinata all'accumulo delle acque nel periodo notturno per lo sfruttamento a fini energetici dovrà essere posizionata in un sito che assicuri le migliori condizioni di efficienza degli impianti.
- 2) Bonifica o messa in sicurezza di aree già appartenenti al patrimonio comunale: è opportuno che una quota delle risorse finanziarie generate dall'intervento sia prudenzialmente accantonata al fine di fronteggiare gli eventuali oneri di bonifica o messa in sicurezza.
- 3) Nella fase di sviluppo progettuale sarà opportuno verificare la fattibilità di interventi volti alla valorizzazione della cascina rustica.
- 4) Contenimento dell'uso del T5 ai fini delle esigenze di cantierizzazione: in sede di sviluppo progettuale dovranno essere attentamente verificate le soluzioni che permettano la riduzione dei tempi di utilizzo per le esigenze di cantiere
- 5) Fiume verde: la realizzazione del cd. fiume verde, come si evince dagli studi condotti sul rischio idraulico, non risulta strategica in quanto di limitato effetto a fronte di un investimento economico importante. Sarà opportuno verificare l'opportunità di stralciare tale previsione o, qualora fosse imposta dalle autorità preposte, sostituirla con le alternative meno costose e altrettanto efficaci proposte negli studi succitati.
- 6) L'individuazione dei parcheggi pubblici e privati nelle strutture interrato (planimetrie 4 a.03 a - 4 a.03 b - 4 a.03 c) mette in evidenza che i parcheggi pubblici sono stati collocati al secondo interrato e al terzo, mentre quelli pertinenziali (privati) risultano al primo interrato. La conseguenza di tale scelta porterebbe ad avere le strutture pubbliche difficilmente fruibili in quanto i parcheggi interrati vengono difficilmente usati dal pubblico, soprattutto se risultano al secondo e terzo interrato (vi sono forti perplessità di utilizzo del terzo interrato della U.C.P. 9B avendo collocato negli ulteriori due piani sovrastanti parcheggi privati). Si sottolinea il fatto che l'occupazione dei parcheggi pertinenziali è garantita dalla necessità degli utenti (residenti, addetti alle attività) di fruire del parcheggio stesso indipendentemente dalla sua ubicazione. Si ritiene pertanto opportuno che in sede di sviluppo progettuale si richieda all'Attuatore di produrre soluzioni localizzative meno penalizzanti per i parcheggi di uso pubblico.
- 7) Fascia perimetrale dell'area Edison – sostenibilità reti: la proposta di utilizzare la viabilità interna esistente all'area Edison non è perseguibile perché gli spazi interni non consentono di

collocare tutte le reti e gli impianti. Pertanto è necessario, in sede di sviluppo progettuale, richiedere la bonifica della fascia perimetrale all'area Edison in modo da permettere il passaggio delle reti (tra cui 30 linee di MT per l'energia elettrica), senza le quali il P.I.I. non sarebbe sostenibile, oltre che prevedere l'accesso alla cabina primaria Enel dalla via Lambro.

Allegato C correzioni

- A pagina 8 del documento 9.01 è eliminato il periodo che inizia con le parole "dette aree" fino al punto e virgola.
- Relazione della proposta di deliberazione di "Adozione della Proposta di Programma Integrato di Intervento per gli ambiti di trasformazione strategica ATs1 e ATs2, aree ex Falck e scalo Ferroviario."
 - a pagina 8, paragrafo "Bonifiche", 2° capoverso, 4° alinea: aggiungere dopo la parola "mobile". "Le attività compiute servivano ad effettuare dei test."
- Norme Tecniche di Attuazione di P.I.I.:
 - art. 1, comma 6, lettera a), la parola "pare" è sostituita dalla parola "pari";
 - art. 3, comma 8, ultimo alinea è eliminata la virgola dopo la parola "max";
 - art. 3, comma 13, la parola "studendi" è sostituita dalla parola "studenti";
 - art. 4, comma 2, quarta alinea il percentile "50%" è sostituito dal percentile "30%";
 - art. 4, comma 2, ultimo alinea la parola "limiti" è sostituita dalla parola "limiti";
 - art. 5, comma 1 la parola "intesse" è sostituita dalla parola "interesse";
 - art. 5, comma 11, prima alinea, la parola "Prima" è sostituita dalla parola "Primaria";
 - art. 6, comma 2 la parola "Tavola" è sostituita dalla parola "Tabella";
 - art. 6, comma 3 la parola "delle" è sostituita dalla parola "della";
 - art. 6, comma 17, terzo periodo, le parole "ad deposito" sono sostituite dalle parole "al deposito";
 - art. 8, comma 2, lettera e), punto 1), la parola "Parcheggi" è sostituita dalla parola "Parcheggio";
 - art.8, comma 3, terzo alinea, la parola "parcheggi" è sostituita dalla parola "passaggi";
 - art. 10, comma 1, punto c), le parole "UCP 81" sono sostituite dalle parole "UCP 8A";
 - art. 10, comma 4, primo periodo, la parola "funzione" è sostituita dalla parola "funzioni";
 - art. 14, comma 4, , le parole "standard qualitativo/servizi costruiti" sono sostituite dalle parole "standard qualitativo ovvero servizi costruiti";
 - art. 14, comma 5, , dopo la parola "Pii" è aggiunta la locuzione "(per alcune opere costituenti standard qualitativo)";
 - art. 14, comma 13, , le parole "all'intero" sono sostituite dalle parole "all'interno";
 - art. 14, comma 14, secondo alinea, la parola "di" è sostituita dalla parola "del";
- Bozza di Convenzione del P.I.I.:
 - a pagina 3, nelle premesse, nel riferimento al rogito, il numero "28455" viene sostituito con il numero "28445";



- a pagina 6, nelle premesse, 2° alinea dopo "dell'art. 252" sono aggiunte le parole "del D.lgs. n. 152/2006";
- a pagina 9, nelle premesse, 4° comma, punto a) la parola "dovuto" è sostituita dalla parola "dovute";
- a pagina 13, nelle premesse, dopo la parola "PGT" è aggiunta la frase ", nonché in attuazione degli obiettivi di valenza sovra locale di cui al sopra citato Accordo di Programma Quadro,";
- a pagina 17, nelle premesse, dopo la formula del fabbisogno superficie drenante eliminare il periodo da "La dotazione dovuta..." fino a "...per strutture in sottosuolo);";
- a pagina 19, nelle premesse, elenco elaborati, il codice "21.03" è sostituito con il codice "2a.03";
- a pagina 25, nelle premesse, elenco elaborati, va inserito l'elaborato "8.03 – Quadro generale dei costi";
- art. 3, comma 9, lett. a), secondo punto, le parole "con rimozione hot spots" sono sostituite con la parola "permanente";
- art. 3, comma 9, lett. a), secondo punto, nella parentesi, dopo le parole "messa in sicurezza" sono aggiunte le parole "- rimozione hot spots";
- art. 3, comma 9, lett. a), terzo punto, ultima linea, la parola "da" è sostituita con la parola "dal";
- art. 3, comma 9, lett. b), le parole "della politica" sono sostituite dalle parole "alla politica";
- art. 8, comma 3, il riferimento in parentesi, il codice "4c.11" è sostituito dal codice "4c.02";
- art. 9, comma 6, ultima linea, le parole "certificato o collaudo" sono sostituite dalle parole "certificato di collaudo";
- art. 11, comma 2, viene eliminato il terzo capoverso che comincia da "Conseguentemente" al successivo punto;
- art. 11, comma 3, nell'elenco numerato, inserire il punto "d)" prima delle parole "attrezzature per l'istruzione...";
- art. 11, comma 4, viene eliminato il terzo capoverso che comincia da "Conseguentemente" al successivo punto;
- art. 13, comma 2, le parole "soggetto privato" sono sostituite dalle parole "soggetto attuatore";
- art. 14, comma 2, vengono eliminate le parole contenute nella parentesi "(ovvero delle UMI)";
- art. 14, comma 5, viene eliminato l'ultimo capoverso da "Si da atto" fino al punto;
- art. 15, le parole "superficie lorda costruita" sono sostituite dalle parole "superficie lorda di pavimento" ovunque ricorra questa locuzione;
- art. 17, le parole "superficie lorda costruita" sono sostituite dalle parole "superficie lorda di pavimento" ovunque ricorra questa locuzione;
- art. 18, il titolo "modalità di scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria – Modalità di determinazione del contributo per il costo di costruzione" è sostituito con il titolo "Determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai fini dell'art. 46, comma 1, lett. b) della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. - Modalità di determinazione del contributo per il costo di costruzione";

- art. 19, comma 3, secondo alinea, si eliminano le parole “di aree”;
- art. 19, comma 6, primo alinea, si elimina la ripetizione “le”;
- art. 22, comma 4, il riferimento al comma 7 è sostituito da riferimento al comma 9 dell'art. 5 delle NTA di PII;
- art. 22, comma 9, punto b), la parola “Unità” è sostituita dalla sigla “UCP”;
- art. 22, comma 12, è eliminata la parola “del”;
- art. 22, comma 12, le parole “codice civile” sono sostituite con le parole “Codice Civile”;
- art. 23, comma 1, il numero di legge regionale “11” è sostituito con il numero “12”;
- art. 23, comma 1, viene eliminata la parola “mese”;
- Schema tipo di convenzione per lo sviluppo di edilizia convenzionata, nelle premesse, sesto punto, la parola “alienata” è sostituita dalla parola “alienate”;
- Schema tipo di convenzione per lo sviluppo di edilizia convenzionata, art. 2, secondo alinea, la parola “rispettandole” è sostituita dalle parole “rispettando le”;
- Schema tipo di convenzione per lo sviluppo di edilizia convenzionata, art. 3, viene inserita la parola “del” tra le parole “prescrizioni” e “Documento di Piano”;
- Schema tipo di convenzione per lo sviluppo di edilizia convenzionata, art. 4, viene inserita la parola “della” tra le parole “articolo 5” e le parole “Convenzione di PII”;
- Schema tipo di convenzione per lo sviluppo di edilizia convenzionata, art. 4, primo capoverso, la parola “dalla” è sostituita dalla parola “dalle”;
- Schema tipo di convenzione per lo sviluppo di edilizia convenzionata, art. 6, primo capoverso, è inserita la parola “si” tra le parole “che” e “allega”;
- Schema tipo di convenzione per lo sviluppo di edilizia convenzionata, art. 7, nella prima riga, sostituire il riferimento all'articolo 5 con il riferimento all'articolo 6;
- Schema tipo di convenzione per lo sviluppo di edilizia convenzionata, art. 8, le parole “relative ai prezzo” sono sostituite con le parole “relative al prezzo”;
- Schema tipo di convenzione per lo sviluppo di edilizia convenzionata, art. 8, ultimo capoverso la parola “valuta” è sostituita dalla parola “valutata”;
- Schema tipo di convenzione per lo sviluppo di edilizia convenzionata, art. 9, è eliminata la parola “loro”;
- Schema tipo di convenzione per lo sviluppo di edilizia convenzionata, art. 11, vengono inserite dopo la parola “convenzionata” le parole “richiede l'applicazione dei”;
- Schema tipo di convenzione per lo sviluppo di edilizia sociale a canone concordato, nelle premesse, nel sesto punto, è eliminata la parola “a” tra le parole “onde” e “consentire”;
- Schema tipo di convenzione per lo sviluppo di edilizia sociale a canone concordato, nelle premesse, sesto punto, la parola “alienata” è sostituita dalla parola “alienate”;
- Schema tipo di convenzione per lo sviluppo di edilizia sociale a canone concordato, art. 3, viene inserita la parola “del” tra le parole “prescrizioni” e “Documento di Piano”;
- Schema tipo di convenzione per lo sviluppo di edilizia sociale a canone concordato, art. 4, viene inserita la parola “della” tra le parole “articolo 5” e le parole “Convenzione di PII”;



- Schema tipo di convenzione per lo sviluppo di edilizia sociale a canone concordato, art. 4, primo capoverso, la parola “dalla” è sostituita dalla parola “dalle”;
- Schema tipo di convenzione per lo sviluppo di edilizia sociale a canone concordato, art. 5, si elimina la parola “corrispondenti”;
- Schema tipo di convenzione per lo sviluppo di edilizia convenzionata, art. 7, le parole “relative ai prezzo” sono sostituite con le parole “relative al prezzo”;
- Schema tipo di convenzione per lo sviluppo di edilizia convenzionata, art. 7, ultimo capoverso, la parola “realizzati” è sostituita dalla parola “realizzate”;
- Schema tipo di convenzione per lo sviluppo di edilizia convenzionata, art. 8, è eliminata la parola “loro”;
- Schema tipo di convenzione per lo sviluppo di edilizia convenzionata, art. 10, vengono inserite dopo la parola “ERS” le parole “richiede l'applicazione dei”.

RELAZIONE

In data 8 agosto 2011, con nota in atti Prot. Gen. n. 66.427, le Società Sesto Immobiliare S.P.A., Rete Ferroviaria Italiana S.P.A. e FS Sistemi Urbani S.r.l. hanno definitivamente integrato la proposta di Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) per gli ambiti codificati con le sigle ATs1 e ATs2 dal Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente. La firma è stata apposta dal procuratore della Società Sesto Immobiliare S.P.A. a sua volta nominata procuratore di R.F.I. S.P.A. e F.S.S.U. S.P.A.

Descrizione delle aree oggetto di Proposta di P.I.I.

Le aree oggetto della proposta di intervento corrispondono agli Ambiti di Trasformazione Strategica ATs1 e ATs2 del Documento di Piano del P.G.T. vigente, corrispondenti, nell'ordine, alle aree industriali dismesse ex Falck e alle aree dello Scalo Ferroviario con estensione pari a mq. 1.433.315,00 di superficie territoriale.

In particolare l'ambito ATs1, con un'estensione territoriale di mq. 1.311.003, perimetra le aree localizzate a cavallo di Viale Italia occupate in passato dai comparti industriali Unione, Concordia, Vittoria A, Vittoria B; quelle posizionate lungo viale Edison: Transider e TRAI; le aree inedificate a nord del Villaggio Falck, nonché una porzione compresa tra il corso del Lambro e il tracciato della Tangenziale Nord.

L'ambito ATs2, con una superficie territoriale di mq. 122.312, comprende invece le aree ad est della linea ferroviaria Milano-Monza occupate dallo scalo ferroviario in dismissione e in parte quelle ad ovest, lungo via Gramsci, su cui insistono la stazione, la piazza antistante alla stessa e l'attuale parcheggio di attestazione delle autolinee.

Evoluzione normativa e pianificatoria delle aree Falck

Nel presente paragrafo si riportano i passaggi più significativi attraverso i quali, a partire dal 2000, la pianificazione locale è pervenuta all'approvazione dello P.G.T. vigente.

Adozione del P.R.G. (18 luglio 2000)

L'ambito di trasformazione Falck, codificato ZT1, viene regolato, in misura prevalente, dall'art. 27 delle N.T.A.. Era ivi disposta l'apposizione del vincolo espropriativo sulle aree del Parco Urbano di mq. 450.000, con conseguente diritto ad indennizzo a favore della proprietà.

In ordine alle funzioni ammesse: la residenza varia dal 50% al 100% della capacità edificatoria, ma con prevalenza complessiva degli usi diversi dalla residenza essendo previsti sub-ambiti privi di funzione residenziale. L'indice territoriale era pari a 0,5 mq/mq mentre la S.L.P. ammessa dalle N.T.A. era predeterminata in mq. 600.000, a cui aggiungere le superfici degli edifici di rilevante valore testimoniale stimati in mq. 70.000.

A favore delle aree comprese nell'ambito ZT2.2 (Scalo ferroviario) era previsto un indice di 0,5 mq/mq su tutta la superficie territoriale (quindi non espungendo dalla base di computo l'area su cui insistono gli impianti ferroviari in uso). Inoltre, l'art.28 delle N.T.A. (norma che disciplinava l'ambito ZT2.2 "Scalo ferroviario") non faceva menzione dell'onere di realizzazione della Stazione ferroviaria a scavalco come condizione, oggi prevista dal P.G.T., per l'utilizzazione della capacità edificatoria.

Variante tecnica di adeguamento del P.R.G. (18 luglio 2001)

L'atto apporta modeste variazioni alla disciplina delle aree di cui è questione. In particolare,



all'art. 27, comma 3, risultano modificate le aliquote di ripartizione funzionale della S.L.P. ammessa: la funzione residenziale ora oscilla entro una forcella compresa tra il 40% e il 50% (complementariamente si ottengono le aliquote assegnate globalmente alle altre funzioni). L'atto ammette solo gli esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita, fermo ed invariato il resto. La ZT2.2 (Scalo ferroviario) ottiene una disciplina delle funzioni dettagliata in maggior misura rispetto alla Variante generale fino a quel momento solo adottata.

Aggiornamento del Documento di Inquadramento (18 luglio 2001)

Nel Documento di Inquadramento vengono disciplinati gli standard qualitativi da intendersi esclusivamente come sostitutivi delle cessioni di aree per servizi pubblici, confermando le modalità di computo ammesse dalla circolare attuativa della L.R. 9/1999.

Individuazione del Sito contaminato di Interesse Nazionale (31 agosto 2001)

Con Decreto Ministeriale le aree Falck sono qualificate come Sito contaminato di Interesse Nazionale (SIN) ai sensi della L. n.388/2000.

Aggiornamento del Documento di Inquadramento (25 settembre 2001)

Le uniche rilevanti precisazioni, sono rinvenibili: a) nel metodo di computazione dell'equivalenza tra standard qualitativo e aree standard: si precisa che la superficie da computare comprende tutta la S.L.P. del costruito, quindi, per chiarezza, anche la superficie dei piani; b) nella soppressione della previsione, contenuta nella proposta di Variante generale adottata ormai da più di un anno, secondo la quale lo "standard qualitativo privato" non avrebbe scomputato gli oneri in misura corrispondente alla metà del costo di realizzazione e, correlativamente, avrebbe costituito per intero dotazione aggiuntiva rispetto a quella prevista nella variante generale al P.R.G. adottata nel 2000; c) nella eliminazione della previsione dello sconto fisso del 20% sui listini ai fini del computo del costo di realizzo degli standard qualitativi, nonché, da ultimo d) nella eliminazione del riferimento al parametro di conversione dello standard costruito in superficie equivalente di aree standard.

Approvazione delle controdeduzioni alla Variante del P.R.G. 2000 e relativa variante tecnica del 2001 (9 luglio 2003)

L'art. 27 delle N.T.A. (cioè la norma che disciplina la trasformazione delle aree Falck) è modificato in più punti: a) vengono eliminate le parti che individuano le funzioni ammesse con riferimento puntuale a ciascun comparto in cui è suddiviso l'ambito ZT1; b) è eliminato il limite massimo di concentrazione (1,5 mq/mq); c) è ulteriormente precisata la disciplina dell'incentivo per il recupero degli edifici industriali di valore storico e documentale precisando che la superficie di quelli che saranno utilizzati per funzioni private si aggiunge (in luogo di "non viene conteggiata" della versione precedente) alla S.L.P. ammessa, mentre la superficie altrove realizzata, corrispondente a quella degli immobili recuperati, concorre a consumare la capacità edificatoria assegnata all'ambito. La superficie corrispondente agli immobili recuperati e ceduti concorre a costituire capacità aggiuntiva a quella predefinita. Dette puntualizzazioni sembrano introdurre un'interpretazione restrittiva delle previsioni contenute nella Variante generale adottata; c) al contrario, migliorativa è la previsione, sempre riferita ai predetti immobili, che accorda la facoltà all'Amministrazione di riconoscere S.L.P. aggiuntiva nel caso in cui le funzioni, benché a gestione privata, siano connotate da particolari elementi di utilità generale; d) è cancellata la previsione della "prelazione" con cessione gratuita al comune degli immobili rilevanti (in verità più che una prelazione una sorta di permutazione forzata) con corrispettivo costituito dalla superficie incentivata. La norma è sostituita con una più equilibrata disposizione che prevede la possibilità di inserire in sede attuativa le dette previsioni di trasferimento,

ovviamente su base convenzionale. Ferme le altre previsioni, inclusa la disciplina della cessione di aree fuori comparto con applicazione del parametro 0,9 mq/mq di S.L.P.

Approvazione dell'ultimo aggiornamento del Documento di Inquadramento (7 novembre 2005)

Questo passaggio ha avuto il compito di tirare le fila del lungo iter iniziato cinque anni prima. Al riguardo è opportuno evidenziare: a) gli standard qualitativi previsti sono ancora solo le dotazioni sostitutive delle aree in cessione; b) compare con netta evidenza la nuova stazione ferroviaria con doppio affaccio (quindi forse non ancora a scavalco) nell'ambito ZT2.2 come elemento caratterizzante la riqualificazione dell'intera porzione di città costituita dagli ambiti di trasformazione ZT1 e ZT2; c) si ribadisce, pur con richiamo alle previsioni della Variante generale al P.R.G., come il tema dei pesi insediativi rimanga aperto ad una verifica, congiuntamente a quello delle destinazioni funzionali *"in relazione alla sostenibilità urbanistica, ambientale ed economica"*.

Nel periodo intercorrente tra l'approvazione dell'ultimo aggiornamento del Documento di Inquadramento e l'adozione del P.G.T., deliberata dal Consiglio comunale in data 27 gennaio 2009 con deliberazione n. 4, si inserisce il "master plan" dell'architetto Renzo Piano, documento che costituisce il riferimento delle previsioni del Documento di Piano del P.G.T. concernenti gli ambiti di trasformazione ATs1 e ATs2.

Le previsioni del P.G.T. vigente

Il Documento di Piano del P.G.T. vigente, riprendendo la Relazione Tecnica allegata alla Proposta definitiva di P.I.I. del dicembre 2007, illustra con dovizia di dettagli i connotati fondamentali degli ambiti di trasformazione strategica ATs1 e ATs2 sottolineando le peculiarità della struttura urbana e gli indirizzi riguardanti i servizi e le attrezzature di interesse pubblico.

Gli elementi che caratterizzano il disegno della struttura urbana sono principalmente: a) l'asse Nord-Sud rappresentato dalla riqualificazione di viale Italia come "spina dorsale del progetto"; b) l'asse di connessione Est-Ovest, la cosiddetta "traversa", incernierata sulla nuova stazione a ponte; c) la Stazione Ferroviaria a scavalco che diventa a sua volta cerniera urbana a ricucitura delle due parti di città separate dalla linea ferroviaria; d) i "filari verdi", intesi come assi stradali alberati che permettono al parco di penetrare nel tessuto urbano esistente e di progetto; e) il prolungamento ed il completamento degli assi stradali esistenti; f) la definizione di una rete di trasporto pubblico capillare ad alta frequenza.

Tra i principali indirizzi riguardanti i servizi di interesse pubblico e generale, che il Documento di Piano del P.G.T. conferma per gli ambiti in oggetto, vi sono sia l'insediamento di funzioni di eccellenza e di interesse pubblico, quali ad esempio gli istituti universitari e i laboratori di ricerca, che le attrezzature di interesse pubblico di scala locale quali: biblioteca/medioteca, servizi scolastici e culturali, servizi socio-assistenziali, attrezzature sportive, parcheggi, sedi per terziario direzionale pubblico, attrezzature religiose.

In particolare per i servizi alla persona si prevede una ripartizione idonea a garantire il mix funzionale, la prossimità e l'accessibilità a tutti i residenti. Le attrezzature scolastiche inoltre devono essere ripartite tenendo in considerazione sia le quantità che la prossimità della domanda generata, sia i fabbisogni pregressi della città esistente.

Il Piano prevede, inoltre, una forte componente di residenza agevolata, sia a canone moderato che a canone sociale, e di residenza temporanea legata alle strutture universitarie.

Nel disegno della città pubblica sono inoltre previste alcune centralità urbane che hanno il loro fulcro in un sistema di piazze tra le quali ad esempio: quella di fronte al Bliss, quella di fronte alla nuova stazione, quella in prossimità dell'OMEC e quella a cavallo di viale Italia tra parco Unione e Concordia.



Lo strumento urbanistico vigente prevede per gli ambiti di trasformazione strategica ATs1 e ATs2 un indice territoriale di 0,5 mq/mq.

Nella ATs2 – ex Scalo Ferroviario- tale indice è applicabile solo alle aree dismettibili ed è subordinato alla realizzazione della nuova stazione a scavalco della ferrovia, mentre gli incentivi volumetrici sono esigibili a patto che gli interventi siano coordinati con quelli della ATs1.

Il P.G.T. prevede per gli edifici *“di riconosciuto valore storico e testimonianza documentale della città delle fabbriche”*, il mantenimento e la messa in sicurezza o il riuso per attrezzature pubbliche o private di uso pubblico. In tal caso è prevista una quota aggiuntiva di edificabilità (pari alla s.l.p. esistente degli stessi edifici) che concorre alla determinazione della capacità edificatoria di base.

Il Documento di piano regola inoltre la disciplina di incentivazione, tramite l'applicazione di uno o due indici ciascuno *“in misura non superiore al 15 per cento della volumetria ammessa”*:

- *“incentivo ‘benefici pubblici’, legato ai rilevanti benefici pubblici valutati in sede di proposta preliminare di piano attuativo e realizzati dal proponente oltre alle attrezzature dovute e con un interesse almeno comunale(...)”*;

- *“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”*.

Il Documento di Piano del P.G.T. prevede per gli ambiti in questione un'ipotesi di mix funzionale così articolato:

- 40% S.L.P. minima residenziale;
- 40% S.L.P. minima produzione di beni e servizi (precisando che per *“produttivo di beni e servizi”* si intendono tutte le funzioni non includibili nella categoria *“residenza”*, ovvero le categorie attività ricettive, attività produttive, attività commerciali, attività terziarie, ad eccezione dell'industria non compatibile con il tessuto residenziale).
- il rimanente 20% di S.L.P. costituisce la *“flessibilità funzionale negoziabile a favore di una delle due precedenti funzioni principali o per funzioni complementari compatibili”*.

In relazione al fabbisogno di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico indotte dalle funzioni proposte l'art.5 delle N.T.A. del Piano dei Servizi, il Documento di Piano impone la dotazione minima così ripartita:

- a) Residenza: 26,5 mq / ogni 150 mc, ovvero 26,5 mq per ogni nuovo abitante insediabile;
- b) Produzione di beni e servizi: 1 mq per ogni mq di S.L.P., tranne per:
 - i. Insediamenti industriali ed artigianali: 1 mq ogni 10 mq di S.L.P.;
 - ii. Grandi strutture di vendita: 2 mq per ogni mq di S.L.P..
- c) Funzioni private di interesse pubblico o di interesse generale: in relazione ai progetti proposti; deve comunque essere garantita una quantità di parcheggi pubblici e di uso pubblico adeguata ai flussi di traffico generati.

Si prevede inoltre la cessione aggiuntiva delle aree relative alla realizzazione del parco urbano per un'estensione non inferiore a 45 ettari, nonché le aree comprese nel Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Media Valle del Lambro per un'estensione non inferiore a 6,5 ettari.

Il P.G.T. prevede il reperimento delle aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico mediante la cessione gratuita delle stesse; l'asservimento di aree libere in soprassuolo; l'asservimento all'uso pubblico di parcheggi, anche pluripiano e nel sottosuolo di aree pertinenziali; la

monetizzazione; la realizzazione di servizi costruiti ai sensi dell'art. 6 delle N.T.A. del Piano dei Servizi.

In ogni caso deve essere garantita la cessione gratuita di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico (escludendo le aree per la realizzazione di parcheggi) non inferiore a diciotto metri quadrati per abitante.

Le N.T.A. del Piano dei Servizi, all'art. 7, comma 1, prevedono la cessione al comune delle aree destinate alla realizzazione di urbanizzazioni e di servizi pubblici o di interesse generale, nonché le modalità di attribuzione del diritto di superficie su aree in cessione per l'affidamento ai privati della realizzazione e gestione dei servizi pubblici o di interesse generale. L'articolo indica inoltre gli ulteriori contenuti della disciplina convenzionale elencando la cessione dei parcheggi pubblici, le modalità di convenzionamento dell'Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.), l'asservimento delle aree e dei parcheggi anche pluripiano nel sottosuolo, le modalità e gli orari delle attrezzature, tariffe e canoni da applicare agli utilizzatori, controlli, garanzie ed effetti degli inadempimenti.

Nell'Ambito di trasformazione strategica ATs1, il Documento di Piano ammette tutte le destinazioni d'uso "commerciali". Il Documento di Piano così recita:

"Per le destinazioni "commercio al dettaglio" sono ammesse tutte le tipologie di vendita previste dal D. Lgs. n. 114/1998 per una capacità massima di 100.000 mq di s.l.p. di cui:

- un valore massimo di mq 50.000 s.l.p. per grandi strutture di vendita non alimentari;*
- un valore massimo di mq 40.000 s.l.p. per medie strutture di vendita di cui massimo mq 7.500 s.l.p. per più strutture di vendita alimentari.*

Nella rimanente quota possono essere realizzate esercizi di vicinato e medie strutture di vendita comprese tra 251 e 500 mq.

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

Cronologia dei passaggi formali e degli accordi ufficiali inerenti le aree ex Falck dalla data di approvazione del P.G.T. ad oggi

I passaggi formali e gli accordi ufficiali intercorsi che si sono succeduti fino alla definitiva presentazione della proposta di P.I.I. di cui all'oggetto - proposta che ora si sottopone all'esame del Consiglio Comunale ai fini dell'adozione – articolati per tematiche, sono i seguenti:

P.G.T. vigente, proprietà delle aree e formazione del P.I.I.

- in data 16 luglio 2009, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 32, è stato approvato il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) ai sensi della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., pubblicato sul BURL n. 44 in data 4 novembre 2009;
- il comune ha approvato nell'ambito del P.G.T. il Documento di Piano che contiene gli indirizzi per un confronto sulla trasformazione delle aree ex Falck;
- il Documento di Piano ha approfondito alcune tematiche ritenute prioritarie per la trasformazione urbanistica, fornendo indirizzi alla pianificazione attuativa;
- in data 22 ottobre 2010 la società Sesto Immobiliare S.P.A. con atto notaio L. Severini, Rep. n. 190833, Racc. n. 28445, ha acquistato dalla società immobiliare Cascina Rubina s.r.l. la proprietà delle aree ex Falck;
- in data 9 novembre 2010, con Prot. Gen. n. 96135 del 18 novembre 2010, la società Sesto Immobiliare S.P.A. ha comunicato al comune il subentro nella formazione del P.I.I. per la trasformazione dell'ambito ATs1 (aree ex Falck) del P.G.T. vigente;



- in data 23 novembre 2010, con delibera di Giunta Comunale n. 404, il comune ha ritenuto utile provvedere all'avvio di una nuova fase procedurale e alla prosecuzione del percorso di progettazione concertata e di programmazione degli interventi di trasformazione urbanistica del comparto ATs1 di proprietà di Sesto Immobiliare S.P.A., unitamente al comparto ATs2 di proprietà R.F.I. e F.S.S.U, procedendo alla costituzione di un nuovo Gruppo di Lavoro in sostituzione di quello precedentemente costituito ma revocato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 188 del 26 maggio 2009.
- in data 21 dicembre 2010, con Delibera di Giunta Comunale n. 437, è stato approvato il "Protocollo d'intesa tra comune di Sesto San Giovanni e la società Sesto Immobiliare S.P.A. per la trasformazione delle aree ex Falck di Sesto San Giovanni" che annulla e sostituisce il precedente Protocollo d'intesa per la trasformazione delle aree ex Falck, tra comune di Sesto San Giovanni e società immobiliare Cascina Rubina, approvato in data 14 giugno 2005 con Delibera di Giunta Comunale n. 169.

Proposta di P.I.I. ed Istruttoria

- In data 7 febbraio 2011, con Prot. Gen. 9841, la società Sesto Immobiliare S.P.A. ha presentato al comune di Sesto San Giovanni una Proposta Preliminare di Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) per gli ambiti di trasformazione strategica ATs1 e ATs2 - aree ex Falck e scalo ferroviario;
- con nota del 24 marzo 2011, Prot. Gen. 24801, il comune ha elaborato un documento di "Prime Considerazioni e Osservazioni con riferimento alla Proposta Preliminare protocollata in data 7 febbraio 2011" e a successive parziali integrazioni della documentazione fino al 22 marzo 2011;
- In data 13 aprile 2011 con Prot. Gen. 31723 la società Sesto Immobiliare S.P.A. ha presentato, a conclusione di una serie di incontri preliminari con i rappresentanti, i dirigenti e i funzionari dell'Amministrazione (organizzati in tavoli tematici), una proposta riferita alla quantificazione e qualificazione degli incentivi "benefici pubblici" e "qualità energetica". La proposta è stata esaminata positivamente dalla Giunta con atto interno n. 14 del 13 aprile 2011. Con riferimento alle premialità riferite ai "benefici pubblici" l'orientamento della Giunta riguardava esclusivamente l'ammontare complessivo delle risorse proposte dall'Attuatore.
- in data 15 aprile 2011, con Prot. Gen. 32974, la Società Sesto Immobiliare S.P.A. ha presentato al comune una Proposta Definitiva di P.I.I. per gli ambiti di trasformazione strategica ATs1 e ATs2 - aree ex Falck e scalo ferroviario;
- in data 12 maggio 2011, con Prot. Gen. 41100, a seguito di una prima fase istruttoria, il comune ha redatto e comunicato al Proponente il documento "Integrazioni, osservazioni e rilievi in merito alla proposta definitiva di programma integrato di intervento per gli ambiti di trasformazione strategica ATs1 e ATs2";
- in data 14 giugno 2011, con Prot. Gen. 50837, i Proponenti ha depositato una nuova documentazione contenente la "Proposta Definitiva di P.I.I.".
- in data 22 giugno 2011, con Prot. Gen. 52583, il comune ha sollecitato il completamento della documentazione depositata il 14 giugno, segnatamente chiedendo l'integrazione con la Relazione Generale, documento elencato nella nota di trasmissione, ma non pervenuto in data 14 giugno 2011;
- il 22 giugno 2011, con Prot. Gen. 53052, i Proponenti ha depositato il nuovo e sostitutivo testo della relazione tecnica generale completando la documentazione presentata in data 14 giugno;

- in data 4 luglio 2011, con Prot. Gen. 55491, la documentazione è stata inoltre aggiornata da parte dei Proponenti consegnando un documento contenente la sostituzione di alcune clausole contenute nella proposta di Convenzione;
- in data 28 luglio 2011, con Prot. Gen. 63754, il comune ha dato comunicazione ai Proponenti del Preavviso di conclusione dell'istruttoria sulla Proposta definitiva del Programma Integrato di Intervento per gli ambiti di trasformazione strategica ATs1 e ATs2;
- in data 8 agosto 2011, con Prot. Gen. 66427, i Proponenti comunicano la formale accettazione dei contenuti della sopra citata nota del 28 luglio 2011, in particolare degli elaborati così come modificati ed integrati dall'Amministrazione Comunale.

Accordo di Programma

In data 22 giugno 2011, pubblicata sul BURL serie ordinaria n. 26 del 27 giugno 2011, la Giunta Regionale, con deliberazione n. IX/1889, ha promosso l'Accordo di Programma finalizzato alla riqualificazione territoriale e ambientale delle aree dismesse dagli stabilimenti Falck site nel comune di Sesto San Giovanni (MI).

Valutazione Ambientale Strategica del P.G.T. vigente

- Il Parere Motivato della Valutazione Ambientale Strategica del 12 dicembre 2008, confermato dal Parere Motivato Finale del 6 luglio 2009 esprime parere positivo circa la compatibilità ambientale del Documento di Piano del P.G.T.;
- L'Amministrazione, con Delibera di Consiglio Comunale n° 32 del 16 luglio 2009, approva il P.G.T., che diventa efficace il 4 novembre 2009 (BURL n. 44 Serie Inserzioni e Concorsi) e rettificato il 30 marzo 2011 (BURL n. 13 del 30/03/2011).

Valutazione Ambientale Strategica: conseguenze del "Decreto Sviluppo"

In data 13 maggio 2011 è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 110 il Decreto legge n. 70 "Semestre Europeo – Prime disposizioni urgenti per l'economia", successivamente convertito nella Legge 12 luglio 2011, n. 106, pubblicata nella stessa data sulla Gazzetta Ufficiale n. 160.

Valutazione Ambientale Strategica: verifica di assoggettabilità del P.I.I.

- In data 17 maggio 2011, con delibera di Giunta Comunale n. 179, è stato dato avvio alla procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS a scopo cautelativo in ragione delle previsioni del sopra citato D.L. 13 maggio 2011, n°70 (successivamente convertito in legge 12 luglio 2011, n. 106);
- in data 31 maggio 2011 l'Autorità procedente, con determinazione n. 29, di intesa con l'Autorità Competente ha individuato e definito l'elenco riportante i soggetti competenti in materia ambientale e gli enti territorialmente interessati e l'elenco delle organizzazioni rappresentative portatrici degli interessi diffusi, nonché le modalità di diffusione e pubblicizzazione delle informazioni;
- in data 6 giugno 2011 sono stati depositati in libera visione il Rapporto Ambientale, la Sintesi non Tecnica, la Dichiarazione di Sintesi e il relativo Parere Motivato della VAS del Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente, nonché il Rapporto Preliminare ambientale elaborato ai fini dello screening di Valutazione di Impatto Ambientale, contenuto nella Proposta definitiva di Programma Integrato di Intervento per gli ambiti di trasformazione strategica ATs1 e ATs2;
- nei trenta giorni a far data dal 6 giugno 2011 al 5 luglio 2011 non sono pervenute osservazioni da parte delle organizzazioni rappresentative portatrici degli interessi diffusi e di chiunque ne avesse interesse;

- in data 13 luglio 2011 si è svolta la Conferenza di Verifica, con il relativo verbale e gli annessi pareri dei soggetti competenti in materia ambientale e degli enti territorialmente interessati: Ministero per i Beni Culturali e le Attività Culturali (Prot. Gen. 58.100); Ministero dell'Ambiente, delle Tutela del Territorio e del Mare (Prot. Gen. 58.986); ASL Milano (Prot. Gen. 58.536); Milano Serravalle Milano Tangenziali SPA (Prot. Gen. 59.388); ARPA Lombardia, Dipartimento di Milano (Prot. Gen. 59.595) pervenuto in data 15 luglio 2011;
- in data 28 luglio 2011, con Prot. Gen. 63.421, l'Autorità Competente per la VAS d'intesa con l'Autorità Procedente ha emesso, e reso pubblico (con le modalità di rito), il Decreto di non assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della Proposta definitiva di Programma Integrato di Intervento per gli Ambiti di Trasformazione strategica ATs1 e ATs2 – Aree ex Falck e Scalo Ferroviario, con le seguenti condizioni:
"...Prescrivere che gli approfondimenti richiesti da ARPA Lombardia, Dipartimento di Milano, con Parer Prot. Gen. 59595 del 15 luglio 2011, vengano affrontati nella procedura di VIA; che siano previste adeguate soluzioni progettuali che consentano di anticipare anche parzialmente il conseguimento dell'obiettivo indicato nel Rapporto Ambientale della VAS del P.G.T. alla tab. 3.5.3a, relativamente al completamento del Parco della Media Valle del Lambro anche parziale. 3 di evidenziare la necessità dell'aggiornamento del Piano di zonizzazione acustica ai fini delle condizioni di regolarità tecnica necessarie per la definitiva approvazione del P.I.I."

Bonifiche

L'ambito di intervento del P.I.I. (ATs1 e ATs2), ai fini della bonifica, riguarda aree prevalentemente ricomprese nel più ampio Sito interesse nazionale (SIN), individuato, ex L. 388/2000, con D.M. 31 agosto 2001 (in G.U. 26.10.2001).

Per l'ambito ATs1 la Conferenza di servizi (C.D.S.) ha approvato i piani di caratterizzazione.

- Nel mese di aprile 2006 è stato presentato il progetto preliminare di bonifica dei suoli approvato con prescrizioni nella C.D.S. del 24 luglio 2006;
- la C.D.S. del 19 dicembre 2006 ha richiesto la attivazione di immediati interventi di messa in sicurezza di emergenza (MISE) nei comparti Unione e Transider;
- nel C.D.S. del 27 luglio 2007 è stato approvato il progetto (stralcio) definitivo di bonifica per l'area "Padiglione didattico espositivo" ; per la stessa area viene presentata una variante il data 18-12-2007 approvata nella C.D.S. del 08 aprile 2008;
- a far data dall'aprile 2009 e sino a tutto il mese di novembre 2010 viene svolta attività di trattamento terre con impianto mobile;
- in data 08 febbraio 2011 viene comunicato il passaggio di proprietà delle aree da I.C.R. a Sesto Immobiliare S.P.A.;
- in data 04 agosto 2011 (Prot. Gen. 65708) la nuova proprietà ha presentato il progetto definitivo di bonifica dei suoli attualmente all'esame degli Enti Competenti e del Settore Qualità Urbana;

Per l'ambito ATs2 il piano di caratterizzazione è stato approvato, con richiesta di integrazioni, dalla C.D.S. del 04 luglio 2003;

- in data 02 maggio 2005 viene presentato il progetto preliminare di bonifica dei suoli approvato nella C.D.S. del 24 maggio 2005;
- in data 22 febbraio 2007 viene presentato il progetto definitivo di bonifica;
- per quanto riguarda la bonifica della falda nel mese di Ottobre 2005 Il comune viene individuato dalla Regione Lombardia quale soggetto in grado di svolgere attività di progettazione, concertazione e coordinamento;
- sulla base di tale incarico il comune predispone il progetto di messa in sicurezza della falda che viene consegnato al Ministero dell'Ambiente in data 01 dicembre 2005;

- la C.D.S. prende atto del progetto in data 16 dicembre 2005 e chiede al comune la elaborazione del progetto definitivo di bonifica;
- il progetto viene presentato al Ministero dell'Ambiente nell'aprile 2006 ed approvato in data 24 luglio 2006;
- in data 08 giugno 2007 viene sottoscritto l'Accordo di Programma tra il Ministero dell'Ambiente, la Regione Lombardia ed il comune di Sesto San Giovanni per la riqualificazione ambientale del SIN di Sesto San Giovanni;
- il 10 giugno 2007 il Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del mare, con decreto Prot. Gen. N. 4695/Q/D/V/M/DI/B, ha autorizzato in via provvisoria l'avvio dei lavori relativi al "progetto definitivo di bonifica – realizzazione della barriera idraulica ai fini della bonifica della falda" ricadente nel sito di interesse nazionale di Sesto San Giovanni;
- a seguito di tale autorizzazione viene richiesto al comune di provvedere alla elaborazione del progetto esecutivo di bonifica della falda; la progettazione è in corso di definizione;
- la precedente proprietaria delle aree ricadenti nell'ambito ATs1 (I.C.R.) ha sottoscritto nel mese di aprile 2006 l'impegnativa di adesione al progetto di bonifica; analoga adesione è stata fatta da R.F.I. proprietaria delle aree ricadenti nell'ambito ATs2 in data 17 ottobre 2007 Prot. Gen. 84332;
- l'adesione dell'attuale proprietà risulta dalla convenzione (Art. 3.9a e Art. 19.6).

Descrizione della Proposta definitiva integrata di P.I.I.

Obiettivi del progetto

Il progetto riprende e fa propri gli indirizzi e le prescrizioni del Piano di Governo del Territorio vigente focalizzando l'attenzione su tre obiettivi principali di seguito sintetizzati.

L'obiettivo primario individuato dal progetto di trasformazione delle aree ex Falck è quello di recuperare il grande "vuoto urbano" ereditato in seguito alla dismissione dell'attività industriale precedentemente in essere per costruire una nuova parte di città. Il principio ispiratore consiste nel considerare l'idea di "urbanità" come una miscela di attività e funzioni tra loro diverse, ma compatibili, che si attestano su strade e piazze intese come elemento vivificante. Quanto appena riportato è stato l'indirizzo costante nel disegno e nelle scelte urbanistiche del Masterplan.

Il secondo obiettivo perseguito dal progetto riguarda il tema del "riconnettere"; la previsione di una nuova stazione ferroviaria a scavalco dipende dalla volontà di collegare due parti di città, la Sesto storica e consolidata e quella nuova che verrà, ora interrotte dal fascio dei binari della stazione esistente. Lo stesso principio guida la proposta progettuale di realizzare un nuovo sottopasso viario, per rendere più agevole la connessione tra le due parti disgiunte. Inoltre, l'abbattimento dei "muri della Falck", imponente barriera fisica, renderà più permeabile anche la percezione visiva, restituendo alla nuova continuità urbana un'immagine più coesa e organica.

Il tema del "riqualificare" rappresenta il terzo elemento fondativo e progettuale dell'intero Masterplan; il parco urbano di 45 ettari che verrà realizzato grazie all'attuazione del P.I.I., la diffusa presenza di verde e alberature che caratterizzeranno i nuovi spazi urbani, la riorganizzazione dell'arredo urbano, dei marciapiedi e del verde viabilistico delle aree esterne all'Ambito di trasformazione, sono i materiali progettuali utilizzati per rendere forte e percepibile il senso di una riqualificazione più estesa, che supera i confini dell'area di trasformazione. Al



principio della riqualificazione, così come a quello del recupero e della valorizzazione della memoria storica, appartiene certamente la proposta di ripensare gli edifici storici tutelati non solo come monumenti archeologici ma, reinvestendoli della dignità di edifici, anche come contenitori di nuove attività a servizio della comunità: scuole, biblioteche, spazi per l'arte, la musica, lo sport e la ricerca, manifestando il più generale obiettivo di qualità urbana perseguito dal comune e attuabile attraverso il progetto.

Ambito d'intervento

La proposta di P.I.I. si estende sulle aree individuate dal P.G.T. vigente come ambiti di trasformazione ATs1 e ATs2. L'estensione complessiva rilevata dell'intero Ambito di P.I.I. è pari a mq. 1.433.315.

Le aree comprese nell'ATs1 sono, ad eccezione di una ridotta superficie appartenente al comune, di proprietà del soggetto Proponente, ovvero Sesto Immobiliare.

Le aree classificate come ATs2 sono invece di proprietà in parte del Gruppo Ferrovie dello Stato, con una quota di R.F.I. (Rete Ferroviaria Italiana) e una di F.S.S.U (FS Sistemi Urbani), e in parte del comune di Sesto San Giovanni.

Sintesi dei contenuti urbanistici

La proposta progettuale prevede l'edificazione di funzioni private per una superficie complessivamente pari a mq. 1.030.651, proporzionalmente ripartita tra i titolari delle aree nel modo seguente:

Sesto Immobiliare	→	mq. 953.447 di S.L.P.
R.F.I.-F.S.S.U	→	mq. 58.687 di S.L.P.
comune di Sesto SG	→	mq. 18.517 di S.L.P.

E' previsto che Sesto Immobiliare acquisisca i diritti edificatori delle aree appartenenti a R.F.I. non più utilizzabili come sede ferroviaria, anche se allo stato attuale il Proponente non è ancora pervenuto all'acquisto delle stesse. Alla proposta definitiva è stato allegato un Atto denominato "Procura Speciale" in cui R.F.I. e FFSU conferiscono mandato a Sesto Immobiliare a presentare la proposta definitiva di P.I.I. estesa anche alle aree di loro proprietà.

La capacità edificatoria dell'Ambito è computata applicando l'indice territoriale di 0,5 mq/mq definito dal P.G.T., escludendo le aree che non generano diritti volumetrici (ad es. aree confermate a servizio degli impianti ferroviari) e sommando, come capacità edificatoria aggiuntiva, le seguenti premialità:

- mq. 80.792 di S.L.P. per il mantenimento e la messa in sicurezza o il riuso per attrezzature pubbliche o private di uso pubblico degli edifici di valore storico-documentale;
- ulteriore incentivo fino al 15% della S.L.P. di base, per il raggiungimento dei "benefici pubblici" previsti dal P.G.T.;
- ulteriore incentivo fino al 15% della S.L.P. di base, per il raggiungimento dei "benefici energetici" previsti dal P.G.T..

Destinazioni d'uso

La ripartizione delle destinazioni d'uso insediabili nel P.I.I. rispetta il mix funzionale previsto dal P.G.T. con il 40% di S.L.P. per "produzione di beni e servizi" e il 60% di S.L.P. da destinare alla residenza secondo le seguenti percentuali:

- 80% di edilizia libera;
- 20% di edilizia convenzionata.

Più precisamente, la tabella seguente illustra la distribuzione funzionale prevista per le S.L.P. Private ad esclusione di quelle di proprietà comunale.

Tabella C - DESTINAZIONI FUNZIONALI						
R	ERL	Edilizia Residenziale Libera - Case Basse	350.349 mq	607.280 mq	60%	80,00%
	ERL-A	Edilizia Residenziale Libera - Case Alte	135.475 mq			
	ERC	Edilizia Residenziale Convenzionata	121.456 mq			20,00%
P	T	Funzioni di Produzione Beni e Servizi - Terziario	147.853 mq	404.854 mq	40%	36,52%
	R	Funzioni di Produzione Beni e Servizi - Ricettivo	27.000 mq			6,67%
	C-C_M	Funzioni di Produzione Beni e Servizi - Media Distribuzione di Vendita (Autorizzazione unitaria)	36.563 mq			9,03%
	C-C_M	Funzioni di Produzione Beni e Servizi - Media Distribuzione di Vendita	3.437 mq			0,85%
	C	Funzioni di Produzione Beni e Servizi - Esercizi di Vicinato	10.000 mq			2,47%
	C_GDO	Funzioni di Produzione Beni e Servizi - Grande distribuzione (Autorizzazione unitaria)	50.000 mq			12,35%
	P	Funzioni di Produzione Beni e Servizi - Produttivo	81.000 mq			20,01%
	FPBS	Altre Funzioni Produzione beni e Servizi	49.000 mq			12,10%
TOTALE SLP PRIVATE			1.012.134 mq	1.012.134 mq	100%	

Inoltre, sono previsti ulteriori mq. 41.355, di cui mq. 30.000 a canone concordato (da intendersi equivalente ai servizi a canone convenzionato ex L.R. 4/2009 n.27, art. 42), realizzati dal Proponente su aree cedute al comune, e mq. 11.355 a canone moderato, realizzati dal comune su aree di cessione, incrementabili fino a mq. 60.000, di edilizia residenziale sociale.

Reperimento dello standard

A fronte di quanto richiesto dai parametri urbanistici del P.G.T., la soluzione progettuale prevede una dotazione di:

- mq. 388.742 di aree in cessione per attrezzature pubbliche o di uso pubblico;
- mq. 141.291 di superfici per parcheggi pluripiano, interrati e fuori terra;
- "servizi costruiti" per un valore pari a euro 57.102.325 che, divisi per il valore di 240 € al mq, corrispondono a una superficie equivalente di mq. 237.926.

Il totale delle dotazioni reperite dal P.I.I., pertanto, risulta essere pari a mq. 767.959.

Inoltre, come richiesto dal P.G.T., il P.I.I. prevede la cessione aggiuntiva di una superficie di mq. 450.000 da destinare a parco urbano, nonché una ulteriore superficie di mq. 66.540 (superiore rispetto a quella richiesta dal P.G.T.) di verde per l'ampliamento del Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS Media Valle Lambro). Il progetto contribuisce inoltre all'acquisizione delle



aree per il PLIS con l'individuazione di una quota delle aree verdi da cedere come standard pari a mq. 31.803.

Di seguito si riporta la tabella che evidenzia l'articolazione degli standard da reperire.

Tabella B - DOTAZIONI DI STANDARD

AREE IN CESSIONE			
AREE A VERDE E SPAZI PUBBLICI			118.574 mq
AREE A VERDE E SPAZI PUBBLICI IN CESSIONE CON DIRITTO DI SUPERFICIE PERPETUO PER LO SFRUTTAMENTO DEL SOTTOSUOLO			49.721 mq
AREE INSERITE NELLA MEDIA VALLE LAMBRO			31.803 mq
AREE PER PLESSI SCOLASTICI			43.397 mq
AREE PER ATTREZZATURE SPORTIVE			3.156 mq
AREE PER ALTRE ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE			42.973 mq
camino Fumi			
Università			
Bliss - Vittoria			
Business Incubator			
Reparto T5 - Laminatoio			
AREE PER ATTREZZATURE DI SERVIZI ALLA PERSONA			13.013 mq
Oratorio, Cabina Controllo carro merci, RSA, Rettifica Filiere			
AREE PER EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE			11.907 mq
AREE PER PARCHEGGI DI PROSSIMITA'			3.120 mq
AREE PER PARCHEGGI DI SUPERFICIE			62.757 mq
AREE PER PARCHEGGI DI SUPERFICIE CON DIRITTO DI SUP. PERPETUO PER LO SFRUTTAMENTO DEL SOTTOSUOLO			5.217 mq
AREE PER PARCHEGGI PLURIPIANO FUORI TERRA			3.103 mq
TOTALE 1			388.742 mq
SUPERFICI PER PARCHEGGI PLURIPIANO			
PARCHEGGI PLURIPIANO INTERRATI			123.696 mq
PARCHEGGI PLURIPIANO FUORI TERRA			17.595 mq
TOTALE 2			141.291 mq
SERVIZI COSTRUITI		Valore opera incluse spese tecniche di progetto pari a 9,5%	Superficie equivalente considerando valore di 240 Euro/m2
VIABILITA'			
Svincolo Tangenziale	€	16.338.666	68.078 mq
Rotatoria Via G. d'Arco - Via Acciaierie (Piazza Diaz)	€	79.209	330 mq
Rotatoria Via Trento - Via Acciaierie	€	112.516	469 mq
Sottopasso ferroviario	€	8.173.225	34.055 mq
Modifica Viabilità esistente (Cambio senso di marcia)	€	146.430	610 mq
SOTTOSERVIZI			
Pozzi per acquedotto potabile	€	889.907	3.708 mq
Sottoservizi Sottopasso Ferroviario	€	407.874	1.699 mq
Impianti - Svincolo tangenziale (Illuminazione e Fognature)	€	1.916.232	7.984 mq
Sottoservizi - Svincolo tangenziale	€	3.298.810	13.745 mq
AREE VERDI			
Area in cessione a verde spazi pubblici	€	3.788.700	15.786 mq
Parco Urbano	€	21.832.326	90.968 mq
Parco Urbano - Pilastrì	€	118.431	493 mq
TOTALE 3	€	57.102.325	237.926 mq
TOTALE 1+2+3			767.959 mq

Quadro economico

A fronte di un totale di oneri dovuti per urbanizzazioni primarie e secondarie pari a euro 133.941.879, il P.I.I. prevede la realizzazione di opere pubbliche per un valore complessivo di euro 237.811.684 (comprensivo delle anzidette urbanizzazioni, ma al netto del valore degli standard costruiti elencati nella precedente tabella).

Il contributo in percentuale sul costo di costruzione, calcolato ipotizzando lo sfruttamento dell'intera capacità edificatoria conseguibile dagli ambiti, si attesta ad un valore prossimo ai 50 milioni di euro.

Fasi attuative e cronoprogramma

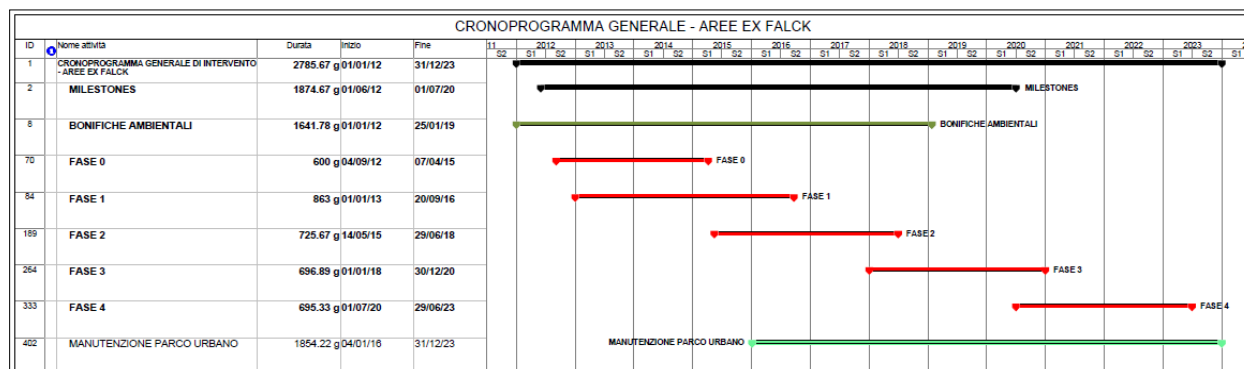
Al fine della sua realizzazione, il P.I.I. prevede un'articolazione temporale distribuita in quattro Fasi di attuazione e una suddivisione territoriale in Unità di Coordinamento Progettuale (U.C.P.) a loro volta facoltativamente frazionate in Unità Minime di Intervento (U.M.I.).

La Fase è l'unità di articolazione programmatica degli interventi del P.I.I., composta da plurime U.C.P. (e relative opere di urbanizzazione) e da opere pubbliche, di interesse pubblico e generale, finalizzata all'organizzazione delle attività esecutive degli interventi pubblici e privati, per garantire il coordinamento attuativo nonché l'ordinato insediamento progressivo delle funzioni urbane in previsione. Le quattro fasi attuative vengono precedute da una cosiddetta Fase '0', propedeutica all'attuazione di tutto il progetto, che comprende le bonifiche ambientali e la realizzazione delle infrastrutture principali, quali viabilità principali, secondarie e sottoservizi.

Le U.C.P. sono le porzioni di Ambito nelle quali vengono localizzati un insieme di interventi edilizi (pubblici e privati) e di opere infrastrutturali (urbanizzazione primaria e secondaria), oggetto di unitario progetto urbanistico.

Le U.M.I. costituiscono l'articolazione interna delle U.C.P., individuata in via definitiva in sede di presentazione della progettazione unitaria complessiva della U.C.P., recanti gli interventi edilizi (pubblici o privati) e le opere infrastrutturali, oggetto di richiesta di permesso di costruire o di altro titolo abilitativo previsto dalla vigente legislazione, nonché le opere urbanizzative da completare per rendere agibili/abitabili gli insediamenti in essere.

La scansione temporale delle fasi attuative e dei relativi interventi previsti è organizzata sulla base di un cronoprogramma (sintetizzato nel grafico seguente) che, allo stato attuale, ipotizza la conclusione del P.I.I. per il 2023.



Esiti dell'Istruttoria

Verifica della perimetrazione degli ambiti di trasformazione ATs1 e ATs2

La proposta individua una perimetrazione in parte diversa da quella prevista dal P.G.T.. La perimetrazione risulta inscritta all'interno di quella prevista dal P.G.T., escludendo le aree che si assume rimarranno destinate all'esercizio del servizio ferroviario ad eccezione di una modesta variazione del perimetro determinato da una traslazione più a sud in corrispondenza del sedime della stazione a ponte.

Verifica degli obiettivi di tutela e valorizzazione dei beni storico-documentali

La proposta prevede la messa in sicurezza e la rifunzionalizzazione di alcuni edifici. Su richiesta degli Uffici oltre alla messa in sicurezza saranno realizzati interventi atti ad assicurare la visitabilità degli edifici per i quali non è oggi ancora individuata una specifica funzione. La proposta soddisfa anche le prescrizioni di cessione al comune e di asservimento all'uso pubblico di alcuni dei beni suddetti (Casa del Direttore, Cabina controllo carri merci, T5, Camino fumi, Rettifica filiere, Bliss, Treno Laminatoio, Torre piezometrica Concordia), non computando la loro superficie, ai fini del dimensionamento delle aree da cedere a parco urbano (cfr. tavola 4c.02). La cessione della Torre piezometrica Unione e delle vasche Pompei Unione e Concordia è invece soddisfatta all'interno degli obblighi di cessione delle aree per Parco Urbano. La previsione della realizzazione del mercato pubblico è soddisfatta mediante il regime di asservimento di una quota rilevante dell'edificio OMEC. Tale soluzione appare più funzionale ad assicurare livelli uniformi di amministrazione, nonché opportunità sinergiche con le funzioni commerciali previste nella restante parte. L'individuazione puntuale delle destinazioni dei rimanenti edifici, benché ipotizzata dal P.I.I. sarà decisa nella fase di progettazione attuativa delle previsioni del P.I.I., rispettando in ogni caso i criteri posti a salvaguardia del valore storico-documentale dei singoli edifici e manufatti. E' opportuno sottolineare che gli immobili qui considerati, dal momento della cessione al comune, saranno sottoposti al vincolo di tutela automatica (D.lgs. n. 42/2004, e s.m.i.) previsto per gli edifici la cui costruzione è risalente ad un periodo superiore ai 70 anni. Dal momento dell'acquisizione al patrimonio comunale, tutti i progetti di intervento sulle strutture dovranno prevedere il coinvolgimento, per il preventivo nulla-osta, delle competenti strutture periferiche del Ministero per i beni culturali.

PLIS Parco della Media Valle del Lambro

La proposta soddisfa la richiesta del P.G.T. di cessione di una porzione delle aree comprese all'interno del Parco della Media Valle del Lambro per una superficie di mq. 65.000 (art. 5 comma 4 N.T.A. del Piano dei Servizi). Tuttavia si ritiene debbano essere adeguatamente tenute in considerazione le osservazioni presentate dal Settore Qualità urbana tendenti ad ottenere la disponibilità anticipata quanto meno delle aree interne al PLIS necessarie per la realizzazione di

un percorso ciclopedonale costeggiante il Lambro. Tale indicazione costituisce peraltro una precisa condizione esplicitata nel provvedimento conclusivo della procedura di verifica delle condizioni per l'esclusione della V.A.S. (condizione ripresa, come previsto dalle istruzioni regionali, nel dispositivo della proposta di delibera di adozione del P.I.I.).

Bonifiche e strategie energetiche

La proposta prevede l'assunzione degli oneri di bonifica dei suoli secondo elevati livelli di intervento che saranno puntualmente precisati con i decreti di approvazione dei progetti. In data 4 agosto 2011 è stato depositato agli atti il progetto definitivo di bonifica dei suoli, attualmente all'esame da parte degli Enti competenti nonché da parte del Settore Qualità Urbana. La proposta di P.I.I. contempla inoltre un contributo finanziario, nonché la cessione o in alternativa l'asservimento dei pozzi realizzati e da realizzare per la bonifica della falda. La cessione mira a soddisfare le previsioni del Documento di Piano in ordine alla utilizzazione a fini energetici delle acque non potabili. La cessione gratuita delle aree su cui sono stati e saranno realizzati i pozzi unitamente al contributo finanziario consentiranno l'abbattimento dei costi di produzione di energia termica. Al riguardo si sottolinea l'opportunità di definire tempestivamente i modelli gestionali, inclusa l'individuazione dei soggetti che saranno incaricati della realizzazione e gestione delle opere.

Connotazione urbanistica della trasformazione

La proposta progettuale soddisfa gli obiettivi di connessione e di ricucitura del tessuto urbano, nonché dell'integrazione tra il parco urbano e la città consolidata e in trasformazione. La proposta nella versione definitiva depositata in data 8 agosto 2011 contempla interventi di potenziamento e completamento della maglia della viabilità, come richiesto dagli Uffici comunali, da ultimo con la nota istruttoria del 28 luglio 2011, unitamente alle altre prescrizioni (di diversificata intensità) impartite per assicurare la preservazione, in fase attuativa, degli aspetti caratterizzanti il progetto di trasformazione urbana.

Sono inoltre puntualmente individuate le aree e le attrezzature destinate allo sport e alla ricreazione nonché a finalità di interesse generale. Per assicurare la massima apertura all'uso pubblico delle aree verdi le N.T.A. del P.I.I. attribuiscono all'Amministrazione comunale idonei strumenti di governo. Non sono previste azioni particolarmente significative nell'ambito del trasporto pubblico, tuttavia l'attuatore si impegna a rendere disponibili significative risorse finanziarie (circa euro 18 mln.) da destinare alla progettazione ed eventualmente alla realizzazione di interventi di significativo impatto. Decisive risulteranno al riguardo, le intese che saranno raggiunte in sede di Accordo di Programma con la Regione.

Politiche per la casa

La proposta progettuale soddisfa gli obiettivi del Documento di Piano del P.G.T. in particolare prevedendo: l'obbligo della realizzazione di edilizia convenzionata in misura non inferiore al 20% della funzione destinata a residenza, corrispondente a circa mq. 120.000 di S.L.P.; la realizzazione di mq. 30.000 di S.L.P. destinata a tipologie edilizie a canone concordato (da intendersi equivalente ai servizi a canone convenzionato ex L.R. 4 dicembre 2009 n. 27, art. 42); la realizzazione di mq. 11.355 di S.L.P. di edilizia a canone moderato mediante finanza di progetto o concessione di realizzazione e gestione con conseguente acquisizione degli edifici al patrimonio comunale. Al riguardo si segnala la maggiore versatilità del modello di affidamento costituito dalla realizzazione e gestione, da preferire a quello della finanza di progetto che, a differenza del primo, richiede la costituzione di una società di scopo. Il P.I.I. prevede inoltre, con decisione rimessa alle successive determinazioni dell'Amministrazione, la localizzazione su aree in cessione di ulteriori interventi nell'ambito dei servizi di E.R.P.. A tal fine, un ruolo importante potrà assumere l'Accordo di Programma promosso dalla Regione su richiesta del Sindaco, posto che le politiche abitative costituiscono uno dei temi individuati dalla Giunta regionale.

Nonostante la mancanza di norme vincolanti nel Piano dei Servizi riferite ai servizi abitativi la proposta di P.I.I. prevede e rende vincolanti gli obiettivi esplicitati dal Documento di Piano.

Politiche per il commercio

La proposta di P.I.I. soddisfa le indicazioni e i vincoli esplicitati nel Documento di Piano e nell'allegato C al documento stesso. In particolare si segnala la previsione di un complesso commerciale unitario (pertanto soggetto a procedura autorizzatoria unificata) di superficie complessiva pari a mq. 90.000 di S.L.P. (di cui mq. 50.000 destinati a "grande magazzino") e a mq. 75.000 di SV (superficie di vendita) , previsione che comporterà l'applicazione della procedura prevista dall'art. 6 comma 17 della L.R. 2 febbraio 2010 n. 6 al fine di assicurare l'armonico inserimento delle funzioni commerciali nella città in trasformazione, coerentemente alle impostazioni tipologiche del progetto. Gli Uffici comunali hanno sollecitato l'introduzione di puntuali regole e precise indicazioni cartografiche recepite dai Proponenti con la proposta definitivamente presentata in data 8 agosto 2011. Le superfici commerciali generate dall'ATS2 (libere nella tipologia e nella merceologia) sono in ogni caso subordinate alla realizzazione della nuova stazione ferroviaria a scavalco.

La proposta di Piano prevede le misure compensative e di mitigazione collegate alla prevista realizzazione di un esercizio di grande distribuzione non alimentare funzionalmente coordinato con medie strutture di vendita. In particolare, la convenzione propone interventi a sostegno del commercio già presente nella città consolidata, interventi con finalità sociali ed ambientali, interventi di potenziamento infrastrutturale, nonché l'impegno a rendere disponibile risorse per un ammontare di circa 17 mln. di euro da destinare a strutture e servizi di potenziamento della mobilità, concorrendo pertanto a preconstituire le condizioni affinché possa essere adeguatamente sviluppata una delle più significative linee di azione contemplate dalla decisione di avvio della procedura di formazione e conclusione dell'Accordo di Programma promosso dalla Regione Lombardia su richiesta dei proponenti e del comune di Sesto San Giovanni.

Pesi insediativi complessivi e premialità. Programmazione negoziata

La proposta originariamente depositata condizionava l'utilizzazione dei diritti edificatori dell'ATS2 alla presentazione del progetto relativo alla stazione a scavalco. Nella formulazione definitiva datata 8 agosto 2011, modificata accogliendo i rilievi istruttori, il vincolo è tutelato in modo più efficace, legando l'utilizzazione dei diritti edificatori suddetti all'avvio dei lavori di costruzione della nuova stazione. Risulta peraltro meglio definita la subordinazione della complessiva capacità edificatoria dell'ATS2 in ragione dell'effettiva dismissione dei servizi ferroviari.

Sono state puntualmente rilevate le superfici degli edifici di rilevante valore storico-documentale (applicando in alcuni casi adeguati coefficienti di trasformazione). Infine la capacità edificatoria complessiva è determinata computando l'applicazione integrale delle aliquote premiali previste dal Documento di Piano a fronte dell'adesione dell'Attuatore alle politiche energetiche del comune:

- recupero termico dalle acque di falda;
- allacciamento all'impianto di teleriscaldamento;
- realizzazione di alloggi ad alta efficienza energetica;

e al concorso al perseguimento degli obiettivi di qualità della città pubblica:

- conseguimento degli obiettivi finanziari previsti dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi (cfr. nota 7 allegato A "Direttive" allo schema di Delibera);
- cessione delle aree da destinare a parco urbano e da acquisire nell'ambito del Parco della Media Valle del Lambro;
- conversione in ulteriori opere delle aree standard non cedute (cfr. nota 8 allegato A "Direttive" allo schema di Delibera);

- concorso al finanziamento delle politiche ambientali mediante il finanziamento della realizzazione delle opere di disinquinamento della falda;
- previsione della complessiva quantità di servizi riconducibili nella categoria delle urbanizzazioni secondarie dimensionata dal P.G.T.;
- concorso significativo al conseguimento degli obiettivi delle politiche della casa; separazione delle risorse destinate alla mitigazione degli impatti della grande distribuzione da quelle destinate alla soddisfazione dei fabbisogni insediativi del P.I.I..

Si evidenzia inoltre che la proposta di P.I.I. ha pienamente raggiunto gli obiettivi negoziali previsti dal P.G.T.. In particolare è previsto:

- ▲ un impegno di risorse pari a 237 mln € di investimento in opere ed infrastrutture (superiore ai 232 mln € previsti dal Piano dei Servizi, grandezza ottenuta attraverso la riparametrizzazione dell'obiettivo dell'investimento alle nuove e inferiori capacità edificatorie autorizzabili);
- ▲ ulteriori 57 mln € di standard costruiti computati mediante l'utilizzazione di un parametro di conversione pari a 240 €/mq (superiore ai parametri applicati ad altre recenti operazioni urbanistiche) e incorporati dai cosiddetti standard qualitativi;
- ▲ la cessione di aree per uso pubblico per un'estensione pari a circa mq. 1.000.000, rispetto all'obiettivo di mq. 750.000 previsto dal Piano dei Servizi;³
- ▲ l'esclusione dei fondi destinati al finanziamento delle azioni di mitigazione e compensazione collegate alla grande struttura di vendita dal computo delle risorse utili a soddisfare l'obiettivo di investimenti denominato "benefici pubblici".

Sostenibilità ambientale. Parco urbano e sistema del verde e degli spazi pubblici

La proposta di P.I.I. risponde agli obiettivi di contenimento dei consumi energetici mediante la previsione di edifici ad alta efficienza energetica e partecipa alla salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee, in particolare concorrendo alle azioni di bonifica della falda mediante la cessione di un pozzo già realizzato, la cessione gratuita o l'asservimento delle aree sulle quali saranno realizzati gli impianti destinati alla rete di sfruttamento del potenziale termico delle acque di falda, il versamento in unica soluzione di un contributo da destinare alla realizzazione dei nuovi pozzi. Il rafforzamento della cintura verde del Nord Milano sarà attenuato attraverso la realizzazione del parco urbano e l'acquisizione delle aree all'interno del perimetro del PLIS. Il P.I.I. propone inoltre adeguate misure di mitigazione e compensazione attraverso la destinazione di significative risorse per l'apprestamento delle aree verdi, dei percorsi ciclopeditoni, nonché l'attivazione di forme di trasporto pubblico a basso impatto.

La proposta di P.I.I. risulta coerente con quanto contenuto nel Piano dei Servizi in merito ai connotati morfologici, tipologici e funzionali del parco urbano, delle aree verdi e degli spazi pubblici più in generale. In particolare la proposta attuale riafferma lo stretto legame tra il parco urbano e gli altri parchi esistenti, attraverso un sistema di percorsi ciclopeditoni che riconnettono anche le aree in trasformazione con la città consolidata. Inoltre, l'immaginario descritto nel Piano dei Servizi relativo alla presenza degli imponenti frammenti di fabbrica quali il T3, il T5, l'OMEC e il Treno Laminatoio, baricentrici alla nuova città pubblica e rifunzionalizzati, garantiscono una migliore fruizione del parco stesso, reinterpretato nella proposta di P.I.I. assicurando tuttavia l'ispirazione originaria. Le previsioni orientate alla creazione di quegli scenari sono state rese vincolanti nella stesura definitiva del P.I.I. su sollecitazione della struttura responsabile del procedimento in sede di pre-comunicazione di chiusura dell'attività istruttoria.

³ Il maggior beneficio ottenuto spiega la concessione ai presentatori di rilevanti diritti di sfruttamento del sottosuolo



Modalità perequative

La proposta di P.I.I. risponde ai criteri di intervento del Documento di Piano del P.G.T. vigente relativamente alle modalità perequative. In particolare, l'oggetto del P.I.I. è dato dall'unione delle superfici afferenti agli ambiti di trasformazione strategica ATs1 e ATs2, i quali generano una propria autonoma capacità insediativa totale, di competenza di ogni soggetto proprietario (ATs1 – Sesto Immobiliare S.P.A., comune di Sesto San Giovanni; ATs2 – R.F.I./F.S.S.U S.P.A., comune di Sesto San Giovanni) in misura corrispondente alla quota di proprietà. Nella proposta progettuale tali capacità insediative generate dai singoli ambiti, in ossequio alla trasferibilità delle stesse da un ambito all'altro sancita dal Documento di Piano del P.G.T., confluiscono in un organico progetto urbanistico con un disegno unitario, indifferente alla distinzione originaria dei due ambiti e alla proprietà delle aree, volto a garantire una maggiore qualità degli interventi e a soddisfare in modo organico gli obiettivi del P.G.T..

Disciplina dell'attuazione del P.I.I. e rapporti con le N.T.A. del P.d.R.(Piano delle Regole) e del P.d.S. (Piano dei Servizi)

La proposta definisce i rapporti tra la normativa speciale applicabile agli ambiti di trasformazione e quella dettata in via generale per la città consolidata. Si assume che le N.T.A. del Piano delle Regole (P.d.R.) sono applicabili ove non diversamente disposto dalle norme attuative del P.I.I.. In particolare i parametri urbanistici sono disciplinati mediante il rinvio agli articoli 3, 4, 6, 10 e 11 (nel testo vigente e in quello risultante dalla variante adottata con D.C.C. in data 12 luglio 2011) puntualizzando, ove necessario, la corretta interpretazione di talune disposizioni, fermo il principio dell'applicabilità del P.d.R. soltanto nelle parti in cui il P.I.I. non disponga diversamente. La proposta di P.I.I. assume, inoltre, come vincolante la disciplina relativa ai beni di valore storico-documentale, nonché gli obiettivi che l'Amministrazione intende perseguire nella pianificazione del PLIS della Media Valle del Lambro (cessione, bonifica, sistemazione delle aree in cessione, pari a circa 6,6 ettari).

Rilocalizzazione di funzioni pubbliche esistenti

La proposta di P.I.I. così come formulata prevede la realizzazione di nuove sedi per alcuni dei servizi esistenti, ma non contempla, pur non escludendolo, il trasferimento di funzioni già attive (es. Caserma Vigili del Fuoco). L'obiettivo potrà essere perseguito nel corso dello sviluppo progettuale successivo, ovviamente con l'accordo delle altre amministrazioni interessate e nel rispetto dei parametri urbanistici fondamentali del P.G.T.

La stazione ferroviaria

La versione definitiva del P.I.I. (paragrafo 2.21 della Relazione Generale) propone una soluzione progettuale aderente alle caratteristiche richieste dal Piano dei Servizi e agli obiettivi individuati nel Documento di Piano.

Servizi pubblici o di interesse pubblico e generale

Nella versione definitiva delle Norme Tecniche di Attuazione del P.I.I. (art. 3, comma 13) le superfici destinate a servizi privati di interesse generale sono considerate escluse dal computo della capacità edificatoria massima solo se le funzioni sono regolate da convenzioni, atti di asservimento o formale accreditamento nell'ambito dei servizi pubblici. Al successivo comma 14 sono ulteriormente dettagliati i requisiti, la durata e i contenuti dei convenzionamenti e degli asservimenti al fine di prevenire rapide trasformazioni in usi privi delle connotazioni di pubblica utilità. La realizzazione delle infrastrutture e delle aree a verde è affidata in misura rilevante all'attuatore, in apparente contrasto con le indicazioni del Piano dei Servizi. Tuttavia, il recente consolidarsi dei sistemi di affidamento dei lavori pubblici (con estensione a quelli previsti nell'ambito di convenzioni urbanistiche) assimila le modalità esecutive delle opere indipendentemente dalla committenza (pubblica o privata). Inoltre, le previsioni convenzionali

che disciplinano il riequilibrio tra valore delle opere e mantenimento delle premialità, nonché l'analoga previsione riferita al rapporto tra valore delle aree ed entità degli standard costruiti, introduce contromisure efficaci a contrastare la propensione a ridurre l'entità delle risorse, con evidente detrimento della qualità delle opere.

La proposta definitiva assegna alla progettazione di fase e alla pianificazione delle Unità di Coordinamento Progettuale (U.C.P.) il compito di definire, per stralci funzionali, le caratteristiche quantitative, qualitative e funzionali delle opere pubbliche e di interesse pubblico, l'individuazione, la consistenza e l'estensione degli immobili in cessione, nonché lo sviluppo progettuale delle relazioni tra città pubblica e funzioni private, evocate suggestivamente nel disegno della trasformazione degli ambiti ATs1 e ATs2 consolidato dal Documento di Piano. In sede di progettazione delle opere di fase e di pianificazione delle U.C.P. troveranno puntuale riscontro le "invarianti" tipologiche, funzionali, ambientali individuate dalle Norme Tecniche di Attuazione e dalle tavole correlate, e saranno perfezionati gli impegni convenzionali prevalentemente mediante lo strumento dell'atto d'obbligo e, ove l'oggetto concerna cessioni immobiliari, mediante specifici contratti.

Gli interventi che concretizzano le azioni nel settore dei servizi abitativi prevedono sia realizzazioni private convenzionate che realizzazioni pubbliche (queste ultime mediante l'utilizzazione della finanzia di progetto o, alternativamente, della realizzazione e gestione) con acquisizione degli immobili al patrimonio comunale fin dal momento della conclusione dei lavori di realizzazione. E' così interamente soddisfatta la previsione delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi, nella parte in cui auspica il concorso degli interventi di matrice pubblica e privata. I servizi qualificati nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica ai sensi di quanto previsto dalla L.R. n. 7/2009 (locazione a canone convenzionato e a canone moderato) sono localizzate in aree previste in cessione quali standard urbanistici. Al fine di ridurre la base di calcolo su cui applicare le aliquote che consentono di determinare il canone medio, la convenzione prevede la riduzione e, in taluni casi, l'annullamento del contributo di concessione, incidendo in diversa misura, in ragione della tipologia di intervento, sulla quota degli oneri di urbanizzazione e sul contributo propriamente detto.

La determinazione degli standard urbanistici è stata effettuata seguendo le indicazioni del Documento di Piano (a cui il Piano dei Servizi rinvia). In particolare, il reperimento delle aree per le varie funzioni risponde alle indicazioni diversificate in ragione della funzione da cui sono originati (residenziale, ovvero produzione di beni o servizi, ovvero servizi pubblici o di interesse generale). Il dimensionamento dei parcheggi relativi alla funzione commerciale è calcolato applicando anche alla media distribuzione i parametri previsti per la grande distribuzione in ragione della scelta, contemplata dall'allegato C) al Documento di Piano, di privilegiare la progettazione unitaria e la conseguente autorizzazione unica, perseguendo l'obiettivo di maggior coerenza della progettazione urbana, nonché l'ottimizzazione degli spazi destinati alla logistica di servizio.

Un aspetto critico della proposta è rappresentato dall'insufficiente approfondimento analitico necessario per sviluppare idonei modelli di previsioni del fabbisogno di parcheggi generato dai servizi pubblici e privati di interesse pubblico e generale. A tale scopo, al fine di soddisfare le prescrizioni delle N.T.A. del Piano dei Servizi, la versione finale delle Norme Tecniche di Attuazione del Programma Integrato di Intervento prescrive approfondimenti verticali sui singoli servizi in concomitanza con la presentazione dei progetti. In ragione di possibili variazioni della valutazione dei fabbisogni, il P.I.I. nella sua versione definitiva opportunamente consente la modifica del disegno e della distribuzione spaziale delle aree a servizio delle funzioni pubbliche o di interesse generale, pur affermando la prescrittività delle previsioni che ne contemplano la realizzazione.

La conversione di aree in "standard costruiti" rispetta le indicazioni del P.d.S. sia per i parcheggi (ove è utilizzato il criterio della superficie) che per le altre dotazioni (per le quali è utilizzato il criterio di trasformazione delle superfici in valori finanziari).



La proposta soddisfa anche le prescrizioni vincolanti relative alla consistenza delle aree che costituiranno il Parco Urbano e di quelle interne al perimetro del PLIS Media Valle del Lambro (per quest'ultimo la previsione supera la prescrizione di 6,5 ettari, impegnando l'attuatore alla cessione di ulteriori 0,1 ettari).

Qualche iniziale incertezza è derivata dalla lettura dell'art. 7, comma 1, lett. b) delle Norme Tecniche di Attuazione del P.d.S.. Con frettolosa interpretazione la norma pare disponga che in ogni caso, ove siano previsti servizi pubblici o di interesse generale, debba procedersi alla cessione dell'area al comune. Tuttavia, un'esegesi più attenta consente di rilevare che tale lettura condurrebbe inevitabilmente a ritenere che non possano darsi servizi privati di interesse pubblico e generale costruiti su fondiaria. Una simile conclusione contrasterebbe non solo con la legge regionale n.12/2005 (art. 9, comma 10; cfr. anche art. 93, comma 2, l. n. 12, cit.), ma anche con il riconoscimento Costituzionale, di cui la previsione regionale costituisce concreta applicazione, del principio di sussidiarietà orizzontale (art. 118, ultimo comma, Cost. in correlazione con le tutele previste dall'art. 2, Cost.). Applicando il principio di conservazione degli atti giuridici - in forza del quale tra più interpretazioni possibili della norma occorre privilegiare quella idonea ad evitarne la disapplicazione per contrasto con disposizioni di rango superiore - la lettura più appropriata ha condotto a correlare il contenuto precettivo del citato art. 7, comma 1, lett. b) alla disciplina dei servizi costruiti. In tal senso, è stato richiesto ai presentatori, e da questi accettato, di modificare le proposte dirette ad ottenere il riconoscimento dei servizi privati di uso pubblico o di interesse generale ai fini del soddisfacimento dell'obbligo di cessione di standard. In sintesi, la versione finale della proposta di P.I.I. non prevede in nessun caso la computazione di servizi privati di uso pubblico o generale ai fini del soddisfacimento della cessione di standard, eccetto i casi (come ad esempio l'edilizia a canone moderato e i servizi sportivi), in cui la proprietà degli immobili sarà trasferita al patrimonio comunale con mantenimento, per un tempo predeterminato, della gestione in capo all'attuatore e ai suoi aventi causa.

La proposta definitiva contempla i contenuti essenziali per la successiva, puntuale ed articolata definizione della disciplina d'uso, della eventuale tariffazione e delle modalità di gestione dei parcheggi pubblici, nonché gli schemi di convenzione tipo che saranno utilizzati per regolare i rapporti riferiti alla realizzazione e gestione dei servizi abitativi a canone moderato e convenzionato. La proposta definitiva contiene anche la disciplina quadro dei rapporti relativi all'asservimento alla funzione di mercato pubblico di parte della superficie dell'edificio denominato "OMEC".

La proposta di P.I.I. è coerente con il dimensionamento globale delle attrezzature destinate all'istruzione. Nella versione definitiva sono previsti gli strumenti di governo che l'Amministrazione potrà utilizzare al fine di orientare la progettazione e realizzazione edifici rispondenti ai criteri di adeguato dimensionamento, adeguata prossimità ed elevata qualità.

La proposta definitiva di P.I.I. individua inoltre la viabilità principale e le maglie stradali la cui localizzazione ha valore prescrittivo, seppur con diversificati gradi di intensità.

Attrezzature religiose.

La proposta di P.I.I. prevede la cessione dell'area sulla quale sarà realizzato l'Oratorio della Parrocchia San Giorgio alle Ferriere. La realizzazione di spazi interreligiosi, auspicata dal P.G.T., è compatibile con le funzioni insediabili nel parco. La proposta non affronta (né potrebbe farlo) i temi del finanziamento delle opere in questione poiché al riguardo è necessario siano raggiunte le necessarie intese con i rappresentanti delle confessioni religiose di cui agli articoli 7 e 8 della Costituzione per l'utilizzazione delle risorse da destinare alle attrezzature e ai servizi religiosi ai sensi dell'art. 73, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

Valutazione Ambientale Strategica

La proposta di P.I.I., per gli aspetti rilevanti sotto il profilo della sostenibilità ambientale, è stata sottoposta alla procedura di verifica ai fini dell'esclusione della V.A.S. Il procedimento si è concluso con provvedimento emanato di concerto tra la direzione procedente e la direzione competente in materia ambientale in data 27 luglio 2011, decreto n. 63421 di Protocollo generale. La proposta di delibera recepisce le indicazioni contenute nel decreto di esclusione tra le quali di assoluto rilievo quella che correla la regolarità tecnica del provvedimento di approvazione definitivo all'aggiornamento del Piano di zonizzazione acustica.

Dimostrazione del soddisfacimento dei requisiti previsti dall'ordinamento

La proposta di P.I.I. fissa in via definitiva gli indici urbanistico-edilizi degli ambiti in trasformazione (fatta salva, in sede di esecuzione, la verifica del soddisfacimento delle condizioni che consentono lo sviluppo delle capacità edificatorie dell'ATS2 e delle premialità applicabili agli ambiti in trasformazione). Il piano risulta presentato dai proprietari delle aree⁴(tra queste ovviamente è esclusa l'Amministrazione comunale poiché riveste l'assorbente ruolo di soggetto decisore). La firma è stata apposta dal legale rappresentante della Società Sesto Immobiliare S.P.A. in rappresentanza della citata società, nonché in qualità di procuratore di R.F.I. S.P.A. e F.S.S.U. S.P.A. Si ritiene comunque opportuno, in ragione dei molteplici depositi, sostituzioni e modifiche acquisire la firma di tutte le proprietà interessate prima della seduta del Consiglio Comunale convocata per l'adozione del P.I.I..

La proposta di piano risponde a tutti i requisiti previsti dall'art. 87, comma 2, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12. (pluralità di funzioni e destinazioni; riqualificazione naturalistica e paesaggistica, compresenza di modalità e tipologie di intervento integrate: oltre agli interventi sviluppati a cura dell'attuatore sono previste azioni in capo a soggetti pubblici, come ad es. il teleriscaldamento e l'utilizzo a fini termici dell'emungimento delle acque di falda realizzato ai fini della bonifica; la rilevanza territoriale tale da incidere sull'ambito urbano).

La proposta persegue gli obiettivi di riqualificazione urbana in ambiti caratterizzati dall'estesa presenza di aree dismesse dalla produzione e di riqualificazione delle attrezzature connesse alla mobilità e ad impianti ferroviari.

Procedura di adozione e approvazione della proposta

La procedura di approvazione si articola in una prima fase di adozione, seguita dalla sospensione della procedura urbanistica al fine di consentire lo svolgimento delle sub-procedure relative alla Valutazione di Impatto Ambientale e all'autorizzazione commerciale per la grande e media distribuzione. Esauriti i sub procedimenti anzi detti, inclusa la pubblicazione degli esiti, è formalmente disposto il riavvio della procedura urbanistica che prevede il deposito degli atti, la raccolta di osservazioni e opposizioni ed, infine, la decisione sulle osservazioni e opposizioni e la votazione sulla proposta di piano, obbligatoriamente integrata o modificata in ragione degli esiti dei sub procedimenti di V.I.A. e di autorizzazione commerciale.

Concorso dei presentatori alla realizzazione della "Città pubblica"

La proposta di piano, come già illustrato nelle pagine che precedono, soddisfa ampiamente la dotazione di infrastrutture e servizi, nonché gli obiettivi che il P.G.T. predetermina per il conseguimento delle premialità. Considerando anche le cessioni non computate come "standard" (parco urbano e PLIS), il P.I.I. propone dotazioni superiori a quelle necessarie a supportare le funzioni insediate e di collegamento ai servizi a rete (cfr. art. 90, comma 1, L.R. 12/2005 e art. 28, L. 1150/1942). Al fine di salvaguardare l'equilibrio tra premialità e diritti

⁴ Si segnala che sono state rilevate incoerenze nelle intestazioni di alcuni mappali conseguenti alla mancata trascrizione di risalenti decreti di esproprio. Tali incoerenze dovranno essere risolte prima della stipula della convenzione annessa al P.I.I.



edificatori la proposta limita ai soli futuri adeguamenti l'applicazione del beneficio della scomputabilità dagli oneri di urbanizzazione previsto dall'art. 21, comma 5, L.R. n. 26/2003, peraltro escludendo la somma già considerata ai fini del conseguimento dell'obiettivo "benefici pubblici" destinata ai lavori di bonifica delle aree su cui sarà realizzato il Parco Urbano.

Determinatezza delle obbligazioni previste in convenzione

Uno degli aspetti più complessi nel processo di elaborazione della definitiva della proposta era costituito dall'individuazione del livello progettuale adeguato ad assicurare una sufficiente determinazione delle obbligazioni assunte dai presentatori. La risposta, com'è opportuno, non è uniforme per tutte le categorie di opere. Per alcune (prevalentemente opere stradali e parcheggi pluripiano) è stato richiesto un avanzamento progettuale più accentuato, per altri si è ritenuto sufficiente puntualizzare le verifiche dimensionali e le stime parametriche. La descritta soluzione, in sé insufficiente a soddisfare i requisiti di determinatezza richiesti per la valida assunzione di obbligazioni contrattuali, è stata "stabilizzata" mediante l'introduzione nelle N.T.A. del Programma Integrato di Intervento di opportuni strumenti di governo degli sviluppi progettuali successivi. In particolare è stato previsto il potere in capo all'Amministrazione, ovviamente da esercitare con adeguata motivazione, di imporre tutte le prescrizioni necessarie ad assicurare la qualità e il dimensionamento assunti come parametri di stima in sede di elaborazione della proposta di P.I.L.. Correttamente, la convenzione e le N.T.A. assegnano termini perentori all'Amministrazione affinché il mancato esercizio dei poteri assegnati possa tradursi in ritardi dannosi per l'attuatore e per il coordinato avanzamento delle lavorazioni.

Garanzie

L'entità e la complessità dell'intervento non consentono l'applicazione del modello usuale che contempla garanzie estese, fin dalla stipula della convenzione, a tutte le obbligazioni assunte dai proponenti. Al riguardo è stata sviluppata una formula innovativa, peraltro già sperimentata nell'ambito di altri interventi urbanistici. Rinviano ai testi contrattuali e alle N.T.A. per la lettura completa del sistema delle garanzie, brevemente il sistema delle garanzie può essere riassunto evidenziando che esso poggia su due "pilastri": il primo, costituito dalla presentazione di una garanzia base collegata alle singole fasi; il secondo costituito dal blocco delle autorizzazioni per la realizzazione di nuove funzioni private, ove non siano state collaudate le opere coperte dalle garanzie prestate. La proposta definitiva regola tempi e modalità per la costituzione in mora dell'attuatore differenziando le inadempienze e i ritardi riferiti all'esecuzione delle opere, dalle inadempienze e ritardi riferiti alle altre obbligazioni.

Procedure di verifica di impatto Ambientale

In data 9 agosto 2011 (Prot. Gen. 66600) i proponenti hanno depositato in Regione e in comune l'istanza di avvio della procedura di V.I.A., nonché provveduto alla pubblicazione mediante inserzione sul quotidiano "Corriere della Sera". La Regione Lombardia ha avviato l'istruttoria inviando il preavviso di convocazione della prima conferenza di valutazione in data 12 settembre 2011, presso i locali del Municipio di Sesto San Giovanni.

Tra gli allegati dello studio è presente una specifica relazione sugli impatti delle emissioni in atmosfera dovute ai camini della centrale Edison e delle nuove caldaie ausiliarie dell'A2A, argomento che è stato oggetto in più di un'occasione di discussione anche con i tecnici di A.R.P.A. in merito alla compatibilità tra i suddetti camini e le case alte previste dal P.I.L. in aree prossime alla centrale.

La relazione di clima acustico, presentata insieme al P.I.L., è stata ampliata introducendo anche la valutazione di impatto.

Anche la cantierizzazione è stata oggetto di specifica valutazione; in merito a quest'ultimo argomento la proposta dovrà essere valutata congiuntamente al progetto di bonifica dei suoli pervenuto in data 04.08.2011 Prot. Gen. 65708.

Attività Produttive

La proposta prevede l'insediamento di attività produttive su una S.L.P. non inferiore a 81 mila mq, distribuiti, su richiesta dell'amministrazione, nelle quattro fasi di sviluppo esecutivo previste dal cronoprogramma.

Accordo di programma con Regione Lombardia

D.g.r. 22 giugno 2011 - n. IX/1889 Promozione di un Accordo di Programma finalizzato alla riqualificazione territoriale e ambientale delle aree dismesse dagli ex stabilimenti Falck site nel comune di Sesto San Giovanni (MI).

La Regione Lombardia, accogliendo la richiesta formalmente inviata dal Sindaco della città di Sesto San Giovanni ha avviato la procedura di elaborazione e conclusione di un accordo finalizzato al "potenziamento del sistema della mobilità, ad interventi di edilizia residenziale pubblica, a forme di collaborazione per l'allocazione di funzioni di eccellenza di portata sovra comunale e regionale, con particolare riferimento a strutture universitarie e di servizio all'università, servizi alla persona, ricerca scientifica, sviluppo tecnologico e alla valorizzazione culturale degli immobili di valenza storico - testimoniale."

Documentazione

Ai sensi dell'art. 91 comma 2 della L. R. n. 12/2005 e s.m.i., si dà atto che la documentazione trasmessa dai soggetti Proponenti, a corredo della proposta definitiva di P.I.I. inoltrata in data 14 giugno 2011, con nota in atti Prot. Gen. 50837, e definitivamente integrata da ultimo in data 8 agosto 2011, con nota in atti Prot. Gen. n. 66427 - contiene i seguenti elaborati:

1 - PLANIMETRIA D'INQUADRAMENTO TERRITORIALE

1.01	Perimetro di P.I.I. - Ambiti di trasformazione ATs1 e ATs2 di P.G.T. P.G. n. 50837 del 14-06-2011 vigente - con individuazione delle Proprietà	
1.02	Perimetro dell'ambito di intervento su mappa catastale con individuazione delle proprietà	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
1.03	Individuazione su aerofotogrammetrico delle aree oggetto di intervento per opere esterne al perimetro dell'ambito di intervento	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
1.04	Inquadramento territoriale dell'ambito di intervento	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
1.05	Inquadramento Territoriale: i sistemi ed i sub sistemi ambientali presenti al contorno dell'ambito di intervento	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
1.06	Inquadramento Territoriale: il sistema dei servizi	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
1.07	Inquadramento Territoriale: il sistema della viabilità	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
1.08	Inquadramento Territoriale: il sistema dei trasporti pubblici	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
1.09	Inquadramento Territoriale: gli strumenti di programmazione territoriale sovraordinata	P.G. n. 50837 del 14-06-2011

2 a - STATO DI FATTO - Foto, planimetria e profili, contesto d'intervento e relativo intorno

2a.01	Documentazione fotografica	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
2a.02	Morfologia e profili altimetrici	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
2a.03	Rilievo del verde interno all'ambito di intervento	P.G. n. 50837 del 14-06-2011



2a.04	Rilievo planoaltimetrico dell'ambito di intervento - 1 di 2	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
2a.05	Rilievo planoaltimetrico dell'ambito di intervento - 2 di 2	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
2a.06	Stato di fatto - consistenza edilizia dell'ambito di intervento	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
2a.07	Planimetria con individuazione delle aree dismettibili da parte di R.F.I. - F.S.S.U	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
2b - STATO DI FATTO - EDIFICI DI VALORE STORICO - DOCUMENTALE		
2b.01	Stato di Fatto - Rilievo degli edifici di valore storico documentale: Schemi planimetrici	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
2c - STATO DI FATTO - URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SOTTOSERVIZI		
2c.01	Stato di fatto urbanizzazioni primarie e sottoservizi-Rete fognatura - Planimetria	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
2c.02	Stato di fatto urbanizzazioni primarie e sottoservizi-Rete acquedotto - Planimetria	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
2c.03	Stato di fatto urbanizzazioni primarie e sottoservizi-Rete ENEL - Planimetria	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
2c.04	Stato di fatto urbanizzazioni primarie e sottoservizi-Rete TELECOM - Planimetria	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
2c.05	Stato di fatto urbanizzazioni primarie e sottoservizi-Rete ALBACOM - Planimetria	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
2c.06	Stato di fatto urbanizzazioni primarie e sottoservizi-Rete METROWEB - Planimetria	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
2c.07	Stato di fatto urbanizzazioni primarie e sottoservizi-Rete WIND - Planimetria	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
2c.08	Stato di fatto urbanizzazioni primarie e sottoservizi-Rete TELERISCALDAMENTO ANDATA - Planimetria	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
2c.09	Stato di fatto urbanizzazioni primarie e sottoservizi-Rete TELERISCALDAMENTO RITORNO - Planimetria	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
2c.10	Stato di fatto urbanizzazioni primarie e sottoservizi-Rete Gas - Planimetria	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
2c.11	Stato di fatto urbanizzazioni primarie e sottoservizi-Rete Illuminazione Pubblica -Planimetria	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
2c.12	Stato di fatto urbanizzazioni primarie e sottoservizi-Rete SNAM - Planimetria	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
2c.13	Stato di fatto urbanizzazioni primarie e sottoservizi-Rete Air liquide - Planimetria	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
2c.14	Stato di fatto urbanizzazioni primarie: viabilità esistente	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
2 d - PLANIMETRIA CATASTALE - Dati di proprietà		
2d.01	Individuazione su mappa catastale delle aree oggetto di intervento per opere esterne al perimetro dell'ambito di intervento	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
2d.02	Visure catastali aggiornate (catasto terreni)	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
2d.03	Visure catasto fabbricati	P.G. n. 50837 del 14-06-2011

2d.04	Stralcio della Relazione Tecnica del Documento di Piano di P.G.T. vigente	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
3 - CONFRONTO CON P.G.T.		
3.01	Estratto del Documento di Piano del P.G.T. vigente, con individuazione dell'ambito di intervento	P.G. n. 66427 del 08-08-2011
3.02	Verifica del sistema dei vincoli sovraordinati	P.G. n. 66427 del 08-08-2011
3.03	Planivolumetrico nel sistema delle trasformazioni in essere (ex 4a.06)	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
3.04	Estratto del Piano delle Regole del P.G.T. vigente, con individuazione dell'ambito di intervento	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
4 a - PROGETTO PLANIVOLUMETRICO E RELATIVA RESTITUZIONE PROSPETTICA		
4a.01	Planivolumetrico nel contesto urbano	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
4a.02	Planivolumetrico	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
4a.03a	Individuazione delle destinazioni d'uso - Ingombri indicativi piano interrato - Livello -3	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
4a.03b	Individuazione delle destinazioni d'uso - Ingombri indicativi piano interrato - Livello -2	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
4a.03c	Individuazione delle destinazioni d'uso - Ingombri indicativi piano interrato - Livello -1	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
4a.04	Individuazione delle destinazioni d'uso - piano terra	P.G. n. 66427 del 08-08-2011
4a.05	Individuazione delle destinazioni d'uso prevalenti - piano tipo	P.G. n. 66427 del 08-08-2011
4 b -PLANIMETRIA E PROFILI DI REGOLAZIONE TIPO-MORFOLOGICA		
4b.01	Individuazione su planimetria generale delle sezioni	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
4b.02	Profili altimetrici e sezioni degli edifici di progetto	P.G. n. 66427 del 08-08-2011
4b.03	Profili altimetrici e sezioni degli edifici di progetto	P.G. n. 66427 del 08-08-2011
4 c - INDIVIDUAZIONE AMBITO D'INTERVENTO E AREE IN CESSIONE SU PLANIMETRIA CATASTALE		
4c.01	Azzonamento P.I.I.	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
4c.02	Individuazione delle aree e delle superfici a standard, delle attrezzature pubbliche e delle attrezzature private di interesse generale	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
4c.03	Individuazione degli ambiti oggetto di edilizia convenzionata ed edilizia sociale	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
4c.04	Articolazione delle Unità di Coordinamento Progettuale nelle Fasi di Intervento	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
4c.05.BI S	Planivolumetrico: Elementi prescrittivi e indicativi	P.G. n. 66427 del 08-08-2011
4c.06	Individuazione delle Unità minime di intervento	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5- OPERE DI URBANIZZAZIONE - VIABILITA'		
5.01	Rilievi di traffico	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5.02	Il sistema della Mobilità – Analisi macromodellistiche – Stato di fatto e scenari di progetto – Ora di punta della mattina	P.G. n. 50837 del 14-06-2011



5.03	Il sistema della mobilità - trasporto pubblico	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5.04	Il sistema della mobilità - analisi micromodellistiche - scenario mattutino	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5.05	Viabilità - Linee di trasporto collettivo - localizzazione fermate	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5.06	Studio strategico sul potenziale ruolo del trasporto pubblico (ipotesi indicative)	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5.07	Parcheggi pubblici e pertinenziali: stima del fabbisogno di sosta	P.G. n. 66427 del 08-08-2011
5.08	Viabilità - Rete stradale di progetto e integrazione con viabilità comunale e superiore	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5.09	Viabilità - Rete stradale di progetto e nuove limitazioni amministrative	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5.11	Viabilità - Integrazione della rete delle piste ciclabili	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5.12	Viabilità - Planimetria generale dell'assetto viabilistico e ciclopeditonale	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5.13	Viabilità - Sezioni stradali 1	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5.14	Viabilità - Sezioni stradali 2	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5.15	Viabilità - Planimetria e sezioni rotatoria di progetto Via Giovanna D'Arco - Via Acciaierie	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5.16	Viabilità - Planimetria e sezioni rotatoria di progetto Via Trento - Via Acciaierie	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5.17	Viabilità - Planimetria e sezioni rotatoria di progetto Viale Edison - Via Generale Cantore	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5.18	Viabilità - Planimetria e sezioni rotatoria di progetto Viale Edison - Diagonale	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5.20	Viabilità - Planimetria e sezioni sottopasso ferroviario	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5.30	Svincolo Tangenziale - Corografia	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5.31	Svincolo Tangenziale - Planimetria di dettaglio - 1 di 3	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5.32	Svincolo Tangenziale - Planimetria di dettaglio - 2 di 3	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5.33	Svincolo Tangenziale - Planimetria di dettaglio - 3 di 3	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5.34	Svincolo Tangenziale - Profilo ramo principale	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5.35	Svincolo Tangenziale - Sezione tipo galleria	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5.36	Svincolo Tangenziale - Sezione tipo rampe di svincolo	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5.37	Svincolo Tangenziale - Sezione tipo viabilità ordinaria	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5.38	Svincolo Tangenziale - Interferenze - Planimetria Fognature esistenti	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5.39	Svincolo Tangenziale - Interferenze - Planimetria Reti esistenti	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5.40	Svincolo Tangenziale - Interferenze - Planimetria di progetto acque Grigie	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5.41	Svincolo Tangenziale - Interferenze - Planimetria di progetto acque Nere	P.G. n. 50837 del 14-06-2011

5.42	Svincolo Tangenziale - Interferenze - Profilo fogna 1 acque grigie	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5.43	Svincolo Tangenziale - Interferenze - Profilo fogna 2 acque grigie	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5.44	Svincolo Tangenziale - Interferenze - Profilo fogna 3 acque grigie	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5.45	Svincolo Tangenziale - Relazione sul tracciato e verifiche tabulati di progetto	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5 a - SOTTOSERVIZI - RETI NEL SOTTOSUOLO E PREDISPOSIZIONI IMPIANTI DI PROGETTO		
5a.01	Sottoservizi tecnologici - Rete fognatura bianca - Planimetria e particolari tipici indicativi	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5a.02	Sottoservizi tecnologici - Rete fognatura nera - Planimetria e particolari tipici indicativi	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5a.03	Sottoservizi tecnologici - Rete acquedotto potabile - Planimetria e particolari tipici indicativi	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5a.04	Sottoservizi tecnologici - Rete acquedotto non potabile - Planimetria e particolari tipici indicativi	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5a.05	Sottoservizi tecnologici - Rete E.E. - Planimetria e particolari tipici indicativi	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5a.06	Sottoservizi tecnologici - Rete TELECOMUNICAZIONI- Planimetria e particolari tipici indicativi	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5a.07	Sottoservizi tecnologici - Rete gas - Planimetria e particolari tipici indicativi	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5a.08	Sottoservizi tecnologici - Rete Illuminazione Pubblica Stradale Planimetria e Particolari Tipici Indicativi	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5a.09	Sottoservizi tecnologici - Sezioni Stradali Tipiche - Risoluzioni Interferenze	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5a.10	Sottoservizi tecnologici - Relazione Tecnica	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5a.11	Sistema energia-ambiente - La rete primaria	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5a.12	Sistema energia-ambiente - Relazione tecnica	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5a.13	Ipotesi di posizionamento pozzi bonifica falda	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5 b - AREE VERDI E SPAZI APERTI		
5b.01	Inquadramento Territoriale: sistema del verde	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5b.02	Aree a verde e spazi aperti - Il Parco inserito nel sistema del verde	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5b.03	Aree a verde e spazi aperti - Planimetria Generale	P.G. n. 66427 del 08-08-2011
5b.04	Aree a verde e spazi aperti - Planimetria Movimenti di terra.	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5b.05	Aree a verde e spazi aperti - Planimetria Vegetali	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5b.06	Aree a verde e spazi aperti - Planimetria Percorsi	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5b.07	Aree a verde e spazi aperti - Planimetria del Sistema dell'Acqua	P.G. n. 50837 del 14-06-2011



5b.08	Aree a verde e spazi aperti - Planimetria funzioni d'uso e attrezzature	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5b.09	Aree a verde e spazi aperti - Planimetria sistema d'irrigazione	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5b.10	Aree a verde e spazi aperti - Planimetria Illuminazione	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5b.11	Aree a verde e spazi aperti - Dettagli: Fascicolo 1 - Unione	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5b.12	Aree a verde e spazi aperti - Dettagli: Fascicolo 2 - Unione	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5b.13	Aree a verde e spazi aperti - Dettagli: Fascicolo 3 - Unione	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5b.14	Aree a verde e spazi aperti - Dettagli: Fascicolo 4 - Unione	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5b.15	Aree a verde e spazi aperti - Dettagli: Fascicolo 5 - Concordia	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5b.16	Aree a verde e spazi aperti - Dettagli: Fascicolo 6 - Concordia	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5b.17	Aree a verde e spazi aperti - Dettagli: Fascicolo 7 - Concordia	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5b.18	Aree a verde e spazi aperti - Dettagli: Fascicolo 8 - Alberature esterne al P.I.I.	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5b.19	Aree a verde e spazi aperti - Relazione esplicativa	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5 c – PARCHEGGI		
5c.01	Aree a verde e spazi aperti - Planimetria generale parcheggi verdi pubblici	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5c.02	Aree a verde e spazi aperti - Dettagli: Fascicolo 9 - parcheggi pubblici schemi esplicativi	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5 d - ATTREZZATURE PER ISTRUZIONE		
5d.01	Scuola materna - Casa del Direttore	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5d.02	Scuola materna - Ex Montessori	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5d.03	Plesso scolastico - Treno Laminatoio	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
5d.04	Plesso scolastico - Concordia	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
6-COMPUTI		
6.01a	Computi parametrici: - Viabilità - Aree verdi - Parcheggi di superficie e di prossimità - Aree in cessione con diritto di superficie - Attrezzature per l'istruzione - Servizi alla Persona - Attrezzature in PF o Concessione di costruzione e gestione	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
6.01b	Computi parametrici - suddivisione per fasi di costruzione	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
6.01c	Computi parametrici - opere a verde - ripartizione costi Sesto Immobiliare / altre risorse - Suddivisione per fasi costi Sesto Immobiliare	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
6.02	Computi parametrici - sottoservizi tecnologici	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
6.03	Computi parametrici - Impianti e Sottoservizi Svincolo	P.G. n. 50837 del 14-06-2011

Tangenziale - Interramento Elettrodotto - Collaudo Fognatura

7-RELAZIONE TECNICA

7.01	Relazione generale.	P.G. n. 66427 del 08-08-2011
7.02	Cenni sulla struttura generale del progetto.	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
7.03	Dati urbanistici e di progetto	P.G. n. 66427 del 08-08-2011
7.04	Assetto viabilistico: configurazione attuale e proposta progettuale	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
7.05a	Rapporto ambientale preliminare	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
7.05b	Allegato 1 - Relazione compatibilità geologica	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
7.05c	Allegato 2 - Valutazione previsionale di clima acustico	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
7.05d	Allegato 3 - Compatibilità idraulica	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
7.06	N.T.A. di P.I.I.	P.G. n. 66427 del 08-08-2011
7.07	Bonifiche delle aree - Allegato - Tavola degli obiettivi di Bonifica	P.G. n. 50837 del 14-06-2011

8 - RELAZIONE ECONOMICA

8.01	Relazione Economico/finanziaria.	P.G. n. 66427 del 08-08-2011
8.02	Cronoprogramma - Fasi di realizzazione delle opere pubbliche e di interesse pubblico e generale	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
8.03	Quadro generale dei costi	P.G. n. 50837 del 14-06-2011

9 - SCHEMA DI CONVENZIONE

9.01	Bozza di convenzione del P.I.I.	P.G. n. 66427 del 08-08-2011
------	---------------------------------	------------------------------

10 - RISCONTRO OSSERVAZIONI COMUNE

10.01.00	Schema delle risposte in riscontro alle richieste comunali del 12 Maggio 2011	P.G. n. 50837 del 14-06-2011
----------	---	------------------------------

Si ringraziano per la preziosa collaborazione: l'arch. Valeria Cerruti, l'arch. Caterina Benaglia, l'arch. Andrea Bigatti, l'arch. Gabriele Calmanti, l'arch. Laura Milani

Sesto San Giovanni, lì 18 agosto 2011

Il Direttore del Settore Urbanistica
e Responsabile del Procedimento

Dott. Ing. Gianmauro Novaresi

Vista la suesposta relazione si propone al Consiglio Comunale di approvare il seguente testo di Deliberazione:

L'assessore all'Urbanistica

Demetrio Morabito

Sesto San Giovanni, lì 18 agosto 2011

La delibera è stata approvata a maggioranza e come di seguito emendata con i voti favorevoli dei gruppi: PD, PDCI, PRC, SEL. Contro: VERDI, IDV, LN. Non partecipano al voto: FI, AN, Finalmente x Sesto.

DISCUSSIONE PII ATS1 e 2, AREE FACOLTA' E KAI
ENDENAMENTO INTEGRATIVO ALLO SCHEMA

DI CONVENZIONE

AGGIUNGERE ALLO SCHEMA DI CONVENZIONE,
ART. 3, COMMA 9, LETT. b) ^{CODICE 9.01} che INIZIA con

"... INCENTIVO QUALITA' ENERGETICA ..."
DOPO "... DALLA NORMATIVA VIGENTE."

IL SEGUENTE PERIODO:

"LA S.I.P., LA VOLUMETRIA DEGLI
IMMOBILI E I RAPPORTI DI COPERTURA SONO
COMPUTATI, AI FINI DELL'INCENTIVO "QUALITA'
ENERGETICA" NON APPLICANDO LA PREVISIONE
DI CUI ALL'ART. 1, COMMA 1-TER, DELLA
L.R. 20 APRILE 1995 N. 26, INTRODOTTO DALL'ART. 12
DELLA L.R. 28 DICEMBRE 2007 N. 33"

MOTIVAZIONE

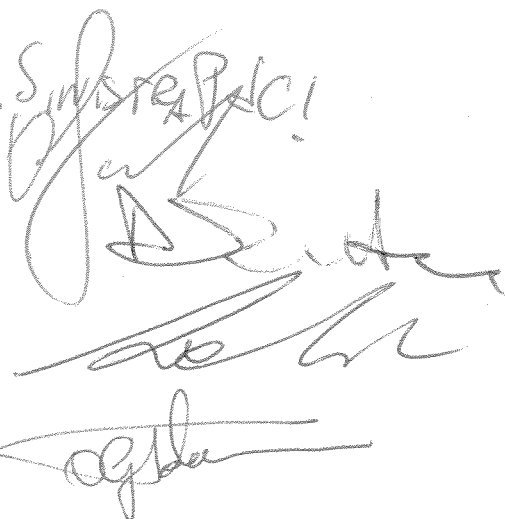
AL FINE DI EVITARE L'EFFETTO DI CADUTA
DELLE MISURE INCENTIVANTI

Per la S. I. P. C. I.

PD

PRC

SEL



Il Consiglio Comunale di Sesto San Giovanni riunito per valutare la proposta di adozione del Piano integrato di intervento (PII) relativo alle aree ex-Falck e dello scalo ferroviario, nell'affermare la centralità degli organismi elettivi, considera positivamente il percorso di confronto sviluppatosi in questo anno tra la Giunta e il Consiglio Comunale, che vede quest'aula convocata per la terza volta negli ultimi 6 mesi, e sottolinea la volontà del Sindaco e della Giunta di non avvalersi dei poteri conferiti con il "Decreto Sviluppo", approvato a luglio con il voto di fiducia dal Governo Berlusconi, che sottrae al Consiglio comunale la possibilità di svolgere appieno il proprio ruolo.

Il Consiglio Comunale sottolinea

che il progetto di riqualificazione per l'area industriale oggetto del recupero unitario più grande d'Europa debba essere condotto utilizzando tutte le forme di partecipazione possibile.

Considera importante

che il confronto con la proprietà sia immediatamente partito dalla scelta di incardinare la proposta di PII in totale coerenza con il Piano di Governo del Territorio (PGT), valorizzando così il lavoro di partecipazione e di trasparenza che ha caratterizzato l'iter di approvazione del PGT stesso.

Ribadisce

come l'adozione del PII consenta di rilanciare il confronto con la Città e il Consiglio, a partire da una proposta concreta e fondata economicamente. Per il Consiglio Comunale è decisivo che l'intero iter del PII continui a svilupparsi utilizzando tutte le pratiche partecipative. Nella fase delle osservazioni si dovrà coinvolgere tutta la Città e tutti i soggetti portatori di interessi.

La proposta di PII si pone in coerenza con il PGT e raggiunge tutti gli obiettivi strategici necessari a soddisfare le esigenze che la Città ha espresso in questi anni:

- 1) il Parco Falck e la nuova stazione ferroviaria a scavalco sono condizioni inderogabili per poter procedere nel recupero dell'area. Questi elementi di progetto hanno la funzione di riconnettere tra loro le parti della città costruita e da realizzare, che oggi sono separate dai recinti industriali e dall'asse ferroviario;
- 2) il recupero e la rifunzionalizzazione del patrimonio storico-documentale che sia elemento ordinatore del nuovo paesaggio urbano e rilanci la candidatura della Città presso l'Unesco nella categoria del paesaggio culturale evolutivo;
- 3) il rafforzamento del welfare cittadino, a partire dai servizi educativi, dello sport e socio assistenziali;
- 4) il mix funzionale che, in coerenza con le politiche urbanistiche e abitative dell'Amministrazione, definiscono una città articolata per realtà economico-produttive e per composizione sociale;
- 5) le politiche energetiche che permettano alla Città di proseguire nell'impegno di riduzione degli inquinanti e di risparmiare i consumi energetici degli edifici,

utilizzando fonti rinnovabili e per ottenere prestazioni sostenibili dal punto di vista ambientale;

- 6) la unitarietà della trasformazione è la condizione per conseguire l'obiettivo della riqualificazione strutturale dell'intera Città;
- 7) la rinnovata attenzione da prestare al commercio di vicinato, che trova nel PII occasioni di azione concreta come la riconversione di parte dell'OMEC a mercato coperto e le misure di sostegno al commercio di vicinato che l'Amministrazione dovrà attivare utilizzando i fondi (circa 2 milioni di euro) per la mitigazione territoriale connessi alla proposta di un grande magazzino sul modello dei centri urbani delle città europee.

Il Consiglio Comunale valuta positivamente

la proposta di adozione del PII, e sottolinea la garanzia costituita dal complesso dell'apparato normativo e convenzionale che permette alla Città di poter contare su chiari elementi di certezza, determinatezza e fornisce le garanzie necessarie per realizzare gli elementi di interesse pubblico contenuti nella proposta.

Impegna la Giunta e il Consiglio Comunale

a costruire un percorso di forte partecipazione durante l'iter delle osservazioni, al fine di migliorare ulteriormente le previsioni del piano. In questo modo sarà possibile arrivare alla approvazione del PII che valorizzerà al meglio le diverse componenti.

In questo senso il Consiglio Comunale ritiene che:

- il recupero del patrimonio di archeologia industriale debba essere capace di recuperare i beni storici con funzioni precise, a partire dalla valorizzazione dei soggetti che sono impegnati da anni sul tema della memoria e della cultura industriale della Città.

Impegna la Giunta

- a rilanciare il confronto con la Regione Lombardia, la Provincia di Milano e la proprietà per affermare questo indirizzo;
- rilanciare il confronto con gli enti pubblici sovraordinati, la proprietà e le associazioni di impresa, perché la scelta di dedicare sin dalla prima fase una parte del T5, possa caratterizzare la trasformazione delle aree nella sua componente di produzione e ricerca, prevista dall'Amministrazione a partire dal progetto "distretto dell'energia";
- puntualizzare gli elementi di connessione con la Città costruita a partire dall'accessibilità al Parco Falck. In particolare l'area inedificata compresa tra la ferrovia e via Mazzini, come porta di accesso tra il centro storico e la zona in trasformazione;
- utilizzare l'area di piazza 1 maggio come luogo che ospiti un elemento di alta qualità architettonica in grado di definire una nuova centralità per la Città e di inglobare tutte le funzioni comunali destinate ai servizi ai cittadini che oggi sono dislocate in diverse sedi comunali, con dispendio di costi;

- gli obiettivi di efficienza energetica della città, riconosciuti dalle premialità, oltre agli interventi connessi al sistema del teleriscaldamento e della geotermia, attraverso lo sfruttamento dell' acqua di prima falda, legata agli interventi di bonifica, devono affermarsi anche grazie al raggiungimento della classe energetica AA + nella qualità degli edifici;
- l'incisiva l'azione sulle politiche abitative contenute nel PII deve essere meglio confermata nel corso dell'iter, affinché le scelte dell'affitto siano salvaguardate ed efficaci: in questo senso la Giunta si impegna a realizzare edilizia convenzionata sia in vendita sia in affitto e a valutare i piani economico-finanziari di edilizia sociale, affinché il costo considerato sia tale da non superare il 10% dell'effettivo costo di costruzione e nel canone concordato sia automaticamente riconosciuto il tasso di rendimento massimo del 5%;
- la nuova piscina comunale, non essendo la localizzazione un elemento prescrittivo, potrà essere posizionata altrove, verificando l'opportunità di una sua collocazione adiacente al Palaghiaccio, o, preferibilmente, un recupero completo della Piscina "Carmen Longo" per realizzare nell'area della cittadella dello sport un moderno impianto natatorio e rendere così possibile che sul Treno laminatoio possa realizzarsi una palestra polifunzionale.
- sia necessario programmare un percorso di riqualificazione straordinaria delle strutture per i servizi socio assistenziali, per l'educazione e per lo sport che ne individui la priorità a partire dagli interventi già programmati.

Il Consiglio Comunale ritiene

che il lancio dell'accordo di programma quadro da parte di Regione Lombardia è decisivo perché la trasformazione della città consegua l'obiettivo contenuto nel Piano Territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) e finalizzata a confermare e rilanciare la Città come polo attrattore.

In questo senso l'accordo di programma deve riuscire a valorizzare:

- la progettualità e le risorse (15 milioni di euro) dell'Amministrazione per la realizzazione di interventi di trasporto pubblico di rilevanza sovra comunale, a partire dall'ipotesi di prolungamento della M5 nella città;
- l'individuazione di funzioni di eccellenza a carattere sovra comunale che valorizzino le opportunità per l'intera area milanese;
- la previsione di realizzazione di edilizia pubblica a canone sociale.

Le dimensioni delle aree e l'importanza economica del progetto possono esporre la realizzazione al rischio di infiltrazioni criminose e mafiose, a partire dagli interventi di bonifica delle aree stesse. Le recenti azioni della magistratura che riguardano la nostra Città richiedono uno sforzo forte e determinato da parte dell'Amministrazione Comunale affinché si doti degli strumenti necessari a contrastare le infiltrazioni e l'illegalità. A questo fine

la Giunta è impegnata

a definire procedure, controlli e organismi che coinvolgano tutte quelle forze e soggetti che lottano contro l'illegalità.

Altresì

s'impegna l'Amministrazione

a dotarsi nel suo Statuto di un "codice etico" che contrasti i possibili conflitti d'interesse, che pur si sono palesati in questa consigliatura, a partire dalla proprietà delle aree, ed impegna la commissione consiliare "affari istituzionali" a riunirsi urgentemente per la definizione di un codice etico che potrà avere come base di discussione la proposta elaborata dall' Anci.

Il parere tecnico di conformità al PGT si fonda anche sull'elevato grado di certezza, determinatezza e garanzia delle previsioni contenute: nel valutare positivamente gli elementi di flessibilità necessari ad affrontare l'intero periodo di realizzazione, occorre che il Consiglio Comunale possa svolgere un ruolo nelle modifiche che potranno essere introdotte dall' Amministrazione e/o dall'operatore.

A questo fine

impegna la Giunta

a consultare il Consiglio Comunale in ogni occasione nella quale la Giunta stessa dovrà valutare proposte di variante:

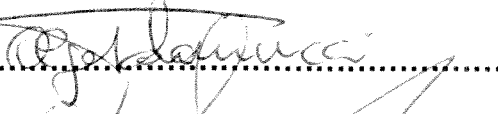
- 1) del PII;
- 2) del crono programma;
- 3) delle "opere pubbliche di fase"
- 4) della perimetrazione delle Unità di Coordinamento Progettuale (ucp);
- 5) del sistema delle garanzie

Il Consiglio comunale impegna

inoltre la Giunta a presentare la proposta di delibera del nuovo regolamento edilizio al Consiglio comunale entro l'approvazione definitiva del PII.

PD 

PRC 

SEL 

PDCI 

Sesto San Giovanni 8-9 Settembre 2011

L'ordine del giorno è stato approvato a maggioranza con i voti favorevoli dei gruppi: PD, PRC, SEL, PDCI. Contro: VERDI. Non partecipano al voto: FI, AN, LN, FINALM, X SESTO. Astenuti: IDV.