

OGGETTO: DETERMINAZIONI PER L'APPLICAZIONE DELLA LEGGE REGIONALE 16 LUGLIO 2009 N. 13 "AZIONI STRAORDINARIE PER LO SVILUPPO E LA QUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ED URBANISTICO DELLA LOMBARDIA".

IL CONSIGLIO COMUNALE

- Vista la "Relazione Tecnica" del Settore Urbanistica, costituita da n. 15 pagine, oltre a n. 1 allegato cartografico tav. ES.01 "Adempimenti dei comuni ex L.R. 13/2009. Individuazione delle parti di territorio nelle quali non trovano applicazione le disposizioni speciali introdotte ai sensi dell'art.5, comma 6", scala 1:5.000, che si assumono quali parti integranti e sostanziali del presente atto;
- Vista la Legge Regionale 16 luglio 2009 n. 13 "Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia";
- Vista la Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 *"Legge per il governo del territorio"* e successive modifiche e integrazioni;
- Vista la D.G.R. n. 8/1681 del 29 dicembre 2005 *"Modalità per la pianificazione comunale"*;
- Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 16 luglio 2009 di approvazione del Piano di Governo del Territorio;
- Considerato che, ai sensi dell'art.5, comma 6, della predetta L.R. 13/09, spetta al Comune individuare con atto motivato le parti del proprio territorio nelle quali sono escluse, per ragioni storiche, paesaggistico-ambientali, urbanistiche, le facoltà di recupero indicate nell'art. 6 della suddetta legge, consistenti : nell'utilizzo del patrimonio edilizio esistente a norma dell'art. 2; nell'ampliamento e sostituzione degli edifici esistenti ai sensi dell'art. 3; nella riqualificazione di quartieri di edilizia residenziale pubblica a norma dell'art. 4;
- Considerato che, ai sensi dello stesso art.5, comma 6, della predetta L.R. 13/09, compete al Comune dettare eventuali prescrizioni per il reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali;
- Considerato che, ai sensi dell'art.5, comma 4, della predetta L.R. 13/09, spetta al Comune la possibilità di riconoscere una riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo commisurato al costo di costruzione;
- Visto l'art. 42 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;
- Acquisiti i pareri espressi a norma dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, come da foglio pareri allegato.

DELIBERA

- di approvare le determinazioni contenute nella “Relazione Tecnica” e nell’elaborato grafico ES.01 “Individuazione delle parti del territorio nelle quali non trovano applicazione le disposizioni speciali introdotte ai sensi dell’art. 5, comma 6”, scala 1:5.000, allegati al presente atto, con particolare riferimento a:
 1. individuazione delle aree escluse dall’applicazione delle disposizioni speciali di cui alla l.r. 13/09;
 2. disciplina relativa alla dotazione dei parcheggi pertinenziali;
 3. riduzione percentuale degli oneri di urbanizzazione e del contributo commisurato al costo di costruzione.
- di prendere atto che la presente deliberazione non comporta previsioni di spesa per il bilancio comunale;
- di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell’art. 134, comma 4 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

La delibera è stata approvata a maggioranza, così emendata, con i voti favorevoli dei gruppi: ULIVO IDV, PDCI, SINISTRA X SESTO. Contrari: VERDI. Astenuti: FI (1 contro), AN. Assenti: LN, FINALMENTE X SESTO-



Città di Sesto San Giovanni

Medaglia d'Oro al Valor Militare

Il Sindaco

Perseguito il 12/10/09
alle h. 17.00 

OGGETTO: Determinazioni per l'applicazione della Legge Regionale 16 luglio 2009 n. 13 "Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia"

Proposta di emendamento del Sindaco n. 1.

In relazione al recente Piano di Governo del Territorio, le aree per servizi esistenti e di progetto individuate dal Piano dei Servizi come "Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico e aree aperte attrezzate - piazze" rappresentano - in particolare all'interno della città costruita - una distribuita dotazione di servizi urbani da preservare.

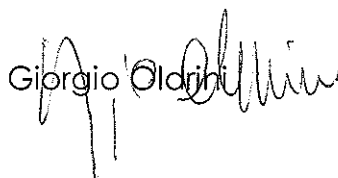
Di conseguenza si propone l'inserimento, a pag. 4 della "Relazione Tecnica", dopo le parole "Ambiti di Trasformazione: Ati 1, Ati 2, Ati 3" il seguente testo:

Infine, con riferimento al PGT approvato il 16/07/09, non trovano applicazione le disposizioni speciali ai sensi dell'art. 2 e 3 della L.R. 13/09 per le aree a servizi esistenti e di progetto individuate, dal Piano dei Servizi e dal rispettivo elaborato SP01 Quadro Pianificatorio, come "Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico e aree aperte attrezzate - piazze".

Inoltre, si propone l'inserimento, a pag. 13 della "Relazione Tecnica", dopo le parole "processo di Valutazione Ambientale Strategica" il seguente testo:

2.11 Aree per servizi

Tra le parti del territorio comunale nelle quali non troveranno applicazione - ai sensi dell'art. 5, comma 6 - le disposizioni speciali ai sensi dell'art. 2 e 3 introdotte dalla Legge Regionale n. 13/2009 è opportuno considerare, in relazione al recente Piano di Governo del Territorio approvato, anche le aree per servizi esistenti e di progetto individuate dal Piano dei Servizi come "Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico e aree aperte attrezzate - piazze". Al fine di confermarne il carattere di dotazioni di interesse pubblico o generale, tali aree costituiscono, con particolare riferimento alla città consolidata, una garanzia di offerta di servizi urbani diffusamente distribuita.


Giorgio Olajini



CITTA' DI SESTO SAN GIOVANNI

Medaglia d'Oro al Valor Militare

Pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. N. 267 del 18/08/2000 sulla proposta di deliberazione avente per oggetto:

Determinazione per l'applicazione della Legge Regionale 16 luglio 2009 n. 13: "Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia".

Proposta di Emendamento n. 1 a firma del Sindaco Giorgio Oldrini

Parere Tecnico: **favorevole**

Li, 12/10/2009

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Arch. Leonardo Visco Gillardi

Parere contabile

Li,

IL DIRETTORE SETTORE
ATTIVITA' FINANZIARIE E CONTABILI
Dott.ssa Flavia Orsetti



CITTA' DI SESTO SAN GIOVANNI

Medaglia d'Oro al Valor Militare

SETTORE: URBANISTICA

OGGETTO: DETERMINAZIONI PER L'APPLICAZIONE DELLA LEGGE REGIONALE 16 LUGLIO 2009 N. 13 "AZIONI STRAORDINARIE PER LO SVILUPPO E LA QUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ED URBANISTICO DELLA LOMBARDIA".

RELAZIONE

Nel rispetto dell'Intesa espressa in data 1 aprile 2009 dalla Conferenza Unificata tra lo Stato, le Regioni e gli enti locali, il Consiglio Regionale della Lombardia ha approvato la Legge Regionale (LR) 16 luglio 2009, n. 13 "Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia". Tale Legge, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 28 del 17 luglio 2009, si propone di promuovere, con il concorso di soggetti pubblici e privati, il rilancio delle attività economiche relazionate anche al soddisfacimento dei bisogni abitativi. In sintesi, il rilancio economico ai sensi della LR n. 13/2009 prevede, anche in deroga alle previsioni quantitative degli strumenti urbanistici comunali e ai regolamenti edilizi, i seguenti interventi edilizi: a) il recupero edilizio e funzionale degli edifici esistenti (art. 2); b) l'ampliamento o la sostituzione degli edifici esistenti (art.3); c) la riqualificazione dei quartieri di edilizia residenziale pubblica (art. 4).

Le possibilità di intervento sopraindicate sono attivabili dai soggetti interessati a partire dal 16 ottobre 2009. Le proposte di intervento di cui ai precedenti punti a) e b) dovranno essere presentate entro diciotto mesi decorrenti dal 16 ottobre 2009, ovvero entro il 15 aprile 2011. La presentazione delle proposte di intervento di cui al precedente punto c) è, invece, ammessa fino al 15 ottobre 2011.

La LR n. 13/2009 consente alle amministrazioni comunali di determinare - con apposita deliberazione da approvarsi entro il 15 ottobre 2009 - le eventuali seguenti prescrizioni in grado di influenzare o meglio disciplinare l'applicazione della medesima legge regionale anche in rapporto alle specifiche caratteristiche del proprio territorio.

Nello specifico il Comune può prevedere la facoltà di assumere le seguenti determinazioni:

- 1) individuazione, ai sensi dell'art. 5 comma 6, delle parti del proprio territorio nelle quali non troveranno applicazione le disposizioni speciali;
- 2) individuazione, ai sensi dell'art. 3 comma 5, delle aree classificate nello strumento urbanistico comunale a specifica destinazione produttiva secondaria nelle quali può essere applicata la sostituzione e l'eventuale incremento volumetrico di edifici produttivi esistenti;
- 3) disposizioni, ai sensi dell'art. 5 comma 6, riferite al reperimento delle dotazioni di spazi per parcheggi pertinenziali;
- 4) definizione, ai sensi dell'art. 5 comma 4, della riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo commisurato al costo di costruzione.

Con riferimento a quanto sopra esplicitato ai punti 1, 3, 4 il Comune di Sesto San Giovanni ha ritenuto di procedere con le seguenti determinazioni ex LR n. 13/2009:

- 1) ai sensi dell'art. 5 comma 6, sono state individuate le parti del proprio territorio comunale nelle quali non troveranno applicazione le disposizioni speciali introdotte dalla LR n. 13/2009, in ragione delle speciali peculiarità storiche, paesaggistico – ambientali ed urbanistiche, tenuto anche conto della recente approvazione del Piano di Governo del Territorio, ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., intervenuta con deliberazione consiliare n. 32 del 16 luglio 2009;
- 3) ai sensi dell'art. 5 comma 6, sono state definite le prescrizioni in merito alla dotazione dei parcheggi pertinenziali;
- 4) ai sensi dell'art. 5 comma 4, è stata definita la riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo commisurato al costo di costruzione.

Si precisa invece che per le determinazioni di cui al sopraindicato punto 2) non viene contemplata la facoltà, ai sensi dell'art. 3 comma 5, di individuare le parti del proprio territorio all'interno delle "aree classificate nello strumento urbanistico comunale a specifica destinazione produttiva secondaria" nelle quali può essere applicata la sostituzione e l'eventuale incremento volumetrico di edifici produttivi esistenti. Al proposito, l'Amministrazione ha ritenuto adeguato ed esaustivo quanto già disciplinato nelle Norme Tecniche del Piano delle Regole, per l'ambito produttivo consolidato, di cui all'art. 17.

La "Relazione Tecnica", allegata al presente atto, illustra nel dettaglio le singole determinazioni e motiva in modo puntuale ogni singolo ambito di esclusione dall'applicazione della LR n. 13/2009. Le determinazioni di esclusione, di cui al predetto punto 1, sono sempre giustificate riferendosi ai criteri indicati dalla LR n. 13/2009, in ragione delle speciali peculiarità storiche, paesaggistico – ambientali ed urbanistiche del territorio sestese.

In considerazione di quanto sopra illustrato, si propone al Consiglio Comunale:

- di approvare le determinazioni contenute nella "Relazione Tecnica" e nell'elaborato grafico ES.01 "Individuazione delle parti del territorio nelle quali non trovano applicazione le disposizioni speciali introdotte ai sensi dell'art. 5, comma 6", allegati al presente atto, con particolare riferimento a:
 1. individuazione delle aree escluse dall'applicazione delle disposizioni speciali di cui alla l.r. 13/09;
 2. disciplina relativa alla dotazione dei parcheggi pertinenziali;
 3. riduzione percentuale degli oneri di urbanizzazione e del contributo commisurato al costo di costruzione.
- di prendere atto che la presente deliberazione non comporta previsioni di spesa per il bilancio comunale;
- di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Allegati:

- "Relazione tecnica";
- tav. ES.01 "Adempimenti dei comuni ex lege l.R. 13/2009. Individuazione delle parti di territorio nelle quali non trovano applicazione le disposizioni speciali introdotte ai sensi dell'art.5, comma 6", scala 1:5.000.

Sesto San Giovanni, 5 ottobre 2009

IL DIRETTORE
Settore Urbanistica
Dott. Ing. Gianmauro Novaresi



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI
MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

Ottobre 2009

**Settore Urbanistica
Servizio Governo del Territorio**

ADEMPIMENTI DEI COMUNI EX L.R. 13/2009

Determinazioni per l'applicazione della Legge Regionale 16 luglio 2009 n. 13 "Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia".

RELAZIONE TECNICA

Sommario

1.	Note metodologiche.....	2
2.	Individuazione, specifica e puntuale, delle “parti del proprio territorio” nelle quali non troveranno applicazione le disposizioni speciali introdotte dalla legge (art. 5, comma 6). .	3
2.1	Premessa.....	3
2.2	“Nuclei di Antica Formazione: Borgo Rurale di Cascina Gatti, Borgo Rurale del Centro”.....	7
2.3	Nuclei di Antica Formazione: Villaggi Operai.....	8
2.4	Beni storico-documentali della “città delle fabbriche”	8
2.5	Edifici esistenti del ‘900 di valore architettonico (puntualmente identificati) -.....	9
2.6	Ambito residenziale da riconversione produttiva	9
2.7	Nuclei ed edifici di origine rurale ricadenti nel perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) della Media Valle del Lambro(PMVL) –	9
2.8	Ambito consolidato prevalentemente residenziale con elementi di pregio ambientale.....	10
2.9	Piani attuativi in esecuzione	11
2.10	Ambiti di Trasformazione	11
3.	Definizione di prescrizioni per l'applicazione della legge, riferite esclusivamente alle dotazioni di spazi per parcheggi pertinenziali e a verde (art. 5, comma 6).	14
4.	Definizione di riduzioni del contributo di costruzione (art. 5, comma 4).	15

1. Note metodologiche

La LR n. 13/2009 "Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia" attribuisce alle Amministrazioni comunali la facoltà di assumere - con apposita deliberazione da approvarsi entro il 15 ottobre 2009 - una serie di determinazioni in grado di influenzare o disciplinare più specificatamente la concreta l'applicazione della medesima legge regionale anche in rapporto alle specifiche caratteristiche del proprio territorio.

Con riferimento agli adempimenti dei comuni previsti dalla succitata legge nella presente relazione tecnica sono trattati i seguenti argomenti:

- 1) Individuazione delle "parti del proprio territorio" nelle quali non troveranno applicazione le disposizioni speciali introdotte dalla legge, in ragione delle speciali peculiarità storiche, paesaggistico -ambientali ed urbanistiche, ai sensi dell'art. 5 comma 6

Le note della Regione Lombardia, in merito al primo adempimento, (..) dispongono chiaramente quanto segue: *"Chiarito che il riferimento a "parti" del territorio preclude evidentemente la possibilità di deliberare l'esclusione dell'intero territorio comunale, si evidenzia che la norma indica in dettaglio le motivazioni che devono supportare l'eventuale scelta di esclusione, delle quali il relativo provvedimento dovrà dar conto in modo puntuale. Particolare rilevanza rivestono eventuali scelte comunali riferite ai centri storici, alle cortine edilizie ovunque localizzate, ai quartieri di ERP, agli ambiti interessati da vincolo paesaggistico esteso all'intero territorio comunale."*

Le individuazioni delle parti escluse, in considerazione della recente approvazione del Piano di Governo del Territorio (PGT) intervenuta con Deliberazione di Consiglio Comunale (DCC) n. 32 del 16 luglio 2009, sono state opportunamente ricondotte a specifici ambiti individuati nel suddetto strumento urbanistico.

In relazione al PGT approvato, l'Amministrazione comunale ha scelto di escludere le parti del territorio, specificatamente individuate con riferimento alle Norme Tecniche e all'elaborato grafico PR01 Quadro Pianificatorio Ambiti del Tessuto consolidato del Piano delle Regole, e con riferimento al Documento di Piano e al relativo elaborato grafico QP01 Quadro Programmatico.

La presente "Relazione Tecnica", allegata alla deliberazione, motiva in modo puntuale, ogni singolo ambito che l'Amministrazione ha deciso di escludere dall'applicazione della legge, relativamente al punto 1. Le determinazioni di esclusione sono sempre motivate riferendosi ai criteri indicati dalla legge, in ragione delle speciali peculiarità storiche, paesaggistico -ambientali ed urbanistiche. Per ogni ambito, sia in base delle analisi svolte sullo stato di fatto finalizzate alla definizione del "Quadro conoscitivo" del territorio comunale del Documento di Piano, ai sensi dell'art. 9 della L.R. 12/05, sia in relazione alla conseguente disciplina definita nel PGT, sono state ricostruite e dettagliate le specifiche caratteristiche, gli elementi distintivi e le peculiarità che hanno portato alla scelta delle singole esclusioni.

- 2) Non si contempla, invece, la facoltà offerta ai Comuni di individuare le parti del proprio territorio all'interno delle "aree classificate nello strumento urbanistico comunale a specifica destinazione produttiva secondaria" nelle quali può essere

applicata la sostituzione e l'eventuale incremento volumetrico di edifici produttivi esistenti; ai sensi dell'art. 3 comma 5.

Al proposito l'Amministrazione ha ritenuto adeguato ed esaustivo quanto già previsto nelle Norme Tecniche del Piano delle Regole, per l'ambito produttivo consolidato, di cui all'art. 17. Per tale ambito la disciplina prevede già la possibilità di un ampliamento *à tantum*, pari al 10% della slp esistente.

- 3) Definizione delle prescrizioni particolari, per l'applicazione della legge, riferite al reperimento delle dotazioni di spazi per parcheggi pertinenziali, ai sensi dell'art. 5 comma 6.

Al proposito la Regione Lombardia specifica che: *"Il Comune può stabilire in quali casi e in che misura le diverse iniziative previste dalla legge devono assicurare spazi per parcheggi e a verde, fermo restando che l'eventuale impossibilità di osservare tali prescrizioni, non risultando ammissibili forme di monetizzazione, significherà impossibilità a dar corso all'intervento."*

Si precisa che nella presente Relazione vengono definite unicamente le prescrizioni in merito alla dotazione dei parcheggi pertinenziali. Essendo, infatti una facoltà e non un obbligo per i Comuni, l'Amministrazione non ha ritenuto necessario determinare specifiche prescrizioni anche per il verde pertinenziale.

- 4) Definizione della riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo commisurato al costo di costruzione, ai sensi dell'art. 5 comma 4.

Al proposito la Regione Lombardia specifica che le riduzioni possono essere graduate e distinte a seconda degli interventi, come pure in relazione ai soggetti attuatori. Inoltre la norma definita dalla legge dispone, senza possibilità di diverse determinazioni comunali, che per gli immobili di edilizia residenziale pubblica in locazione saranno dovuti solo gli oneri di urbanizzazione dimezzati.

La "Relazione tecnica" è altresì corredata dell'elaborato grafico ES.01 "Individuazione delle parti del territorio nelle quali non trovano applicazione le disposizioni speciali introdotte ai sensi dell'art. 5, comma 6", scala 1:5.000

2. Individuazione, specifica e puntuale, delle "parti del proprio territorio" nelle quali non troveranno applicazione le disposizioni speciali introdotte dalla legge (art. 5, comma 6).

2.1 Premessa

Il Comune di Sesto San Giovanni ha approvato il Piano di Governo del Territorio il 16 luglio 2009, con Delibera di Consiglio Comunale n. 32, ad oggi in via di pubblicazione definitiva sul B.U.R.L.. Rilevato che la città si è appena dotata del nuovo strumento urbanistico generale, ai sensi della LR. 12/05, l'Amministrazione ha valutato opportuno procedere all'esclusione di alcune parti di territorio che si identificano con gli ambiti individuati nel suddetto strumento.

In relazione al PGT approvato, l'Amministrazione comunale ha scelto di escludere le seguenti parti del territorio, specificatamente individuate con riferimento alle Norme Tecniche e all'elaborato grafico PR01 Quadro Pianificatorio Ambiti del Tessuto consolidato del Piano delle Regole:

- Nuclei di Antica Formazione: Borgo Rurale di Cascina Gatti (br1) –
art 23 punto 2

- Nuclei di Antica Formazione: Borgo Rurale del Centro (br2) – art 23 punto 3
- Nuclei di Antica Formazione: Villaggi Operai - art 24 punto 2
- Beni storico-documentali della “città delle fabbriche” - art 22
- Edifici esistenti del '900 di valore architettonico (puntualmente identificati) - art 14 punto 6, art 15 punto 5bis, art 17 punto 5
- Ambito residenziale da riconversione produttiva – art 16
- Nuclei ed edifici di origine rurale ricadenti nel perimetro del PLIS della Media Valle del Lambro – art.21 punto 4
- Ambito consolidato prevalentemente residenziale con elementi di pregio ambientale – art. 15
- Piani attuativi in esecuzione art. 39

Inoltre, sempre in relazione al PGT approvato con D.C.C. n. 32 del 16/07/09, si è valutato di escludere anche le seguenti parti del territorio, specificatamente individuate con riferimento al Documento di Piano e al relativo elaborato grafico QP01 Quadro Programmatico:

- Ambiti di Trasformazione strategica: ATs 1, ATs 2, ATs 3
- Ambiti di Trasformazione specialistica: AT sp1 (a, b), AT sp2 (a, b), AT sp3, AT sp4, AT sp5
- Ambiti di Trasformazione: ATi 1, ATi 2, ATi 3

Si riportano di seguito le specifiche motivazioni di esclusione.

La determinazione di esclusione dei seguenti ambiti è motivata con ragioni connesse a “speciali peculiarità storiche”, secondo il parametro indicato dalla Regione.

- Nuclei di Antica Formazione: Borgo Rurale di Cascina Gatti (br1) –
- Nuclei di Antica Formazione: Borgo Rurale del Centro (br2) –
- Nuclei di Antica Formazione: Villaggi Operai -
- Beni storico-documentali della “città delle fabbriche” -
- Edifici esistenti del '900 di valore architettonico (puntualmente identificati) -

Al fine di comprendere al meglio le motivazioni che hanno indotto l'Amministrazione Comunale a escludere le suddette parti di territorio, ai sensi di quanto disposto all'art. 5 , comma 6 della L.R. 13/09 è utile ricostruire brevemente l'origine storica della attuale struttura urbana della città di Sesto San Giovanni, e poi dettagliare ulteriormente, in base alle specifiche peculiarità di ogni ambito succitato, le ragioni che hanno portato ad escludere le singole parti.

La peculiarità della struttura urbana del Comune è determinata dall'eccezionale concentrazione di spazio e di tempo in cui è avvenuta la trasformazione insediativa, interamente condizionata dalla tumultuosa e singolare espansione industriale. La crescita urbana di Sesto ha visto la progressiva inclusione della città all'interno dell'area industriale in luogo della creazione di un'area produttiva all'esterno del centro urbano come è avvenuto per la maggior parte delle realtà industriali.

Come si evince dalla lettura dei catasti storici e dalla cartografia militare del 1888, fino agli anni 80 del XIX secolo, Sesto San Giovanni rimane un centro agricolo, costituito principalmente da un borgo storico (denominato nel PGT "Borgo del Centro") che si concentra ad est della strada ferrata e tende ad espandersi a macchia d'olio, da un nucleo rurale ben definito gravitante attorno alla Cascina dei Gatti (denominato nel PGT "Borgo Cascina Gatti") nella zona sud est del territorio comunale, da alcuni nuclei indipendenti costituiti dalle ville dei proprietari terrieri e da numerose cascine sparse.

Agli inizi del '900 il borgo rapidamente si industrializza (e quasi altrettanto velocemente, alla fine dello stesso secolo perderà le sue grandi fabbriche).

Il territorio di Sesto San Giovanni, rispetto a Milano, assume il carattere di vera zona produttiva, che sottrae vaste estensioni di territorio all'agricoltura; e si contraddistingue per la presenza di insediamenti industriali anche molto consistenti, come, ad esempio, le enormi cattedrali dove avvenivano i processi di fonderia e laminazione, attorno ai quali sono cresciuti i villaggi e le residenze degli operai.

La configurazione della morfologia urbana dell'intera città è il risultato di un processo di crescita per parti, dove alcune funzioni, residenza e servizi, sono subordinate e si collocano nelle porzioni di territorio residuali rispetto a quelle occupate dai grandi complessi industriali. La localizzazione di questi insediamenti è avvenuta, senza una pianificazione urbanistica, puramente secondo leggi economiche, dettate prevalentemente dalla vicinanza con la ferrovia e dalla disponibilità di terreni, in modo completamente indifferente al disegno con cui la città andava sviluppandosi.

Negli ultimi venti anni del XX secolo, Sesto San Giovanni subisce il processo di trasformazione indotto dalla progressiva e inarrestabile crisi delle grandi strutture produttive. Il fenomeno conseguente che deriva da questa evoluzione è la presenza di aree dismesse di dimensioni molto estese, la cui riqualificazione comporta e comporterà una trasformazione del complessivo disegno della città.

Questa premessa generale si è resa necessaria al fine di esplicitare le ragioni storiche delle esclusioni delle singole parti di città identificate in precisi ambiti dal Piano delle Regole.

L'unicità del tessuto urbanistico sestese è, infatti, conseguenza del suo processo evolutivo, cui partecipano molteplici componenti, tutte riconducibili all'identità di città del lavoro e delle fabbriche.

Proprio questa peculiarità, in quanto testimonianza storica di eccezionale valore della civiltà industriale, della cultura del lavoro e della cultura dell'impresa ed esempio unico di paesaggio plasmato dalla stessa civiltà industriale che ha dominato il XX secolo, ha fatto sì che la città di Sesto San Giovanni si candidasse a diventare Patrimonio Mondiale dell'Umanità dell'Unesco nella categoria "Paesaggio culturale evolutivo".

"E' stato deciso di candidare l'intero perimetro della città, non solo parti di essa, per l'importanza, la ricchezza e l'eccezionalità del tessuto urbano, quale testimonianza di un patrimonio difficilmente riscontrabile in altre parti del mondo, fatto non solo da

emergenze morfologiche significative, ma che nasce dalla sommatoria di edifici, spazi, funzioni e rapporti che hanno prodotto una ricchezza urbana ed umana irripetibile.

La città è un esempio significativo di una comunità che vuole conservare un ruolo sociale attivo, dove la storia e la tradizione locale sono indissolubilmente legati al territorio, ma nel quale il processo evolutivo non si arresta, ma cerca nuove prospettive. La candidatura proposta all'Unesco si basa sulla possibilità di coniugare valorizzazione e trasformazione: Sesto San Giovanni possiede tutti i titoli per appartenere alla categoria del paesaggio evolutivo, in quanto pone le sue radici in una storia che non ha dimenticato, si impegna a trasmettere il patrimonio culturale e sociale alle generazioni future, ma prevede altresì un processo dinamico e sostenibile di sviluppo nel quale valorizzazione, conservazione e trasformazione possano coesistere, così come richiesto nelle condizioni di candidatura Unesco. La possibilità di successo aumenta se l'obiettivo è condiviso, la sfida sentita e promossa da tutta la città: dalle sue istituzioni, dalle organizzazioni politiche, sociali ed economiche, dalle associazioni culturali, da tutti i cittadini. Molti sono gli aspetti che meritano attenzione: le peculiarità urbane, la ricchezza architettonica, la storia, il tessuto sociale, politico, culturale nel quale la comunità si è sviluppata.

Il lavoro che hanno svolto gli uffici dell'Amministrazione coinvolti nella candidatura, è quello di raccogliere i documenti necessari per testimoniare l'identità eccezionale e unica di Sesto San Giovanni, al fine di realizzare un Dossier di candidatura di prossima presentazione alla commissione italiana dell'Unesco e successivamente a quella internazionale.

Per facilitare il compito agli esperti che dovranno valutare la candidatura, sono state compilate numerose schede, che individuano gli elementi più rilevanti del patrimonio industriale documentale. E' stato redatto un vero e proprio repertorio, riferito alle categorie edilizie più significative e al loro intrecciarsi nel tessuto sociale urbano. Questa lista, sebbene non esaustiva, ha il merito di includere tipologie di edifici sufficientemente diversificate, indispensabili come supporto per un futuro "percorso della memoria" all'interno del "parco dell'archeologia industriale", oggetto della candidatura. [...]

La candidatura di Sesto San Giovanni all'Unesco, inoltre, rafforza il ruolo dell'Ente pubblico: il Comune è esso stesso promotore e garante della tutela del bene, attraverso il Piano di Gestione del Parco Archeologico, e attraverso i vincoli della pianificazione territoriale, finalizzati a far sì che la continua evoluzione del territorio urbano sia compatibile con la tutela del bene.

L'investimento che la città fa da sempre sulla conservazione, elaborazione e trasmissione della memoria, è nota. La trasformazione in corso, opportunamente governata, deve riconsegnare una città nella quale sia visibile la stratificazione dello sviluppo urbano nel periodo rurale e proto-industriale, nell'era industriale e nel tempo attuale, grazie all'attenzione per l'impianto urbano e i principali segni e monumenti dell'era industriale, operata attraverso strategie atte a renderli pienamente visibili e immediatamente leggibili [.....]" (Da Documento di Piano – PGT cap. "Gli elementi di rilevanza territoriale e ambientale- La tutela dei beni storico-documentali e la candidatura Unesco")

Il lavoro redatto dagli uffici dell'Amministrazione finalizzato alla candidatura Unesco è stato anche propedeutico all'individuazione di principi e criteri definiti nel Piano delle Regole. Parte dell'articolato normativo, del suddetto strumento è infatti finalizzato al pieno utilizzo di quello che dovrà diventare un museo diffuso in tutto il tessuto urbano, affinché la rete dei luoghi della memoria, integrati nelle nuove trasformazioni in corso, sia fulcro per ridisegnare una parte degli spazi pubblici.

2.2 “Nuclei di Antica Formazione: Borgo Rurale di Cascina Gatti, Borgo Rurale del Centro”

Nello specifico gli originali borghi storici rilevabili nella cartografia IGM di prima levatura, sono stati identificati nel Piano delle Regole come Nuclei di Antica Formazione, ai sensi dell'art. 10 della L.R. 12/05, nonché del documento “Modalità per la pianificazione comunale” di cui alla DGR n.8/1681, rispettivamente come Borgo del Centro e Borgo di Cascina Gatti.

Il Borgo Rurale di Cascina Gatti, attualmente presenta, nel suo complesso, una identità storica chiaramente riconoscibile e una valenza ambientale meritevole di tutela e valorizzazione.

Uno studio analitico, condotto durante l'estensione del PGT, evidenzia i peculiari elementi distintivi del suddetto Borgo, riconoscendo un tessuto insediativo ben definito e omogeneo con un impianto unitario originario di matrice storica, composto da complessi edilizi prevalentemente residenziali caratterizzati da una tipologia a corte rurale, di due piani fuori terra.

Alle peculiarità storiche si aggiunge anche una valenza paesaggistica ambientale originata dalla particolare localizzazione. L'ambito è, infatti, situato nella parte a sud-est del territorio comunale in adiacenza al Parco della Media Valle del Lambro e lungo un “percorso di interesse paesistico” e una delle “principali linee di connessione con il verde” individuate dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Ai fini della tutela e valorizzazione complessiva dell'intero borgo nello strumento urbanistico appena approvato (luglio 2009) è stata predisposta una normativa finalizzata al recupero e alla ristrutturazione dei fabbricati, in cui vengono individuate le categorie di intervento consentite per ogni singolo edificio, distinte sostanzialmente in due gruppi: interventi ammessi fino alla manutenzione ordinaria, straordinaria, e risanamento conservativo, per i complessi particolarmente significativi; e interventi ammessi fino alla ristrutturazione edilizia, con il riconoscimento e recupero della slp esistente, con possibilità di demolizione ricostruzione nel rispetto della sagoma e del sedime dell'edificio preesistente, per gli altri edifici.

Ciò premesso si esclude questo ambito, in quanto un'attuazione degli interventi previsti mediante l'applicazione della legge, ai sensi dell'art. 2 e dell'art. 3, comma 4 in particolare considerando l'ipotesi di una sostituzione degli edifici con un nuovo organismo edilizio avente volumetria esistente incrementata del 30%, comporterebbe la compromissione delle peculiari caratteristiche tipo-morfologiche di questo complesso omogeneo, che rappresenta l'ambito storico e paesaggistico più importante della città.

Il Borgo Rurale del Centro, è caratterizzato dalla presenza di elementi di memoria storico-testimoniale che meritano una tutela unitaria, volta a valorizzare i caratteri dell'impianto di insieme.

La valorizzazione del borgo centrale era già prevista dal Piano Regolatore Generale redatto dall'arch. Piero Bottoni nel 1962. Per questa parte di città Bottoni si propone di realizzare “un ambiente di poesia e di tranquillità destinato all'uso dei cittadini”¹. A tale scopo è individuato un *Centro civico* racchiuso da un percorso anulare pedonale che collega, attraverso piazze e aree di verde pubblico, tre edifici storici: la villa Visconti d'Aragona – De Ponti (sec. XVII); il Monastero di San Nicolao (sec. XI); la villa Puricelli Guerra (sec. XVII).

¹ Città di Sesto San Giovanni, *Piano Regolatore Generale 1962. Relazione*, pag. 52.

Il valore architettonico dei singoli edifici non rende necessari vincoli particolarmente restrittivi; ma ai fini della valorizzazione del borgo nel suo complesso lo strumento urbanistico appena approvato (luglio 2009) contiene una normativa volta alla riqualificazione e alla ristrutturazione dei fabbricati, in cui si ammettono interventi fino alla ristrutturazione edilizia con possibilità di demolizione e ricostruzione dell'edificio con il rispetto della sagoma e del sedime esistente, che non comportino alterazioni delle caratteristiche architettoniche ed ambientali.

Conseguentemente si esclude questo ambito, in quanto un'attuazione degli interventi previsti mediante l'applicazione della legge, ai sensi dell'art. 2 e dell'art. 3, comma 4 in particolare considerando l'ipotesi di una sostituzione degli edifici con un nuovo organismo edilizio avente volumetria esistente incrementata del 30%, comprometterebbe, comunque, le peculiari caratteristiche tipo morfologiche dei complessi edilizi esistenti.

2.3 Nuclei di Antica Formazione: Villaggi Operai

Un'altra componente distintiva della città, quale risultato del suo singolare processo di crescita urbana, è rappresentata dalla presenza diffusa di case per famiglie operaie, per le maestranze, alberghi operai, quartieri di edilizia popolare compresi anche strutture adibite ad uso collettivo, come circoli ricreativi, asili, chiese e luoghi per il tempo libero. Spesso questi complessi edilizi sono stati costruiti inizialmente dalle aziende per i propri dipendenti in luoghi isolati dal contesto urbano ma direttamente connessi e circoscritti nell'immediato intorno degli stabilimenti.

Il Piano delle Regole individua come Nuclei di Antica Formazione, ai sensi dell'art. 10 della L.R. 12/05, nonché del documento "Modalità per la pianificazione comunale" di cui alla DGR n.8/1681, e quindi meritevoli di valorizzazione, alcuni dei complessi edilizi sopracitati, ritenuti tra i più significativi, in base alle caratteristiche generali del contesto e agli specifici elementi distintivi, al loro valore storico-documentale,.

La disciplina urbanistica predisposta per "Villaggi operai" è finalizzata alla tutela e alla conservazione degli elementi tipologici significativi e di rilievo storico ambientale rilevanti per l'impianto unitario originario, da considerarsi soprattutto nel loro valore d'insieme.

Ciò premesso si esclude questo ambito, in quanto un'attuazione degli interventi previsti mediante l'applicazione della legge, ai sensi dell'art. 2 e dell'art. 3, comma 4, – nei casi e previsti - dell'art. 4, in particolare considerando l'ipotesi di una sostituzione degli edifici con un nuovo organismo edilizio avente volumetria esistente incrementata, comprometterebbe le peculiari caratteristiche tipo morfologiche dell'impianto unitario originario esistente.

2.4 Beni storico-documentali della "città delle fabbriche"

Il Piano delle Regole, individua una serie di beni storici, architettonici e documentali meritevoli di tutela ai fini della valorizzazione della memoria storica della "Città delle fabbriche", che sono localizzati sia diffusamente nel tessuto consolidato sia all'interno degli Ambiti di Trasformazione indicati nel Documento di Piano. Si evidenzia che tra questi beni rientrano, i siti segnalati e schedati nel dossier predisposto per la promozione della candidatura della città di Sesto San Giovanni a patrimonio dell'umanità dell'Unesco nella categoria "Paesaggio industriale evolutivo".

Le forme di tutela si esplicano attraverso diverse strategie: dalla messa in sicurezza di alcuni edifici di origine industriale in attesa di rifunzionalizzazione, alla definizione degli interventi possibili sui singoli elementi in funzione delle specifiche caratteristiche e destinazioni previste, fermo restando che non è mai consentita la demolizione.

Ciò premesso si esclude questo ambito, in quanto un'attuazione degli interventi previsti mediante l'applicazione della legge, comporterebbe una compromissione dell'identità urbana di Sesto San Giovanni che si immedesima come città del lavoro e delle fabbriche, la cui memoria documentale è rappresentata dalla sommatoria di tutti i suddetti beni materiali dislocati all'interno di tutto il territorio comunale.

2.5 Edifici esistenti del '900 di valore architettonico (puntualmente identificati) -

Il Piano delle Regole, individua puntualmente alcuni edifici risalenti alla prima metà del '900, dislocati nel tessuto consolidato prevalentemente nella zona ad ovest della ferrovia in prossimità della ferrovia stessa. Si tratta di edifici a cortina, a tre o quattro piani fuori terra, che si attestano lungo la strada, caratterizzati da facciate con decorazioni in cemento, a volte di pregevole fattura, e che presentano valori di testimonianza documentale e/o architettonica.

Su questi fabbricati la normativa prevede interventi edilizi fino al risanamento conservativo con obbligo di mantenimento della facciata con particolare riferimento alle partiture e agli elementi decorativi di pregio.

Conseguentemente si esclude questo ambito, in quanto un'attuazione degli interventi previsti mediante l'applicazione della legge, ai sensi dell'art. 2 e dell'art. 3, comprometterebbe le peculiari caratteristiche tipo morfologiche e architettoniche dei suddetti edifici esistenti.

2.6 Ambito residenziale da riconversione produttiva

Il Piano delle Regole individua ambiti circostanziati occupati da attività produttive, spesso già dismesse, per le quali una conversione ad altro uso viene prescelta in ragione della loro collocazione in rapporto al tessuto residenziale ed alla maglia stradale. Il Piano individua tali ambiti come parti del territorio che necessitano di interventi di riorganizzazione funzionale e di sostituzione delle strutture edilizie.

La determinazione di esclusione di queste zone è motivata con ragioni connesse a "*speciali peculiarità urbanistiche*", secondo il parametro indicato dalla Regione.

Tali ragioni sono da ricercare nella particolare importanza strategica attribuita a questi ambiti, che sono puntualmente localizzati all'interno del tessuto residenziale consolidato, in termini di miglioramento della qualità urbana in riferimento a criteri insediativi e morfologici. Un eventuale aggravio delle volumetrie genererebbe, infatti, effetti incongrui rispetto alle previsioni dello strumento urbanistico appena approvato, producendo in particolare modifiche sostanziali e impattanti in termini di controllo morfologico e insediativo sul territorio.

2.7 Nuclei ed edifici di origine rurale ricadenti nel perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) della Media Valle del Lambro(PMVL) –

La determinazione di esclusione dei suddetti ambiti è motivata con ragioni connesse a "*speciali peculiarità paesaggistico-ambientali*", secondo il parametro indicato dalla Regione.

Il Piano delle Regole individua puntualmente i nuclei di origine rurale localizzati all'interno del perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Media Valle del Lambro.

La struttura portante del sistema paesistico-ambientale del territorio comunale è costituita dal Parco della Media Valle del Lambro ad est e dal Parco Nord Milano, a ovest. Queste emergenze si presentano sia come risorse strategiche e indispensabili per l'equilibrio ambientale della città, sia come gli elementi di connessione e integrazione tra il sistema del verde urbano e il sistema delle aree protette di interesse

regionale. Tra gli obiettivi strategici del PLIS si riscontrano la salvaguardia di zone verdi dalla pressione antropica, la rigenerazione di aree degradate, la creazione di corridoi ecologici e la tutela del paesaggio mediante la conservazione e valorizzazione dei suoi tratti distintivi, principalmente legati alle emergenze naturalistiche e agli insediamenti rurali storici.

Inoltre secondo le Linee guida provinciali, il sistema paesistico-ambientale si fonda su elementi costitutivi non solo ambientali, ecologici e naturalistici ma anche storico-insediativi e visuali-percettivi. L'analisi delle valenze paesistico ambientali pone quindi in evidenza gli ambiti e gli elementi di rilievo del Parco, non solo intermini di importanza dei beni presenti ma anche per la qualità delle relazioni esistenti tra i beni considerati ed il contesto di riferimento.

Nel caso del Parco della Media Valle del Lambro, l'analisi del sistema paesistico-ambientale non può prescindere dal considerare i residui e rilevanti elementi del sistema insediativo e produttivo rurale, che sussisteva prima del dirompente sviluppo industriale vissuto dalla città di Sesto San Giovanni all'inizio del secolo scorso.

Nel perimetro del Parco sono presenti alcuni complessi rurali (quali la Cascina Baragiola, che sorge vicino all'antico fontanile della Bicocca, la Cascina Rubina, la Cascina Parpagliona e la Cascina Colombo.) Benché non possano essere definiti "elementi eccezionali" i beni storici citati possono innervare un sistema di fruizione paesistica, come sottolineano le citate Linee guida soprattutto per la qualità delle relazioni esistenti, o che in prospettiva potranno essere create, tra i beni stessi ed il contesto, recuperando anche i segni legati ad una precedente strutturazione del paesaggio in modo da ricostruire e valorizzare la loro identità.

Questi nuclei costituiscono elementi fondamentali di caratterizzazione del paesaggio. Il Piano delle Regole propone, di conseguenza, una specifica norma finalizzata alla tutela, al recupero e alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente anche per quanto attiene i rapporti con l'ambiente (alberature, direttrici visuali e di accesso, aree di pertinenza, rete irrigua). Nello specifico sono ammessi manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo. E' consentito anche il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti nel rispetto di determinate condizioni volte a mantenere il più possibile le caratteristiche della sagoma esistente e a condizione che sia subordinato al parere espresso dagli organi di gestione del Parco. Per le parti esterne dell'edificio deve essere mantenuto il carattere degli elementi costruttivi, dei materiali e dei colori della costruzione originaria. Sulle aree di pertinenza delle costruzioni non sono consentiti interventi di nuova costruzione.

Conseguentemente si esclude questo ambito, in quanto un'attuazione degli interventi previsti mediante l'applicazione della legge, ai sensi dell'art. 2 e dell'art. 3, comprometterebbe le peculiari caratteristiche storico-ambientali degli edifici esistenti e snaturerebbe le peculiarità paesaggistico-ambientali del contesto di riferimento.

2.8 Ambito consolidato prevalentemente residenziale con elementi di pregio ambientale

Il Piano delle Regole definisce anche una serie di ambiti contraddistinti da insediamenti residenziali, con edifici in prevalenza allocati nel centro del lotto e aree di pertinenza caratterizzate da elevato valore ambientale e dalla presenza di essenze arboree pregiate. Le finalità perseguite per questo ambito sono essenzialmente la salvaguardia e valorizzazione dei caratteri complessivi dell'ambiente e della quantità e qualità dei giardini e delle masse arboree esistenti, in particolare con la conservazione delle singole piante notevoli per età, altezza, specie e portamento; e il mantenimento e la tutela dei caratteri tipologici, architettonici e morfologici dei fabbricati edilizi ponendo attenzione al rapporto fra il singolo edificio e il giardino.

La determinazione di esclusione dei suddetti ambiti è motivata con ragioni connesse a “speciali peculiarità paesaggistico-ambientali”, secondo il parametro indicato dalla Regione.

La presenza di elementi di pregio ambientale, spesso associata anche ad una valenza storica-architettonica dell'edificio contraddistingue questi ambiti soprattutto per l'equilibrio ed il rapporto tra il singolo manufatto edilizio e il suo giardino di pertinenza.

Conseguentemente la normativa di riferimento del Piano delle Regole consente nuove edificazioni o ampliamenti degli edifici esistenti definendo un indice di utilizzazione fondiaria assai limitato, e subordinando gli interventi al rispetto dell'impianto del giardino e delle essenze pregiate, nei limiti di particolari prescrizioni sulle pertinenze e sul verde.

Ciò premesso si esclude questo ambito, in quanto un'attuazione degli interventi previsti mediante l'applicazione della legge, ai sensi dell'art. 2 e dell'art. 3, comprometterebbe le peculiari caratteristiche ambientali e architettoniche dei suddetti ambiti.

2.9 Piani attuativi in esecuzione

Il Piano delle Regole identifica i Piani attuativi in esecuzione, vigenti o in itinere alla data di adozione del PGT, per i quali continuano a valere le definizioni, le prescrizioni, gli indici, le premialità volumetriche ed i rapporti stabiliti in sede di piano attuativo e nella relativa convenzione urbanistica per tutto il periodo di validità della stessa.

Spesso si tratta di lotti nei quali è stato definito l'iter procedimentale urbanistico ma non sono ancora realizzati o completati i relativi progetti edilizi. In questi ambiti sono frequentemente allocati edifici preesistenti di varia natura, che non sono ancora stati demoliti, quali ad esempio complessi industriali dismessi, fabbricati in parte residenziali di differenti entità, che potrebbero beneficiare a pieno titolo del bonus volumetrico previsto in caso di sostituzione edilizia di cui all'art. 3, comma 3.

Al proposito si evidenzia la possibilità, in caso di applicazione della L.R. 13/09, della cumulabilità delle volumetrie previste e già convenzionate ma non ancora realizzate nei piani attuativi con tali bonus volumetrici concessi per gli edifici esistenti.

La determinazione di esclusione del suddetto ambito è motivata con ragioni connesse a “speciali peculiarità urbanistiche”, secondo il parametro indicato dalla Regione.

Tali ragioni sono da individuare nella particolare delicatezza a livello urbanistico di queste specifiche situazioni, per le quali l'approvazione del piano attuativo o programma integrato di intervento con la relativa convenzione rappresentano il risultato di un procedimento complesso. L'equilibrio raggiunto, in termini urbanistici e di controllo morfologico del territorio, rischierebbe di essere compromesso in modo considerevole nel caso in cui si ipotizzi un aggravio dei pesi insediativi e una modifica sostanziale conseguente a livello plani volumetrico, rispetto a quanto già definito o in via di attuazione.

2.10 Ambiti di Trasformazione

Il Documento di Piano del PGT con il relativo elaborato grafico QP01 Quadro Programmatorio identifica gli Ambiti di Trasformazione che rappresentano “l'evento nodale nell'evoluzione non solo dell'area urbana, ma anche metropolitana e l'occasione di riqualificazione e rifunzionalizzazione di vaste porzioni del territorio

attraverso la promozione di politiche per la casa, la produzione di beni e servizi e l'organizzazione di luoghi di eccellenza." (da Documento di Piano, pag 263).

Le suddette parti del territorio interessato una superficie considerevole, rispetto all'estensione complessiva del suolo comunale, pari a circa 150 ettari.

Questi ambiti sono suddivisi in:

- Ambiti di Trasformazione strategica: (ATs 1, ATs 2, ATs 3) che coincidono con le aree occupate dalle grandi fabbriche dismesse, la cui riqualificazione complessiva è finalizzata al raggiungimento di elevati livelli di qualità urbana e ambientale di tutta la città;
- Ambiti di Trasformazione specialistica: (AT sp1 a, b, AT sp2 a, b, AT sp3, AT sp4, AT sp5), costituiti da aree frammentate e sottoutilizzate di media estensione territoriale, prevalentemente localizzate in contesti deboli del tessuto urbano e contemporaneamente posti in stretta relazione con zone di valenza ambientale, la cui trasformazione è indirizzata verso una precisa vocazione funzionale e strettamente connessa alla specificità del contesto e della conformazione delle aree stesse;
- Ambiti di Trasformazione: ATi 1, ATi 2, ATi 3, costituiti da aree di dimensioni più modeste, situati in posizioni di eccellenza, la cui riqualificazione è finalizzata ad attivare un processo di rigenerazione urbana anche in connessione con il tessuto consolidato assegnando a questi ambiti la dignità di luoghi vitali e vivibili restituendoli ad una nuova polarità urbana.

La determinazione di esclusione di queste zone è motivata con ragioni connesse sia a "speciali peculiarità urbanistiche" sia a "speciali peculiarità ambientali", secondo i parametri indicati dalla Regione.

All'interno di queste parti del territorio, che occupano superfici di dimensioni molto estese si rileva la presenza, in alcuni casi anche significativa, di edifici preesistenti, non sempre ricadenti nella categoria dei Beni storico-documentali della "città delle fabbriche" (categoria esclusa dall'applicazione della L.R. 13/09), che potrebbero beneficiare a pieno titolo del bonus volumetrico previsto in caso di sostituzione edilizia di cui all'art. 3, comma 3.

Al proposito si evidenzia la possibilità, in caso di applicazione della L.R. 13/09, della cumulabilità delle volumetrie definite, in linea di massima, dal documento di Piano e da realizzarsi mediante piano attuativo, con tali bonus volumetrici concessi per gli edifici esistenti.

Tali ragioni dell'esclusione sono da individuare nella particolare rilevanza strategica attribuita a questi ambiti dallo strumento di pianificazione e programmazione del territorio, al fine di perseguire uno sviluppo sostenibile e compatibile con le peculiarità del territorio nell'ottica di un miglioramento della qualità urbana in riferimento a criteri insediativi e morfologici e anche ambientali. Nello strumento urbanistico è infatti previsto che gli ambiti di trasformazione divengano *"veri e propri luoghi entro i quali promuovere e incentivare livelli qualitativi della vita da estendersi per tutto il territorio anche attraverso la diffusione di maggiori attenzioni ai valori naturalistici e la creazione di reti e corridoi con funzione eco sistemica."* (da Documento di Piano, pag 317)

Si tratta di situazioni debitamente studiate e ponderate nel Documento di Piano del PGT, le cui determinazioni prevedono criteri di incentivazione, sia a fronte di rilevanti benefici pubblici coerenti con gli obiettivi generali dell'Amministrazione comunale, sia a fronte del miglioramento della "qualità energetica", finalizzati a rendere flessibile e trasparente il processo di pianificazione territoriale e urbana.

Un aggravio in termini di pesi insediativi genererebbe effetti incongrui rispetto alle previsioni di massima dello strumento urbanistico appena approvato, producendo una potenziale alterazione delle previsioni sostenibili stimate nel processo di Valutazione Ambientale Strategica.

3. Definizione di prescrizioni per l'applicazione della legge, riferite esclusivamente alle dotazioni di spazi per parcheggi pertinenziali e a verde (art. 5, comma 6).

L'Amministrazione comunale, relativamente al tema dei parcheggi pertinenziali, ha ritenuto opportuno riproporre quanto già previsto per gli interventi di nuova costruzione, all'art. 6 "Parcheggi pertinenziali" delle Norme Tecniche del Piano delle Regole, dello strumento urbanistico generale appena approvato (D.C.C. n. 32 del 16/07/09).

In caso di applicazione della L.R 13/09, si dispone che gli spazi a parcheggio pertinenziale dovranno essere recuperati per gli interventi di ampliamento e di sostituzione edilizia di cui all'art. 3, per gli interventi di recupero edilizio e funzionale di cui all'art. 2 e per gli interventi di cui all'art. 4, della suddetta legge; analogamente a quanto previsto nel Piano delle Regole per le nuove costruzioni.

Si riporta, per maggior chiarezza, il testo dell'art. 6 delle NTA Piano delle Regole.

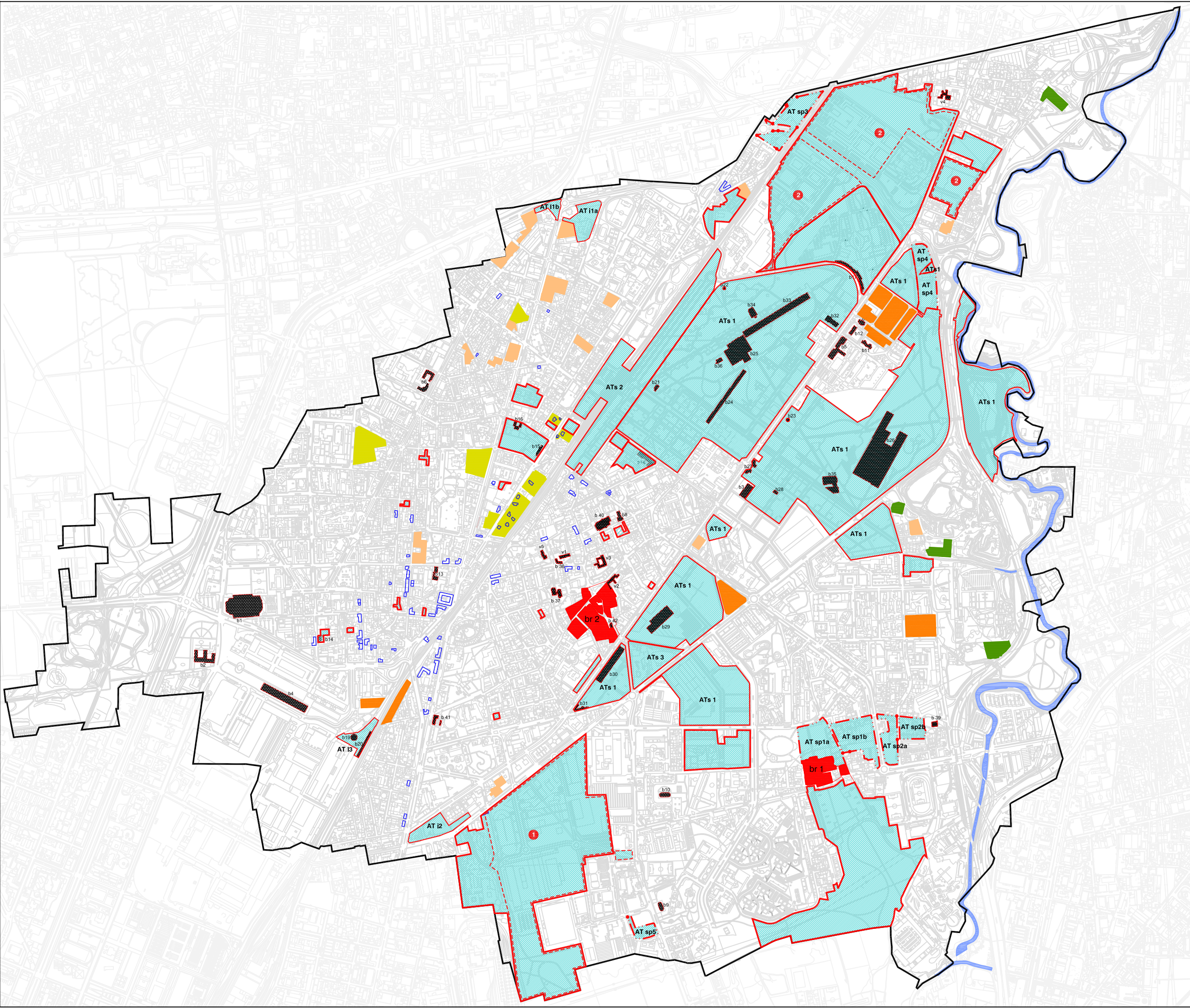
Art. 6 PARCHEGGI PERTINENZIALI

1. *In ogni intervento di nuova costruzione devono essere riservati, per ciascuna destinazione d'uso, appositi spazi a parcheggio pertinenziale per i residenti, per gli utilizzatori, per gli addetti, almeno nelle seguenti quantità:*
 - a. *residenza: 1 mq ogni 3 mq della s.l.p.;*
 - b. *attrezzature ricettive: 1 mq ogni 3 mq della s.l.p.;*
 - c.1. *uffici e attività terziarie di cui alla sottocategoria E.1: 1 mq ogni 3 mq della s.l.p.;*
 - c.2. *uffici e attività terziarie di cui alla sottocategoria E.2: 2 mq ogni 3 mq della s.l.p.;*
 - d. *industria e artigianato: 1 mq ogni 3 mq della s.l.p.;*
 - e. *pubblici esercizi con afflusso di pubblico e locali di spettacolo: quantità analoghe alle successive, per sottocategoria D.2.1 lett. f.1) e per sottocategoria D.2.2 lett. f.2);*
 - f.1. *attività commerciali di cui alle sottocategorie D.1.2.1, D.1.2.2 e D.1.3 120% della superficie lorda di pavimento;*
 - f.2). *attività commerciali di cui alle sottocategorie D.1.4 D.1.5: 200% della superficie lorda di pavimento.*
2. *Le suddette quantità devono essere reperite:*
 - a. *nell'ambito delle aree interessate dagli interventi soggetti a denuncia di inizio attività o a permesso di costruire, ovvero anche esternamente dal lotto di appartenenza, a condizione che il rapporto di pertinenza sia garantito da atto unilaterale/convenzione impegnativo per il soggetto attuatore e i suoi aventi causa e trascritto nei registri immobiliari ;*
 - b. *[...]*
3. *Interventi sul patrimonio edilizio esistente.*
 - a. *Negli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, comportanti demolizione e ricostruzione degli interi edifici, destinati alle funzioni di cui al comma 1, lett. a), b), c), d), e), g) dovranno essere reperite le quantità di cui al precedente comma 1.*

4. Definizione di riduzioni del contributo di costruzione (art. 5, comma 4).

L'Amministrazione comunale, relativamente al tema della riduzione degli oneri e del contributo sul costo di costruzione, ha ritenuto opportuno proporre una riduzione pari all'1% rispetto al contributo vigente.

Si specifica, in merito, che il contributo vigente relativo agli oneri di urbanizzazione già prevede la riduzione del 50% a chi realizza edilizia residenziale sociale. Inoltre l'Amministrazione ritiene imprescindibile l'utilità dell'introito di tale contributo per sostenere lo sviluppo pubblico della città, al fine di realizzare e potenziare i servizi e le attrezzature necessari per garantire e migliorare la qualità della vita dei cittadini sestesi.



LEGENDA

Parti del territorio per cui non si applicano, ai sensi dell'art.5 comma 6 della L.R. 13/2009, le disposizioni speciali ex art. 2, art. 3 commi da 1 a 3, art. 4 commi da 1 a 5. (non applicazione di recupero edilizio e funzionale; ampliamento e sostituzione degli edifici esistenti; riqualificazione quartieri ERP).

PIANO DELLE REGOLE / Quadro Pianificatorio

TESSUTO CONSOLIDATO

-  Ambito consolidato prevalentemente residenziale con elementi di pregio ambientale (art. 15)
-  Ambito residenziale da riconversione produttiva (art. 16)

AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO - AMBIENTALE

-  Nuclei ed edifici rurali ricadenti nel perimetro del PLUS della Media Valle del Lambro (art. 21.4)

TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI BENI STORICO DOCUMENTALI

-  Beni storico documentali della Citta' delle Fabbriche (art. 22)

NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

-  Borghi Rurali (art. 23)
-  Villaggi Operai (art. 24.2)

EDIFICI DEL '900 DI VALORE ARCHITETTONICO



AMBITI SOGGETTI A PIANI ATTUATIVI IN ESECUZIONE

-  Piani attuativi in esecuzione (art.39)
-  Piani attuativi vigenti con individuazione delle parti la cui conformazione originaria è da riconsiderarsi
1 aree ex Marelli 2 aree non attuate P.A. Vulcano

DOCUMENTO DI PIANO / Quadro Programmatico

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

-  Ambiti di Trasformazione strategica
-  Ambiti di Trasformazione specialistica
-  Ambiti di Trasformazione Integrata con individuazione dell'unità minima di trasformazione
-  Piani attuativi vigenti con individuazione delle parti la cui conformazione originaria è da riconsiderarsi
1 aree ex Marelli 2 aree non attuate P.A. Vulcano



Adempimenti dei Comuni
ex LR 13/2009

"Azioni Straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia"

Individuazione delle parti di territorio nelle quali non trovano applicazione le disposizioni speciali introdotte ai sensi dell'art. 5, comma 6.



CITTA' DI
SESTO SAN GIOVANNI
Medaglia d'Oro al Valor Militare

Sindaco
Giorgio Olfini

Assessore
alla Pianificazione Urbanistica
Vicesindaco Demetrio Morabito

Segretario Generale
Giovanni Romagnano

Settore Urbanistica
Servizio Governo del Territorio

1

ODG collegato alla delibera relativa alla Legge Regionale n.13/2009 denominata Legge-Casa

Il Consiglio Comunale di Sesto San Giovanni

Ricordato che il Comune di Sesto S.G. rientra tra i comuni ad alta tensione Abitativa;

Ricordate le numerose azioni per contrastare l'emergenza casa a partire dai due programmi di riqualificazione urbana denominati "Contratti di Quartiere", dall'esperienze positive realizzate con i programmi regionali (recupero di via Bergomi, nuova edificazione Viale Edison, nuova edificazione di Via Boccaccio, recupero di alloggi disastri sparsi di proprietà Aler), nonché le azioni previste dai PII con nuove edificazioni comunali (Milano-Pace, Decapaggio, Mazzini-Falck);

Ricordata la Legge dello Stato numero 222 del 29 novembre 2007, con la quale si stanziavano 550 milioni di euro per realizzare un programma straordinario di edilizia pubblica, in virtù della quale l'Amministrazione Comunale ha ottenuto il finanziamento di 504.000 euro per azioni di contrasto dell'emergenza abitativa ed ha ottenuto a favore di Aler Milano, 791.117 euro perché recuperasse tredici alloggi disastri di sua proprietà;

ricordato che esistono ben cinque pareri favorevoli espressi dallo stesso Ministero e dal provveditorato interregionale alle Opere Pubbliche di Liguria e Lombardia come ricordato dall'Amministrazione Comunale nel suo comunicato del 22 luglio u.s.;

Preso atto che tali contributi non sono stati ancora erogati, nonostante la regolarità tecnica attestata dai pareri su richiamati e di fronte ad un'emergenza casa che non tende ad attenuarsi nei Comuni delle aree metropolitane;

stigmatizza il grave comportamento del Governo che seguita a non erogare i finanziamenti nonostante le sue stesse deliberazioni ed i suoi stessi atti confermino la validità dei progetti, lasciando i Comuni e le Aler in difficoltà rispetto alla programmazione definita anche in virtù dei finanziamenti deliberati;

chiede che il Governo provveda alla erogazione immediata dei contributi stanziati;

Invita la Presidenza del Consiglio

ad inviare la presente al Ministero delle Infrastrutture, alle Presidenze delle commissioni Finanze e Affari Sociali della Camera dei Deputati.

MARCO TREMOLADA ULIV

[Signature]

IDV *[Signature]*

[Signature] SD *[Signature]*

PDCI *[Signature]* PRC *[Signature]*

L'ordine del giorno è stato approvato a maggioranza con i voti favorevoli dei gruppi: ULIVO, PRC, IDV, VERDI, PDCI, SINISTRA X SESTO. Contrari: AN, FI. Non partecipa al voto: LN. Assenti: FINALMENTE X SESTO.

Ordine del giorno relativo alla delibera in applicazione della Legge Regionale "azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio e urbanistico della Lombardia"

2

Il Consiglio Comunale

Preso atto della Legge Regionale "azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio e urbanistico della Lombardia", la cui applicazione definisce percorsi autonomi e straordinari rispetto alle previsioni della pianificazione generale dell'A.C.;

Ricordata la recente conclusione dell'iter di approvazione del Piano di Governo del Territorio di cui è ormai prossima la pubblicazione sul BURL e quindi la sua definitiva entrata a regime;

Valuta positivamente la delibera relativa all'applicazione della Legge Regionale tesa a valorizzare il lavoro di programmazione generale ed escludere invece quei percorsi che si pongono in totale divergenza con la programmazione generale e riconducendo, dunque, le modalità di sviluppo alla programmazione definita dal PGT per:

- i Borghi storici
- i nuclei rurali all'interno del PMVL
- i villaggi operai
- i beni storici documentali
- gli edifici del '900 di valore architettonico puntualmente edificati
- gli ambiti residenziali da riconversione produttiva
- l'ambito prevalentemente residenziale con elementi di pregio ambientale
- le aree individuate come aree di trasformazione ed i piani attuativi in esecuzione

Ricorda che la strumentazione urbanistica comunale già risponde all'esigenza delle abitazioni unifamiliari di poter realizzare interventi contenuti atti a rispondere alle esigenze delle famiglie proprietarie di tali immobili.

Sottolinea l'obiettivo politico-amministrativo del consolidamento e della crescita del sistema produttivo esistente come previsto dalla strumentazione del PGT che, all'art. 17 del Piano delle Regole, favorisce la possibilità di ampliamento in via straordinaria (una tantum in deroga agli indici urbanistici) degli insediamenti industriali nel rispetto delle procedure atte a tutelare il controllo pubblico sulle realizzazioni.

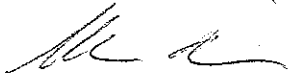
Preoccupato per le ricadute sulla città pubblica (sistema dei servizi, aree a standard, spazi per la sosta) che gli interventi sugli ambiti residenziali possono ingenerare, valuta positivamente le prescrizioni obbligatorie rispetto alla realizzazione dei parcheggi pertinenziali, come previsto già dal PGT,

Ritiene che le politiche di edilizia pubblica residenziale pubblica previste dalla Legge Regionale 109/2009 debbano potersi sviluppare prioritariamente all'interno dei due programmi di riqualificazione urbana denominati "Contratto di Quartiere";

invita la Giunta

ad un puntuale monitoraggio sulle ricadute che tale Legge indurrà sul sistema dei servizi per poter predisporre puntualmente le revisioni del sistema dei servizi adeguandoli ai bisogni che verranno a manifestarsi a causa degli interventi straordinari che la Legge Regionale prevede.

Mario Merloni (Vice)



ISV Giunchedi

CEPT
SD per Fabio Giunchedi

PDCI
PRC

L'ordine del giorno è stato fatto proprio dalla Giunta Comunale.