



## **Controdeduzioni alle osservazioni ed approvazione della variante e precisazioni normative delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio vigente.**

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

- vista la relazione del Direttore del Settore Urbanistica, comprensiva di allegati, che si intende far parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- ritenuto di approvare la sopraindicata relazione, riconoscendone il contenuto;
- vista la Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 "Legge per il governo del territorio" e successive modifiche e integrazioni;
- richiamata la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 27 gennaio 2009, "Adozione del Piano di Governo del Territorio (PGT) ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12 e s.m.i.";
- richiamata la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 16 luglio 2009 "Controdeduzioni alle Osservazioni al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) ed allo studio geologico, idrogeologico e sismico, ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 e s.m.i. - Approvazione del Piano di Governo del Territorio";
- vista la Deliberazione di Giunta Comunale n. 296 del 12 ottobre 2009 "Verifica ricognitiva degli elaborati di PGT e dello studio Geologico Idrogeologico e Sismico";
- richiamata la deliberazione di Consiglio Comunale n. 61, avente ad oggetto "Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) – trasposizione su data base topografico, correzione di errori materiali e rettifiche agli atti di P.G.T. non costituenti variante (art. 13 comma 14 bis, L.R. 12 marzo 2005 n. 12 e s.m.i.) ;
- vista la deliberazione di Giunta Comunale n. 192 del 24 maggio 2011 avente per oggetto "avvio di procedimento relativo a variante e precisazioni normative delle Norme di Attuazione del P.G.T. vigente";
- richiamata la delibera di Consiglio Comunale n. n. 37 del 12 luglio scorso con la quale la variante in parola è stata adottata;
- considerato che:  
gli atti costituenti la variante sono stati depositati in libera visione al pubblico, ai sensi dell'articolo 13 comma 2 della L.R. 12/2005 e s.m.i., dal 27 luglio fino a tutto il 26 agosto 2011 compresi e, fino alla data del 26 settembre, è stato possibile, per tutti gli interessati, presentare osservazioni in merito ; l'avviso di deposito degli atti costituenti la variante è stato oggetto di pubblicazione sul B.U.R.L. – serie inserzioni e concorsi - n. 30 del luglio 2011, nonché nella stessa data sul quotidiano "Il Giorno", oltre che sul "Portale del Cittadino";
- constatato che nei termini soprarichiamati sono pervenute n. 3 osservazioni da parte di privati, nonché note di Provincia di Milano, Arpa Lombardia ed ASL Milano;

- preso atto dei contenuti di cui al Fascicolo «*Variante e precisazioni normative delle nta del P.G.T. - adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 12 luglio 2011 - Controdeduzioni alle osservazioni*», allegato alla relazione predisposta dal Direttore del Settore Urbanistica, nel quale sono sintetizzati i contenuti delle osservazioni nonché vengono esplicitate le proposte di controdeduzioni;
- visto il 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;
- richiamato l'art. 134 – 4° comma del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;

### **DELIBERA**

- di approvare le controdeduzioni alle osservazioni pervenute, come riportate nell'allegato fascicolo «*Variante e precisazioni normative delle nta del P.G.T. - adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 12 luglio 2011 - Controdeduzioni alle osservazioni*», da intendersi parte integrante e sostanziale della deliberazione;
- di prendere atto dei contenuti delle note pervenute in data 2 agosto – prot. gen. 64498, 11 agosto – prot. gen. 67228, 22 settembre – prot. gen. 76321, rispettivamente dalla Provincia di Milano, da ARPA Lombardia e da ASL Milano;
- di dare mandato ai competenti uffici di aggiornare, sulla scorta della nota della Provincia di Milano, pervenuta in data 02/08/2011, prot. gen. 64498, lo studio geologico con particolare riferimento alle ricadute sulle classi di fattibilità, mediante variante cartografica ai documenti del P.G.T., da attuarsi con le modalità previste dalla legislazione vigente;
- di prendere atto che l'accoglimento parziale dell'osservazione numero 1, comporta, rispetto alla versione adottata dal Consiglio Comunale, modifica all'articolo 16 – ambito residenziale da riconversione produttiva – delle NTA del Piano delle Regole ;
- di approvare definitivamente, ai sensi dell'articolo 13 comma 9 della L.R. 12/03/2005 n. 12 e s.m.i., la “Variante e precisazioni normative delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T.” unitamente ai relativi allegati, così come modificati a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni ;
- di demandare agli uffici competenti gli atti inerenti e conseguenti alla deliberazione al fine dell'efficacia della variante medesima ;
- di dichiarare la deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 ;

La delibera è stata approvata a maggioranza con i voti favorevoli dei gruppi: PD, PRC, IDV, PDCI, SEL. Contrari: VERDI, LN. Astenuti: FI, AN. Assenti: FINLM. X SESTO, GR. MISTO.



## RELAZIONE

Con delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 12 luglio 2011 il Consiglio Comunale ha adottato la variante e precisazioni normative delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano di Governo del Territorio (PGT).

Gli atti costituenti la variante sono stati depositati in libera visione al pubblico, ai sensi dell'articolo 13 comma 2 della L.R. 12/2005 e s.m.i., dal 27 luglio fino a tutto il 26 agosto 2011 compresi e, fino alla data del 26 settembre u.s., è stato possibile, per tutti gli interessati, presentare osservazioni in merito.

L'avviso di deposito degli atti costituenti la variante è stato oggetto di pubblicazione, in data 27 luglio 2011, sul B.U.R.L. – serie inserzioni e concorsi - n. 30, sul quotidiano "Il Giorno", nonché sul portale web del Comune di Sesto San Giovanni.

Contestualmente al deposito gli elaborati sono stati trasmessi, per l'espressione dei pareri di competenza, alla Provincia di Milano, ad ARPA Lombardia ed ASL Milano.

I competenti uffici provinciali, con nota pervenuta in data 02/08/2011, prot. gen. 64498, hanno evidenziato che l'approvazione della sopraindicata variante normativa è di esclusiva competenza comunale e, pertanto, non soggetta a verifica di compatibilità con il vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), ai sensi dell'articolo 13 comma 5 della L.R. 12/2005 e s.m.i. In tale nota si precisa, inoltre, che «lo "Studio del Rischio Idraulico delle fasce assoggettate alla disciplina di tutela del PAI del Fiume Lambro", recepito con la stessa delibera di C.C. di adozione della variante in oggetto, risulta avere ricadute sulle classi di fattibilità dello studio geologico allegato al PGT vigente. Ne consegue la necessità, da parte del Comune, di aggiornare lo studio geologico allegato al PGT vigente mediante apposita variante urbanistica». Con nota del 11/08/2011 – prot. gen. 67228 ARPA ha comunicato di non essere tenuta, ai sensi della normativa vigente, ad esprimersi in merito alla variante e precisazioni normative delle NTA del PGT adottata. Tale orientamento trova conferma nel protocollo d'intesa, sottoscritto in data 25 novembre 2010 dall'ente medesimo con ANCI Lombardia.

Infine, con nota del 22/09/2011 – prot. gen. 76321, ASL Milano - richiamando la propria precedente comunicazione pervenuta in data 28/06/2011, prot. gen. 53927, a seguito del relativo avvio del procedimento - ha evidenziato che i contenuti della variante non incidono su aspetti di propria competenza.

Nel termine previsto dall'avviso di deposito, ovvero il 26/09/2011, sono pervenute le seguenti osservazioni :

| n° | Data       | n. prot. gen. | Osservante                           |
|----|------------|---------------|--------------------------------------|
| 1  | 23/09/2011 | 76568         | Fiorino Vito per conto di SA.CRI srl |
| 2  | 26/09/2011 | 76849         | Sesto Immobiliare spa                |

|   |            |       |                                |
|---|------------|-------|--------------------------------|
| 3 | 26/09/2011 | 76852 | Arch. Andrea Giuseppe Donegani |
|---|------------|-------|--------------------------------|

Per le sopraindicate osservazioni - come meglio precisato e motivato nel fascicolo allegato alla presente deliberazione «*Variante e precisazioni normative delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T. - adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 12 luglio 2011 - Controdeduzioni alle osservazioni*» - si propongono i seguenti provvedimenti:

- osservazione n. 1: parzialmente accolta;
- osservazione n. 2: non pertinente/non accolta ;
- osservazione n. 3: non accolta.

Il parziale accoglimento dell'osservazione n. 1 ha comportato, rispetto alla versione adottata dal Consiglio Comunale, modifica al comma 5 dell'articolo 16 "ambito residenziale di riconversione produttiva" delle NTA del Piano delle Regole. Tale modifica è relativa alle modalità di attuazione degli interventi edilizi, così come esplicitato nel fascicolo soprarichiamato.

In sintesi, le variazioni apportate con il sopraindicato parziale accoglimento precisano - coordinandosi con le disposizioni finora vigenti - le modalità di intervento all'interno degli ambiti residenziali da riconversione produttiva. Nello specifico, tali variazioni consentono di poter procedere ad una riqualificazione graduale "per parti", anche per gli ambiti di superficie superiore a mq. 2.000. Per tale riqualificazione graduale si dovrà, in ogni caso, ricorrere a pianificazione attuativa, a conferma della modalità di intervento già prevista dalla vigente disciplina. Scopo principale della norma, così come modificata, è consentire esplicitamente sia la prosecuzione di quelle attività produttive esistenti compatibili con il tessuto residenziale – già ammesse al comma 6 del sopraindicato art. 16 - sia la riqualificazione della restante parte dell'ambito occupata da immobili dismessi/inutilizzati. Il piano attuativo, da estendersi comunque all'intero ambito, individuerà specifico sub-ambito di mantenimento delle attività produttive, nonché gli interventi sostitutivi inerenti gli immobili dismessi/inutilizzati. Sugli immobili afferenti al sub ambito di mantenimento, al fine di consentire la prosecuzione delle attività esistenti, saranno consentiti gli interventi previsti al comma 6 del medesimo articolo, non soggetto a modifica ovvero manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, divieto di modifica di destinazione d'uso. Allo scopo di assicurare maggiore efficacia nel ridisegno del tessuto edilizio consolidato, anche in funzione del reperimento di superfici per attrezzature e servizi pubblici/di interesse pubblico o generale, il piano attuativo può essere esteso anche ad aree contigue afferenti agli "ambiti consolidati prevalentemente residenziali" , di cui all'articolo 14 delle nta medesime).

Alla luce di quanto sopra esposto, viste le disposizioni di cui all'articolo 13 delle L.R. 12/03/2005 n. 12 e s.m.i., sopra descritti si propone al Consiglio Comunale :

- di approvare le controdeduzioni alle osservazioni pervenute, come riportate nell'allegato fascicolo «*Variante e precisazioni normative delle nta del P.G.T. - adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 12 luglio 2011 - Controdeduzioni alle osservazioni*», da intendersi parte integrante e sostanziale della deliberazione;
- di prendere atto dei contenuti delle note pervenute in data 2 agosto – prot. gen. 64498, 11 agosto – prot. gen. 67228, 22 settembre – prot. gen. 76321, rispettivamente dalla Provincia di Milano, da ARPA Lombardia e da ASL Milano;



- di dare mandato ai competenti uffici di aggiornare, sulla scorta della nota della Provincia di Milano, pervenuta in data 02/08/2011, prot. gen. 64498, lo studio geologico con particolare riferimento alle ricadute sulle classi di fattibilità, mediante variante cartografica ai documenti del P.G.T., da attuarsi con le modalità previste dalla legislazione vigente;
- di prendere atto che l'accoglimento parziale dell'osservazione numero 1, comporta, rispetto alla versione adottata dal Consiglio Comunale, modifica all'articolo 16 – ambito residenziale da riconversione produttiva – delle NTA del Piano delle Regole ;
- di approvare definitivamente, ai sensi dell'articolo 13 comma 9 della L.R. 12/03/2005 n. 12 e s.m.i., la "Variante e precisazioni normative delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T." unitamente ai relativi allegati, così come modificati a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni ;
- di demandare agli uffici competenti gli atti inerenti e conseguenti alla deliberazione al fine dell'efficacia della variante medesima ;
- di dichiarare la deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 ;

Sesto San Giovanni, 20/10/2011

Direttore del Settore Urbanistica  
Ing. Gianmauro Novaresi

#### **ELENCO ALLEGATI**

- Fascicolo «*Variante e precisazioni normative delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T. - adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 12 luglio 2011 - Controdeduzioni alle osservazioni*»
- Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole e relativo "ALLEGATO C" Elenco dei beni di interesse artistico e storico" - variante ottobre 2011
- Norme Tecniche di attuazione del Piano dei Servizi – variante ottobre 2011



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

Settore Urbanistica

## **VARIANTE E PRECISAZIONI NORMATIVE DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.G.T**

Adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 12 luglio 2011

Avviso di pubblicazione in Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia  
serie Avvisi e Concorsi n. 30 del 27/07/2011

## **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI**

**OTTOBRE 2011**



## INDICE

- Controdeduzioni all'osservazione n. 1 presentata il 23/09/2011, prot. Gen. N. 76568;
- Controdeduzioni all'osservazione n. 2 presentata il 26/09/2011, prot. Gen. N. 76849;
- Controdeduzioni all'osservazione n. 3 presentata il 26/09/2011, prot. Gen. N. 76852;

### Allegato n. 1:

- osservazione n. 1 alla proposta di variante e precisazioni normative alle nta del P.G.T., presentata il 23/09/2011, prot. Gen. N. 76568;
- osservazione n. 2 alla proposta di variante e precisazioni normative alle nta del P.G.T., presentata il 26/09/2011, prot. Gen. N. 76849;
- osservazione n. 3 alla proposta di variante e precisazioni normative alle nta del P.G.T., presentata il 26/09/2011, prot. Gen. N. 76852;

## **OSSERVAZIONE N. 1**

**Richiedente:** sig. Vito Fiorino, in qualità di legale rappresentante della Società SA.CRI srl

**Protocollo generale n.:** 76568 del 23 settembre 2011

### **Sintesi osservazione**

La società osservante è proprietaria di immobile a tipologia produttiva, parzialmente demolito nonché di edifici accessori ed aree pertinenziali. Il P.G.T. vigente ha attribuito agli immobili descritti, aventi superficie complessiva pari a circa mq. 2.400, diverso regime pianificatorio riferito rispettivamente agli ambiti consolidati prevalentemente residenziali nonché agli ambiti residenziali di riconversione produttiva. Tali discipline urbanistiche, del tutto simili relativamente ai parametri urbanistici ed edilizi di riferimento, differiscono per le modalità di intervento: titolo abilitativo diretto per la prima, pianificazione attuativa per la seconda. Le differenti modalità operative, unitamente all'inclusione nell'ambito soggetto a pianificazione attuativa di immobile, ospitante attività produttiva in corso ed afferente a diversa proprietà, rendono, secondo la società osservante, maggiormente gravoso l'iter procedurale finalizzato al riassetto urbanistico funzionale dell'area di proprietà.

In relazione alle considerazioni effettuate, la società osservante propone:

- a) di poter intervenire unitariamente sull'area di proprietà mediante titolo abilitativo diretto, come previsto dal PRG previgente;
- b) in alternativa, di intervenire mediante permesso di costruire convenzionato o piano attuativo su tutte le aree e gli immobili di proprietà, anche se ricompresi in differenti ambiti del tessuto edilizio consolidato, escludendo aree ed immobili afferenti ad altri soggetti.

### **Controdeduzioni**

Con riferimento all'osservazione presentata si propone di accogliere parzialmente i contenuti della medesima mediante l'integrazione dell'art. 16, comma 5, delle NTA del Piano delle Regole. Tale parziale accoglimento - con specifico riferimento al sopraindicato punto b) dell'osservazione presentata - trae origine dalla possibilità di perfezionare la disciplina di cui al predetto art. 16 nel caso in cui si dovesse procedere, ad es., alla parziale trasformazione urbanistica dell'ambito residenziale da riconversione produttiva soggetto a pianificazione attuativa.

**Tipo di provvedimento proposto: PARZIALMENTE ACCOLTA**

### **Modifiche in atti**

Piano delle Regole

Modifica delle Norme Tecniche di Attuazione - Art. 16 "Ambito residenziale da riconversione produttiva":

inserimento, al comma 5, dei nuovi punti 3.bis e 3.ter, come di seguito riportato:

***"5.3 bis - Per ambiti di superficie complessivamente superiore a mq. 2.000 è consentita, attraverso il ricorso a pianificazione attuativa, la parziale trasformazione urbanistica attraverso individuazione di sub-ambiti di intervento, qualora si verifichino - contemporaneamente - le seguenti condizioni :***

- presenza - nell'ambito - di attività produttive esistenti, da identificarsi con specifico sub-ambito di mantenimento delle medesime, la cui permanenza sarà disciplinata nella convenzione urbanistica inerente il piano attuativo anche nel rispetto delle prescrizioni di cui al successivo comma 6;
- sia opportunamente dimostrata l'indipendenza funzionale ed operativa dei sub-ambiti;
- non venga compromessa la possibilità di futuro riassetto urbanistico nonché la riconversione funzionale del sub-ambito di mantenimento;
- la parte dell'ambito destinata a trasformazione urbanistica dovrà assicurare la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e generale in funzione dell'applicazione dei parametri urbanistici di cui al precedente comma 4

5.3 ter - Al fine di assicurare un migliore riassetto urbanistico-funzionale dell'ambito, anche in funzione della localizzazione di aree destinate a servizi pubblici, di uso pubblico o generale, è consentita, attraverso il ricorso a pianificazione attuativa, l'estensione del medesimo anche a lotti contigui afferenti al tessuto edilizio consolidato prevalentemente residenziale, di cui all'articolo 14 delle presenti norme."

## **OSSERVAZIONE N. 2**

**Richiedente:** Sesto Immobiliare spa

**Protocollo generale** n. 76849 del 26 settembre 2011

### **Sintesi osservazione**

L'osservazione presentata prevede due distinte proposte di modifica e integrazione dei punti D.2.1 e D.2.2 dell'articolo 4, comma 3.1, delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano delle Regole. Pertanto, tali proposte - di seguito riassunte - sono distintamente controdedotte.

La società osservante - proponente il Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) per gli ambiti ATS1 e ATS2, adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale (DCC) n. 38 del 9 settembre scorso - chiede di modificare e integrare le predette disposizioni delle NTA del Piano delle Regole riguardanti i pubblici esercizi e locali di intrattenimento e svago. In particolare, l'attenzione dell'osservante si è concentrata sulla superficie lorda di pavimento (slp), pari a mq. 150, fissata dalle predette NTA come limite massimo per l'insediamento di locali di intrattenimento e svago in immobili destinati prevalentemente ad altro uso. Tale limite viene ritenuto dalla società medesima, con particolare riferimento agli ambiti di trasformazione, troppo vincolante al fine del perseguimento di una maggiore integrazione funzionale negli immobili da realizzare in tali ambiti. Di conseguenza l'osservante propone le seguenti soluzioni alternative a modifica e integrazione dei punti sopraindicati:

- 1) Integrazione del sopraindicato punto D.2.1, relativa all'esclusione - riguardante gli immobili previsti negli ambiti di trasformazione urbana individuati dal Documento di Piano - del limite di slp pari a mq. 150 per l'insediamento di attività di pubblici esercizi di intrattenimento e svago, inclusi i centri di attività per il benessere fisico.
- 2) Modifica dei sopraindicati punti D.2.1 e D.2.2 riguardante incremento della slp, fissata come limite all'insediamento di locali di intrattenimento e svago in edifici destinati prevalentemente ad altro uso, fino a mq. 5.000 di slp. Con riferimento al punto D.2.2 è richiesta l'introduzione di condizioni di compatibilità specifiche, finalizzate a consentire la coesistenza di tali attività con altre destinazioni d'uso (presenza di adeguate strutture a parcheggio; presenza di accesso separato e sistemi di insonorizzazione in caso di insediamento in immobile a prevalente destinazione residenziale).

### **Controdeduzioni**

E' da premettere che l'osservazione presentata è riferita a una disposizione non oggetto di modifica/rettifica da parte della presente variante normativa al vigente Piano di Governo del Territorio (PGT).

*1) Richiesta di integrazione del punto D.2.1 dell'art. 4, comma 3.1, delle NTA del Piano delle Regole*

Si rileva che la proposta di P.I.I. per gli ambiti ATs1 e ATs2, adottata con DCC n. 38/2011, già introduce - all'articolo 3 comma 11 delle proprie NTA - specifica disciplina per regolamentare, all'interno dell'ambito assoggettato al medesimo P.I.I., l'insediamento, tra l'altro, delle funzioni di cui al punto D.2 dell'art. 4.3.1 delle NTA del Piano delle Regole. Pertanto, per un'eventuale specificazione/modifica della predetta disciplina - considerato, tra l'altro, l'ambito territoriale di riferimento oggetto dell'osservazione presentata - si ritiene più opportuno rinviare quanto richiesto alla rispettiva fase procedurale finalizzata all'approvazione del predetto P.I.I.

**Tipo di provvedimento proposto: NON PERTINENTE**

*1) Richiesta di modifica del punto D.2.1 e integrazione e modifica del punto D.2.2 dell'art. 4, comma 3.1, delle NTA del Piano delle Regole*

L'efficacia della norma in questione è riferita alla città consolidata. Con particolare riferimento alle caratteristiche dimensionali di tali parti del territorio comunale, si ritiene che non possa trovare riscontro la richiesta presentata.

**Tipo di provvedimento proposto: NON ACCOLTA**

### **OSSERVAZIONE N. 3**

**Richiedente:** arch. Andrea Giuseppe Donegani

**Protocollo generale** n. 76852 del 26 settembre 2011

#### **Sintesi osservazione**

L'osservante propone modifica dell'articolo 4 comma 1 nonché all'articolo 5 comma 2 lett. c) disciplinanti il reperimento di aree a parcheggio pubblico/di uso pubblico afferenti a funzioni private di interesse pubblico o generale da insediarsi rispettivamente nella città consolidata, mediante permesso di costruire convenzionato/piano attuativo, e negli ambiti di trasformazione. In particolare viene richiesta :

- la soppressione del limite minimo di parcheggi pubblici da reperire, pari al 30%, della slp in progetto fissato dell'articolo 4 comma 1 per l'insediamento di funzioni private di interesse pubblico legandola ai flussi di traffico generati dall'attività ed alla disponibilità di spazi di sosta nelle immediate adiacenze ;
- introduzione all'articolo 5 comma 2 lett. c) del dimensionamento degli spazi a parcheggio in funzione delle disponibilità di parcheggi pubblici nell'intorno.

#### **Controdeduzioni**

La variante e precisazioni normative alle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano di Governo del Territorio (PGT) ha ridefinito i contenuti dell'articolo 4 delle NTA del Piano dei Servizi in funzione sia delle destinazioni d'uso da insediare, sia delle tipologie di intervento utilizzate. In particolare l'articolo in parola ha introdotto, all'interno della città consolidata, disciplina differenziata per la modalità di reperimento delle aree per servizi pubblici, di uso pubblico o generale, da reperire in relazione all'insediamento di funzioni private di interesse pubblico o generale, nei casi di nuova costruzione/sostitutivi ovvero di mutamento di destinazione d'uso, con o senza opere edilizie.

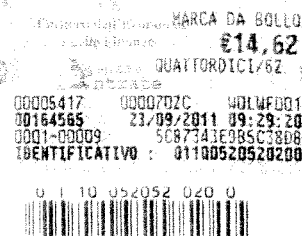
Per gli interventi afferenti alla prima fattispecie il limite minimo di parcheggi pubblici/di uso pubblico da reperire, pari al 30% della slp da insediare, è giustificato dal fatto che tali interventi, di ridefinizione puntuale dell'assetto morfologico del tessuto edilizio consolidato, hanno maggiori possibilità di reperire spazi da destinare a parcheggio pubblico. Tale presupposto anche al fine di incrementarne l'offerta a favore della collettività, con particolare riferimento al maggiore flusso di veicoli indotto dalla presenza dell'attività medesima. Qualora le analisi del contesto testimonino un'offerta di spazi di sosta adeguata potrà esserne prevista, in conformità al comma 4 del medesimo articolo, la monetizzazione.

In merito alla proposta di precisazione dell'articolo 5 comma 2c, si evidenzia che l'articolato - non oggetto di modifica/rettifica da parte della variante normativa al PGT - risulta già correttamente formulato, anche in relazione alla complessiva dotazione di aree per la sosta da reperire all'interno degli ambiti di trasformazione previste dal Documento di Piano. Per tali ambiti, infatti - inerenti a più estese porzioni del territorio comunale, oggetto di complessivo ridisegno urbanistico-funzionale - è maggiormente attuabile una compiuta e razionale pianificazione degli spazi di sosta con specifico riferimento alle distinte attività da insediare.

Sulla scorta delle considerazioni sopra esposte si propone il non accoglimento dell'osservazione.

**Tipo di provvedimento proposto: NON ACCOLTA**

Al Sindaco del Comune di Sesto San Giovanni



Io sottoscritto Vito Fiorino, legale rappresentante della Società SA.CRI SRL, con sede in via Cadore n.38 a Sesto San Giovanni, in qualità di proprietario delle aree site in via Cadore n.38 e in via Friuli n. 21-23, identificate catastalmente ai mappali n. 81-83-327-328-329 del foglio n. 5 e destinate nel PRG precedente a Zona Residenziale attuabile mediante titolo abilitativo diretto in base all'art. 23 delle NTA,

**formulo alla Signoria Vostra la seguente**

### **OSSERVAZIONE**

alla "Variante e precisazioni normative delle NTA del PGT vigente" adottata il 12 luglio 2011 con Deliberazione n. 37 del Consiglio Comunale.

Per le aree in oggetto, il PGT (Piano di Governo del Territorio) ha modificato le previsioni del PRG vigente precedentemente e ha previsto altri vincoli edificatori di procedura, pur mantenendo la stessa quantità insediativa ( $UF = 0,70 \text{ mq/mq}$ ), in particolare la proprietà ha due diverse destinazioni urbanistiche:

1. Ambito Consolidato prevalentemente residenziale (art. 14 del Piano delle Regole) relativamente ai mappali 84 (Cabina Elettrica per mq 23,52 di SC e SLP), 81 (rustico demolito per mq. 44,25 di SC e SLP), 329 (area libera) per un totale di mq. 816,59 circa su cui è consentito edificare una UF di 0,70 mq/mq ovvero una SLP (superficie lorda di pavimento) pari a mq. 571,59;
2. Ambito Residenziale da riconversione produttiva (art. 16 del Piano delle Regole) relativamente ai mappali 83 (Capannone produttivo parzialmente demolito), 327 e 328 (aree libere) per un totale di mq. 1.597,69 circa su cui è consentito edificare una UF di 0,70 mq/mq ovvero una SLP (superficie lorda di pavimento) pari a mq. 1.118,38, esteso ad un'altra proprietà limitrofa.

L'attuale "Variante" prende in considerazione solo alcune modifiche e precisazioni normative e in particolare per la nostra area modifica soltanto una parola al punto 5 dell'art.16, ovvero l'ambito di edificazione viene definito da "perimetrato" a "individuato".

Quindi con una semplice precisazione interpretativa.

Il problema nostro è ben più ampio e viene dettagliatamente descritto nella relazione accompagnatoria all'osservazione, dalla quale si evince la vicissitudine subita in questi anni e della quale spero si terrà conto.

In buona sostanza la capacità edificatoria complessiva non è stata modificata dal PGT rispetto al precedente PRG, ma ha modificato la procedura in modo poco comprensibile e in modo tale che diventa estremamente difficile un intervento logico (si dovrebbero presentare due pratiche edilizie diverse con le complicazioni del caso).

La richiesta immediata e più efficace sarebbe quella di ritornare allo statu quo ante, ovvero al PRG precedente con un unico ambito calibrato sulla effettiva proprietà.

In alternativa si è disponibili ad intervenire anche con Piano Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato, escludendo dall'eventuale comparto l'area di altre proprietà e consentendo la possibilità di estendere la superficie oltre i mq. 2.000.00.

In tal modo l'intervento potrà essere progettato in modo urbanisticamente più lineare e sotto il diretto controllo pubblico.

Confidando in un favorevole accoglimento della presente, ringrazio per l'attenzione e porgo distinti saluti.

Sesto San Giovanni, 22 settembre 2011

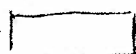
SA.CRI SRL

ALLEGATE:

l'estratto mappa - Relazione illustrativa



AMBITO CONSOLIDATO  
PREV. RESIDENZ.



AMBITO RESIDENZIALE  
DA CONVERSIONE  
PRODUTTIVA

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

La Società SA.CRI SRL è proprietaria di un immobile sito a Sesto San Giovanni fra le Vie Cadore e Friuli, con accessi carraio da Via Friuli n. 21-23 e carraio- pedonale da via Cadore n.38.

Si tratta precisamente di locali uso ufficio e laboratorio posti al piano terra, oltre a capannone nello stesso corpo di fabbrica sempre adibito a laboratorio ed al piano terra, con annessa area nuda pertinenziale e piccolo fabbricato, da cielo a terra, in corpo staccato adibito a magazzino; è individuato catastalmente ai mappali n.81-83-84-327-328-329 del foglio n. 5 ed ha una superficie di mq. 2.414,28 circa.

Con il contratto preliminare di vendita del 4 aprile 2008, la Società SA.CRI SRL si impegnavo a vendere tale immobile alla Società General Costruzioni srl con sede in Milano Via Mario Pagano 63, la quale veniva autorizzata a presentare progetti e a stipulare convenzioni con il Comune di Sesto San Giovanni.

La Società SA.CRI SRL ha sempre svolto nell'immobile attività di falegnameria e quindi, in totale buona fede, aveva dichiarato in contratto che il terreno non necessitava di bonifica, autorizzando la promittente acquirente a compiere le verifiche del caso e, se necessario, a procedere con la bonifica.

Nel contratto era contenuta anche la condizione risolutiva della mancata emissione da parte del Comune del permesso di costruire entro il termine del 31 dicembre 2009, nell'esclusivo interesse dell' acquirente.

Il PRG Vigente in quel momento prevedeva la Zona Residenziale (art. 23) attuabile mediante titolo abilitativo diretto (Permesso di Costruire o DIA) sull'intero lotto di proprietà, pertanto la Società General Costruzioni srl ha predisposto il progetto edilizio e lo ha presentato al Comune di Sesto San Giovanni in data 4 luglio 2008 (Pratica Edilizia n.71/08, protocollo gen. 58375)

L'iter di analisi del progetto è stato abbastanza lungo e impegnativo, con varie richieste di modifica ed integrazioni da parte degli uffici (vi è una fitta corrispondenza) sino ad arrivare alla comunicazione del Comune del 17 febbraio 2009 contenente l'approvazione del progetto da parte della Commissione per il Paesaggio e la richiesta di ulteriori adempimenti ed integrazioni.

Il 4 giugno 2009 Società General Costruzioni srl ha presentato tutte le integrazioni richieste (VVF, CA, Legge 10/91, ecc.) e il successivo 29 giugno 2009 il Comune ha comunicato l'importo degli oneri e del costo di costruzione da versare.

Nel frattempo, a seguito dell'indagine preliminare del geologo dott. Marelli consegnata il 27 novembre 2008, l' Ufficio Ecologia attivava la procedura della "Conferenza dei

Servizi" (avvio del procedimento del 11 giugno 2009) con una riunione fissata per il 6 ottobre 2009, rinviata poi al 28 ottobre 2009.

Tale procedura si concludeva a maggio 2010 con il parere favorevole della Conferenza di Servizi e con il successivo decreto di approvazione del progetto di bonifica da parte del Direttore in data 9 giugno 2010.

A seguito di ciò, il 29 giugno 2010 è stata presentata dalla SA.CRI SRL una pratica edilizia per la demolizione della parte di fabbricato interessata dal progetto di nuova costruzione; i lavori di materiale demolizione del capannone venivano iniziati il 13 settembre 2010 e si concludevano il 21 settembre 2010

L'Amministrazione Comunale, durante l'iter di esame della pratica edilizia, predisponendo la stesura del PGT, il quale veniva adottato in data 27 gennaio 2009 con delib. n.4; veniva poi stabilito il periodo per la pubblicazione e per le osservazioni dal 28 marzo 2009 al 27 aprile 2009; il PGT veniva infine approvato dal C.C. il 16 luglio 2009, con vigenza dal 4 novembre 2009 (BURL n.44).

Per l'area in oggetto, il PGT ha modificato le previsioni del PRG vigente e ha previsto altri vincoli edificatori di procedura, pur mantenendo la stessa quantità e capacità insediativa (UF = 0,70 mq/mq):

1. Ambito Consolidato prevalentemente residenziale (art. 14 del Piano delle Regole) relativamente ai mappali 84 (Cabina Elettrica per mq. 23,52 di SC e SLP), 81 (rustico demolito per mq. 44,25 di SC e SLP), 329 (area libera) per un totale di mq. 816,59 circa su cui è consentito edificare una UF di 0,70 mq/mq ovvero una SLP (superficie lorda di pavimento) pari a mq. 571,59;
2. Ambito Residenziale da riconversione produttiva (art. 16 del Piano delle Regole) relativamente ai mappali 83 (Capannone produttivo parzialmente demolito), 327 e 328 (aree libere) per un totale di mq. 1.597,69 circa su cui è consentito edificare una UF di 0,70 mq/mq ovvero una SLP (superficie lorda di pavimento) pari a mq. 1.118,38. esteso ad un'altra proprietà limitrofa

Sussiste quindi la prescrizione di interventi separati per ogni tipo di area, ma per semplicità i dati particolari vengono conglobati e si possono così riassumere:

- Superficie complessiva area mq. 2.414,28
- Superficie lorda di pavimento consentita (x 0,70) mq. 1.689,99
- Volumetria consentita (x 3,00) mc. 5.069,97

Analizzando le date di presentazione del progetto (4 luglio 2008), della successiva approvazione della Commissione del Paesaggio (17 febbraio 2009) e della

comunicazione degli oneri (29 giugno 2009), appare chiaro che vi sia una incongruenza con le date di approvazione del PGT.

Il PGT viene adottato il 27 gennaio 2009 e quindi da quel momento scattano le norme di salvaguardia, mentre il progetto viene approvato il 17 febbraio 2009 (21 giorni dopo) e la comunicazione degli oneri è del 29 giugno 2009 (cinque mesi dopo).

Non doveva il Comune procedere (comunicandolo alla proprietà) alla sospensione dell'iter del progetto che in quel momento era in contrasto con il nuovo strumento urbanistico adottato?

**Sicuramente la SA.CRI SRL si sarebbe attivata per predisporre le proprie osservazioni e in caso di non accoglimento, non avrebbe certo proceduto con la demolizione del fabbricato.**

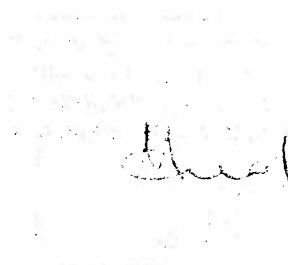
Oggi si ritrova a non avere l'edificio (che comunque un valore ce l'aveva), a non avere il progetto approvato perché in contrasto con le nuove norme, a veder vanificata la vendita dell'immobile con i conseguenti notevoli danni economici.

La richiesta da sottoporre all'attenzione dell'Ufficio Gestione del Territorio e alla Amministrazione Comunale è semplicemente quella di poter attuare le previsioni edificatorie sulla sola proprietà SA.CRI SRL estendendo eventualmente il Permesso di Costruire convenzionato anche all'ambito consolidato, precisamente:

- escludere dal comparto di intervento l'area di altra proprietà confinante;
- consentire il Permesso di Costruire anche su una superficie eccedente i mq. 2000 (art. 16, comma 5);
- consentire di inglobare anche l'area consolidata per evitare la presentazione di due diverse pratiche edilizie

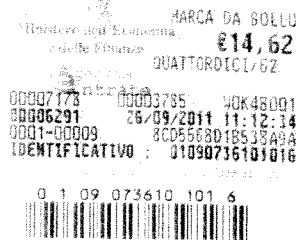
Seregno, 20 luglio 2011

arch. Roberto Pozzoli

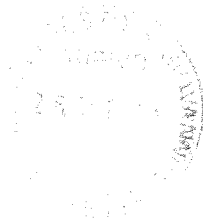


# SESTO IMMOBILIARE SPA

Sede legale: Via Boschetti n. 1 - 20121 Milano  
Cap. Soc. € 84.000.000,00 di cui versato € 56.000.000,00  
c.f./p.iva/iscrizione registro imprese di Milano n.07099900966 - r.e.a. MI 19



76868  
X 20 f



Spettabile

**COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI**

alla c.a. del Direttore del Settore Urbanistica

Ing. Gianmauro NOVARESI

Piazza della Resistenza, 20

20099 Sesto San Giovanni (MI)

Spettabile

**COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI**

alla c.a. del Sindaco

Dott. Giorgio Alberto Oldrini

Piazza della Resistenza, 20

20099 Sesto San Giovanni (MI)

e p.c.

*consegna a mano*

*Sesto San Giovanni, 20 settembre 2011*

**OGGETTO: Variante al Piano delle Regole di cui al vigente Piano di Governo del Territorio, adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 37 del 12.07.2011 - Osservazioni**

La scrivente società **Sesto Immobiliare S.p.A.**, con sede in Milano, Via Boschetti, 1, CF/P.IVA/Iscrizione Registro Imprese di Milano n. 07099900966 - r.e.a. MI 1935500, in persona del legale rappresentante, dott. Davide Bizzi, per la carica domiciliato presso la sede sociale, in relazione alla variante richiamata in oggetto, in pubblicazione dal 27 luglio al 26 agosto, con termine per le osservazioni in scadenza al 26 settembre 2011, formula le osservazioni di cui al prospetto allegato.

Con osservanza.

Sesto Immobiliare S.p.A.  
L'Amministratore Delegato  
*[Signature]*

## MODIFICA NTA PIANO DELLE REGOLE

### **ART. 4. PUNTO 3.1.**

#### **TESTO VIGENTE**

##### ***"D.2.1 - Pubblici esercizi, locali di intrattenimento e svago fino a 150 mq di SLP***

Ricadono in questa categoria le attività che non richiedono fabbricati appositi e sono collocate in edifici destinati prevalentemente ad altro uso, nel rispetto per le sale giochi del Regolamento Comunale;

##### ***D.2.2 - Pubblici esercizi locali di intrattenimento e svago, inclusi i centri di attività per il benessere fisico, superiori a 150 mq di SLP***

Ricadono in questa categoria le attività che richiedono fabbricati appositi con tipologia propria o fabbricati destinati esclusivamente a detto uso, nel rispetto per le sale giochi del Regolamento Comunale".

#### **CRITICITA'**

Il testo vigente sembra inibire la realizzazione di locali di intrattenimento e svago, compresi i centri sportivi, fitness, ed estetici, all'interno di immobili a funzione mista, se superano il dimensionamento, invero modesto, di mq. 150.

Nel caso del PII ex Falck - ma, in genere, per gli interventi di trasformazione urbana - tale norma è contraria allo spirito della integrazione orizzontale delle destinazioni e degli usi, ed impedisce utili prospettive di funzionalizzazione, che incorporino le attività in oggetto - ormai saldamente presenti quale ordinario componente delle realtà urbane - all'interno di immobili, ad esempio, residenziali ovvero direzionali o commerciali. La scelta di marginalizzare tali attività in immobili monofunzionali - che non sempre, peraltro, è agevole reperire - appare irragionevolmente restrittiva. Qualora l'obiettivo perseguito sia quello di evitare le problematiche di convivenza che dette attività possono determinare con altre funzioni, si può più efficacemente intervenire chiedendo l'osservanza di regole insediative specifiche (ad esempio: ingressi autonomi, dotazioni di parcheggi, insonorizzazioni), a valere, peraltro, sulle strutture di dimensioni effettivamente importanti, posto che il limite di mq. 150 appare eccessivamente restrittivo.

## **IPOTESI DI SOLUZIONE 1**

La prima ipotesi di soluzione prevede di specificare, puramente e semplicemente, l'inapplicabilità dei criteri restrittivi agli interventi di trasformazione previsti dal Documento di Piano, come segue (modifica proposta evidenziata in verde):

### **"D.2.1 - Pubblici esercizi, locali di intrattenimento e svago fino a 150 mq di SLP**

Ricadono in questa categoria le attività che non richiedono fabbricati appositi e sono collocate in edifici destinati prevalentemente ad altro uso, nel rispetto per le sale giochi del Regolamento Comunale. Nel caso di interventi concernenti Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano, le attività in oggetto, inclusi i centri di attività per il benessere fisico, possono essere ubicate in edifici destinati ad altro uso anche se aventi superficie maggiore di mq. 150".

## **IPOTESI DI SOLUZIONE 2**

La seconda ipotesi di soluzione prevede di modificare l'assetto della norma in generale, e a vantaggio di tutto il territorio, come segue (modifica proposta evidenziata in azzurro):

### **"D.2.1 - Pubblici esercizi, locali di intrattenimento e svago fino a 500 mq di SLP**

Ricadono in questa categoria le attività che non richiedono fabbricati appositi e sono collocate in edifici destinati prevalentemente ad altro uso, nel rispetto per le sale giochi del Regolamento Comunale;

### **D.2.2 - Pubblici esercizi locali di intrattenimento e svago, inclusi i centri di attività per il benessere fisico, superiori a 500 mq di SLP**

Ricadono in questa categoria le attività che richiedono fabbricati appositi con tipologia propria o fabbricati destinati prevalentemente a detto uso, nel rispetto per le sale giochi del Regolamento Comunale. In tali fabbricati potranno coesistere più e differenti attività. Tali attività possono comunque essere allocate in edifici destinati ad altro uso, a condizione che si dimostri la sussistenza di idonee condizioni di compatibilità con la destinazione prevalente dell'immobile, ovvero:

1) presenza di adeguate strutture di parcheggio;

2) in caso di immobile a prevalente destinazione residenziale, presenza di accesso separato per le attività in oggetto;

.) in caso di immobile a prevalente destinazione residenziale, ricorrenza di misure di insonorizzazione per le attività costituenti potenziale fonte di significativa emissione acustica".

andrea g. donegani  
architetto

via 17/22 - Sesto San Giovanni - piazza del sole - 20139 Milano - tel. 02/58000000 - fax 02/58000001  
http://www.andregadonegani.it

76852  
7 10 9



8

Ill.mo Sig. Sindaco  
del Comune di Sesto San Giovanni

**Settore Urbanistica**

Sesto San Giovanni, 26 settembre 2011

**Oggetto: osservazioni alla "variante e precisazioni normative  
delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T." adottata  
con delibera Consiglio Comunale n. 37 del 12/07/2011**

Allegata alla presente si trasmette in triplice osservazione alla variante di  
cui all'oggetto.

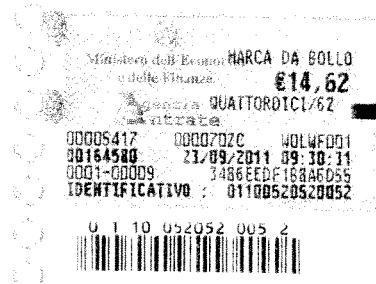
Cordiali saluti

Andrega G. Donegani

Al Sig. Sindaco  
Comune di Sesto San Giovanni  
piazza della Resistenza 20  
20099 Sesto S.G. (Mi)

alla c.a. Settore Urbanistica

Sesto San Giovanni, 26 settembre 2011



oggetto : osservazioni alla "variante e precisazioni normative delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T." adottata con delibera Consiglio Comunale n. 37 del 12/07/2011

Con la presente, il sottoscritto **Andrea Giuseppe Donegani**, nato e residente a Sesto San Giovanni, via Modena, 54 tel 0226260879

**propone le seguenti modifiche alle NTA del Piano Dei Servizi:**

- all'art 4 comma 1- Funzioni private di interesse pubblico o di interesse generale: eliminare per le funzioni di interesse pubblico o di interesse generale la quota di parcheggi pubblici, portandola dal 30 % al 0% della slp.
- all'art 4 comma 1- Funzioni private di interesse pubblico o di interesse generale: prevedere che la quantità di parcheggi pubblici sia calcolata anche in relazione della presenza di parcheggi pubblici esistenti nelle vicinanze;
- all'art 5 comma 2c: prevedere che la quantità di parcheggi pubblici sia calcolata anche in relazione della presenza di parcheggi pubblici esistenti nelle vicinanze;

si riportano qui di seguito una bozza del testo contenente le osservazioni:

*art 4 comma 1 paragrafo 4.*

Funzioni private di interesse pubblico o di interesse generale : in relazione ai progetti proposti, deve comunque essere garantita una quantità di parcheggi pubblici e/o di uso pubblico adeguata ai flussi di traffico generati e comunque non inferiore al 30% della SLP *dimensionata in relazione all'eventuale presenza di parcheggi pubblici esistenti nelle immediate adiacenze.*

Art 5 comma 2 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 **e dimensionata anche in relazione all'eventuale presenza di parcheggi pubblici esistenti nelle immediate adiacenze.**

Note

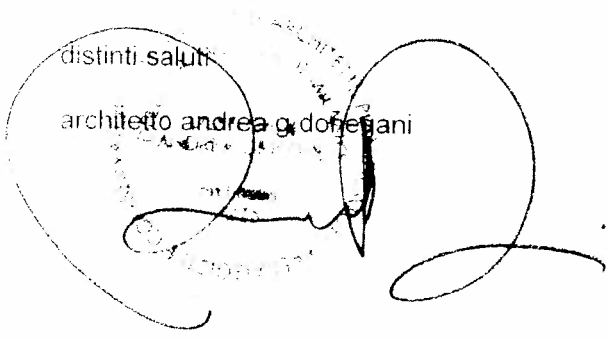
Le varianti alle NTA adottate specificano nel dettaglio il concetto di reperibilità di parcheggi pubblici, al netto dei parcheggi pertinenziali, per le funzioni di interesse pubblico o di interesse generale, sia per la città consolidata che per la città in trasformazione.

In particolare nella città consolidata, per le funzioni private di interesse pubblico, si chiede una quota minima del 30% della slp da destinare al parcheggio pubblico, quota che non viene richiesta nelle zone di trasformazione.

Nella città costruita, dove ci sono ridotte possibilità di reperimento di aree a parcheggio, sono presenti vari parcheggi pubblici, in parte a pagamento e/o regolamentati in orari. Sembra quindi più corretto che, sia per la città costruita che per quella in trasformazione, un'eventuale richiesta di parcheggi pubblici nasca da un'analisi dei luoghi e da uno studio puntuale sui flussi di traffico che la futura attrezzatura genererà oltre che alla tipologia del servizio, senza imporre una quantità minima.

distinti saluti

architetto andrea g. d'orfeani





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

**VARIANTE  
OTTOBRE 2011**

**Settore Urbanistica  
Servizio Governo del territorio**



# **PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO PIANO DELLE REGOLE**

**ALLEGATO C**  
**Elenco dei beni di interesse artistico e storico**



---

Sindaco  
Giorgio Oldrini

Assessore  
alla Pianificazione Urbanistica  
Vicesindaco Demetrio Morabito

Segretario Generale  
dott. Mario Spoto

Settore Urbanistica  
Servizio Governo del Territorio

Responsabile del Procedimento per la rettifica delle Norme Tecniche di Attuazione  
dott. ing. Gianmauro Novaresi



---

## ***Indice***

|                                                                                     |        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Premessa                                                                            | pag. 7 |
| Elenco dei beni di interesse artistico e storico sottoposti a vincolo sovraordinato | pag. 7 |
| Schede Sintetiche                                                                   | pag. 9 |



## Premessa

Il presente allegato fornisce l'elenco dei beni di interesse artistico e storico sottoposti a vincolo sovraordinato ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 presenti sul territorio comunale.

L'elenco dei beni tutelati è per sua natura soggetto a variazione, pertanto potrà essere periodicamente aggiornato.

A titolo esemplificativo, sono state redatte le schede sintetiche che individuano i manufatti tutelati.

Da ultimo, come disciplinato dalla normativa vigente, per gli immobili individuati sono consentite solamente le opere preventivamente autorizzate dagli Enti e/o dagli Organismi di controllo preposti in funzione del vincolo cui sono soggetti.

## Elenco dei beni di interesse artistico e storico sottoposti a vincolo sovraordinato.

| N. | BENE TUTELATO                     | INDIRIZZO                   | DECRETO DI VINCOLO                                    | Normativa                          |
|----|-----------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------|
| 1  | Cascina La Torretta               | Via Milanese                | D.M. 03/07/1971<br>D.M. 21/12/1970<br>D.M. 11/06/1974 | D. Lgs. n. 42/2004<br>art. 15 c. 1 |
| 2  | Acquedotto Civico                 | Via F.lli Cairoli, n. 76    | D.M. 25/10/2010                                       | D. Lgs. n. 42/2004<br>art. 15 c. 1 |
| 3  | Chiesa di S. Maria Assunta        | Via Cavour                  | D.M. 21/11/1969                                       | D. Lgs. n. 42/2004<br>art. 15 c. 1 |
| 4  | Fornace ex Mariani                | Via per Crescenzago, s.n.c. | D.M. 30/11/2010                                       | D. Lgs. n. 42/2004<br>art. 15 c. 1 |
| 5  | Casa dei Bambini Montessori Falck | Via Lambro, s.n.c.          | D.M. 05/11/2010                                       | D. Lgs. n. 42/2004<br>art. 15 c. 1 |
| 6  | Villa La Pelucca                  | Via Campanella              | D.M. 06/05/1950                                       | D. Lgs. n. 42/2004<br>art. 15 c. 1 |
|    |                                   |                             |                                                       |                                    |
|    |                                   |                             |                                                       |                                    |
|    |                                   |                             |                                                       |                                    |



# **SCHEDE SINTETICHE**



**SCHEDA 1**

Bene Tutelato : Cascina La Torretta

Indirizzo : Via Milanese

Decreto di Vincolo : Decreto del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali  
D.M. del 03/07/1971, D.M. del 21/12/1970,  
D.M. del 11/06/1974

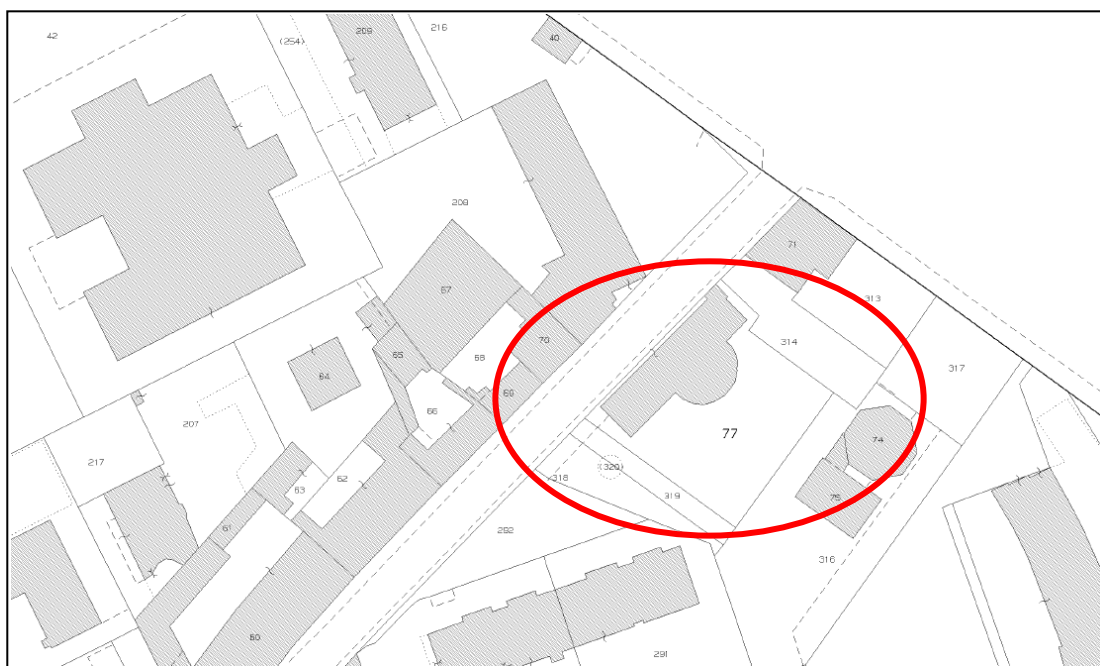
Individuazione catastale : Fg. 00 mappale 00





**SCHEDA 2**

Bene Tutelato : Acquedotto Civico  
Indirizzo : Via F.lli Cairoli, n. 76  
Decreto di Vincolo : Decreto del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali  
D.M. 25/10/2010  
Individuazione catastale : Fg. 12 mappale 77



[ Da: Decreto di Vincolo, Relazione Storico – Artistica ]

*“ L'Acquedotto Civico è un edificio di planimetria rettangolare inserito in un più ampio complesso architettonico che comprende il serbatoio a caduta, un'abitazione e alcuni volumi di servizio.*

*Costruito a confine su via F.lli Cairoli, su progetto dello Studio Sironi e Severi di Milano (autore anche del PRG di Sesto San Giovanni del 1934), ospitava in origine la stazione di pompaggio e i quadri di controllo collegati alla torre dell'acqua. Alla natura schiettamente funzionale dell'edificio corrisponde una notevole ricerca formale, che unisce i dettami dell'architettura razionalista (finestre a nastro, tetto piano) con elementi propri dello stile novecento (finestre ad arco a tutto sesto, cornici e modanature).*

*“Due corpi di fabbrica affiancano, leggermente rialzati, il corpo centrale dov'è situata asimmetricamente la porta d'ingresso, incorniciata da una modanatura e rialzata su due gradini dagli spigoli smussati. Sopra la porta, con caratteri di stile moderno, è posta la scritta Acquedotto Civico e la data di edificazione, 1934. Sulla sinistra dell'ingresso, una lunga finestra è ripartita e profilata in tre quadrati. Le stesse profilature di sezione quadrata perimetrano le tre aperture verticali ad arco che campiscono i due edifici laterali, dove sono iscritte le vere e proprie finestre che occupano solo la parte alta dell'arco. I tetti piani sono disegnati dal marcapiano leggermente aggettante” (Negri, 1997).*

*L'edificio si estende nell'area cortiliva con un elegante volume semicircolare, nel quale avevano sede i macchinari, caratterizzato da una sequenza di aperture poste immediatamente sotto il cordolo di copertura. Sull'angolo nord si distacca una piccola torre di base quadrata destinata a cabina elettrica che, oltre a fungere da elemento rappresentativo, determina un leggero arretramento del corpo principale rispetto al filo stradale. In corrispondenza di questa parte dell'edificio si conserva una porzione della recinzione originaria in cemento decorativo.*

*La qualità della composizione, unita alla cura dei dettagli, fanno dell'acquedotto civico una testimonianza architettonica di notevole interesse.”*

**SCHEDA 3**

Bene Tutelato : Chiesa di S. Maria Assunta

Indirizzo : Via Cavour

Decreto di Vincolo : Decreto del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali  
D.M. 21/11/1969

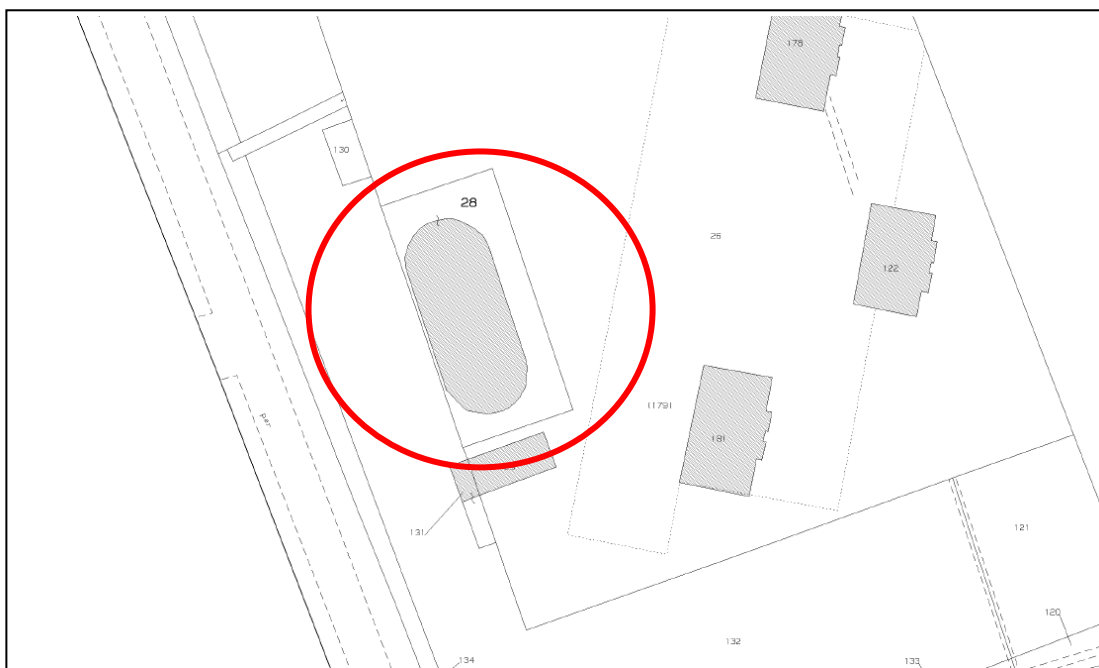
Individuazione catastale : Fg. 00 mappale 00





**SCHEDA 4**

Bene Tutelato : Fornace ex Mariani  
Indirizzo : Via per Crescenzago, s.n.c.  
Decreto di Vincolo : Decreto del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali  
D.M. 30/11/2010  
Individuazione catastale : Fg. 46 mappale 28



[ Da: Decreto di Vincolo, Relazione Storico – Artistica ]

*“ La Fornace Mariani è un ampio edificio di planimetria ovale costruito sul modello brevettato da Friedrich Hoffmann nel 1858 e poi realizzato con diverse varianti negli anni successivi. Questa fornace risale al 1903, così come una identica, situata a breve distanza, su via Rimembranze.*

*La forma dell'edificio è determinata da una galleria voltata, che costituiva il canale di cottura a circolo continuo, chiusa da pareti inclinate di spessore elevato e, in origine, suddivisa in scomparti collegati con l'esterno da aperture ad arco per le operazioni di scarico del laterizio. Al centro si trova il camino a sezione circolare, che raccoglieva i fumi prodotti dalla combustione tramite un collettore posto nella zona interna.*

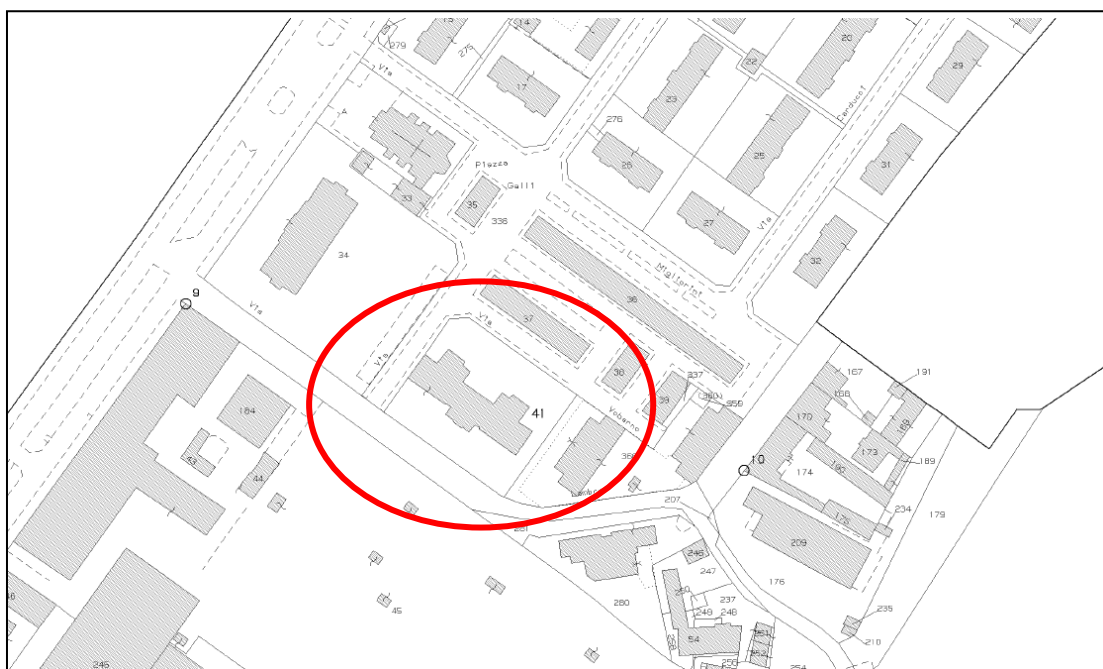
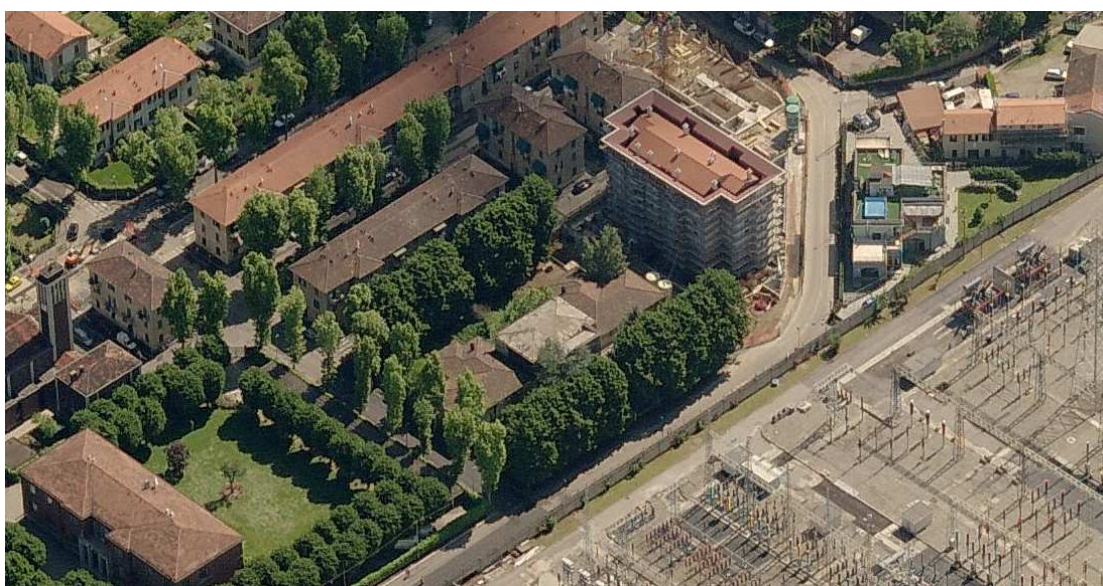
*Il volume destinato alla cottura è protetto da una copertura aggettante con saette di legno e manto in tegole marsigliesi, appoggiata su una maglia di pilastri in mattoni pieni, che assumono il ruolo di lesene in rilievo sulle pareti inclinate. Lo spazio al livello superiore serviva per l'alimentazione dell'impianto, attraverso un sistema di bocchette inserite nella volta, e per la fornitura e il deposito del laterizio crudo.*

*La rigorosa composizione simmetrica, la forza espressiva del massiccio volume di laterizio, unita all'eleganza della copertura in aggetto e all'elevata altezza della ciminiera, contribuiscono a fare della Fornace un notevole esempio di architettura industriale, che ha conservato nel tempo i suoi caratteri tipologici, strutturali e materici.*

*Oltre ad essere una testimonianza storica dell'industrializzazione di inizio novecento, di cui restano pochi esempi nell'area milanese, l'edificio, grazie anche alla posizione isolata all'interno di un'area verde, ha un importante significato urbano nel territorio di Sesto San Giovanni.*

**SCHEDA 5**

|                          |   |                                                                            |
|--------------------------|---|----------------------------------------------------------------------------|
| Bene Tutelato            | : | Casa dei Bambini Montessori Falck<br>(Asilo del Villaggio Falck)           |
| Indirizzo                | : | Via Lambro, s.n.c.                                                         |
| Decreto di Vincolo       | : | Decreto del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali<br>D.M. 05/11/2010 |
| Individuazione catastale | : | Fg. 13 mappale 41                                                          |



[ Da: Decreto di Vincolo, Relazione Storico – Artistica ]

*“ L’Asilo del Villaggio Falck è situato all’interno dell’omonimo quartiere operaio, nella parte est dell’abitato di Sesto San Giovanni. Il nucleo originario del Villaggio venne edificato nel 1908 dall’ingegnere Attilio Franco. Con il passaggio della proprietà alla famiglia Falck il Villaggio venne ampliato nel corso degli anni trenta, completato con una serie di servizi collettivi finalizzati a rendere autosufficiente il quartiere: la Chiesa di San Giorgio alle Ferriere, la Scuola Elementare e l’Asilo, tutti progettati dall’ingegnere Amilcare Mella, direttore dell’Ufficio Tecnico della Società.*

*Costruito nel 1936, l’Asilo è un edificio di planimetria rettangolare, disposto con giacitura parallela a via Lambro, all’interno di un ampio giardino. Il progetto segue i modelli tipologici codificati nei primi anni del novecento: composizione simmetrica con corpo laterale più alto, che contiene l’atrio, la direzione, gli alloggi degli insegnanti (al livello superiore), integrato da due corpi laterali a un solo piano, destinati alle aule e ai servizi. Il piano seminterrato è occupato dalle funzioni comuni, cucina, mensa, sale di svago, cappella, mentre il sottotetto è utilizzato come deposito.*

*I prospetti presentano un basamento di beola tagliata a spacco e sono rivestiti in clinker posato in verticale fino all’altezza della fascia marcapiano in granito (nel corpo centrale) e dei davanzali di cemento delle finestre (nelle ali). Le aperture sono disegnate con una strombatura verso l’interno, che ne accentua ruolo e funzione espressiva. Sul prospetto Nord, al piano primo, per tutta l’estensione del corpo centrale è inserito un loggiato. I volumi sono chiusi da una cornice di cemento sagomata ad angolo acuto, che nasconde il canale di raccolta delle acque. Il fronte d’entrata conserva la scritta tinteggiata di colore rosso con il nome che l’Asilo assunse nel 1953: “ Casa dei Bambini Montessori Villaggio Falck”.*

*Nell’insieme si tratta di un edificio che riflette in maniera efficace i dettami del cosiddetto stile novecento e rappresenta un’importante “testimonianza della cultura filantropica e dell’avanzata attenzione ai temi pedagogici dell’imprenditoria industriale sestese” (PGT 2009).*

**SCHEDA 6**

Bene Tutelato : Villa La Pelucca

Indirizzo : Via Campanella

Decreto di Vincolo : Decreto del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali  
D.M. 06/05/1950

Individuazione catastale : Fg. 00 mappale 00







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

**VARIANTE  
OTTOBRE 2011**

**Settore Urbanistica  
Servizio Governo del Territorio**



# **PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO PIANO DEI SERVIZI**

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

ai sensi dell'art. 7 della L.R. 12/2005  
adottato con Delibera di Consiglio Comunale  
n. 4 del 27 gennaio 2009  
approvato con Delibera di Consiglio Comunale  
n. 32 del 16 luglio 2009  
pubblicato sul BURL del 04/11/2009

variante alle nta adottata con  
Delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 12 luglio 2011  
Approvata con delibera di Consiglio Comunale  
n. ... del .....  
Pubblicata sul BURL n. ... del .....

---

Sindaco  
Giorgio Oldrini

Assessore  
alla Pianificazione Urbanistica  
Vicesindaco Demetrio Morabito

Segretario Generale  
dott. Mario Spoto

Settore Urbanistica  
Servizio Governo del Territorio

Responsabile del Procedimento per la rettifica delle Norme Tecniche di Attuazione dott. ing.  
Gianmauro Novaresi

---

## **Indice**

### **TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI**

|        |                                                                                                                                                                                     |      |    |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|----|
| Art. 1 | Natura e contenuti                                                                                                                                                                  | pag. | 5  |
| Art. 2 | Definizione dei servizi pubblici e di interesse pubblico e generale                                                                                                                 | pag. | 5  |
| Art. 3 | Classificazione degli interventi nelle aree per servizi                                                                                                                             | pag. | 6  |
| Art. 4 | Modalità di calcolo e reperimento delle aree per servizi pubblici e attrezzature di interesse pubblico o generale nei piani attuativi della città consolidata                       | pag. | 7  |
| Art. 5 | Modalità di calcolo e reperimento delle aree per servizi pubblici e attrezzature di interesse pubblico o generale negli Ambiti di Trasformazione individuati nel Documento di Piano | pag. | 8  |
| Art. 6 | Servizi costruiti e monetizzazione                                                                                                                                                  | pag. | 9  |
| Art. 7 | La disciplina convenzionale                                                                                                                                                         | pag. | 10 |

### **TITOLO II PRESCRIZIONI PER LE AREE E SERVIZI INDIVIDUATE DAL PIANO DEI SERVIZI**

|         |                                                                                           |      |    |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------|------|----|
| Art. 8  | Compatibilità con le destinazioni d'uso                                                   | pag. | 11 |
| Art. 9  | Aree per servizi nel Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Media Valle del Lambro | pag. | 11 |
| Art. 10 | Attrezzature destinate a servizi religiosi                                                | pag. | 15 |
| Art. 11 | Viabilità                                                                                 | pag. | 16 |



## **TITOLO I**

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **Art. 1 NATURA E CONTENUTI**

1. Il Piano dei Servizi è atto del PGT che, secondo le disposizioni dell'art. 9 l.r. 12\05 e s.m.i., concorre al raggiungimento degli obiettivi indicati dal Documento di Piano sotto il profilo della dotazione di aree per attrezzature e servizi di interesse pubblico e generale. Lo stesso garantisce l'accessibilità ai diversi servizi da parte della collettività. Il Piano dei servizi definisce altresì le necessità di sviluppo ed integrazione dei servizi esistenti e le modalità di intervento, sia in riferimento alla realtà comunale consolidata, che alle previsioni di sviluppo e riqualificazione del territorio comunale.
  2. Le previsioni del Piano dei Servizi per quanto concerne le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, sono prescrittive e vincolanti. La realizzazione diretta da parte del proprietario delle attrezzature e dei servizi per cui è stato posto il vincolo è subordinata a deliberazione della Giunta Comunale e avviene sulla base di convenzione, di cui all'articolo 7 delle presenti norme, che disciplina le modalità attuative e gestionali, previa cessione dell'area al Comune e assegnazione della medesima in diritto di superficie fatto salvo quanto disciplinato al successivo comma 2bis.
- 2bis Gli immobili di proprietà comunale destinati a servizi e oggetto di alienazione sono sottoposti alla disciplina di cui all'art. 7 delle presenti norme.
3. Il Piano dei Servizi coordina ed orienta l'attuazione dei servizi sia ai fini del dimensionamento che della fruizione e accessibilità da parte della collettività.
  4. Il Piano dei Servizi individua, distinguendoli, i servizi e le reti localizzabili sul territorio, dai servizi per i quali non è prevista una localizzazione e che potranno essere realizzati in relazione allo sviluppo del territorio.
  5. Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

#### **Art. 2 DEFINIZIONE DEI SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE**

1. Sono attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico e generale, tutte le categorie di servizi che concorrono a delineare la qualità degli spazi urbani, secondo un disegno di razionale distribuzione sul territorio, in base ai fattori di qualità, fruibilità ed accessibilità.

2. I servizi pubblici e di interesse pubblico e generale come individuati nella tavola SP01 "Quadro Pianificatorio". Sistema generale delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico" sono distinti nelle seguenti categorie, rilevanti ai fini programmatori e gestionali:
  - a. Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale alla scala locale;
  - b. Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale alla scala sovra comunale, che corrispondono ai Parchi;
  - c. Aree a verde;
  - d. Aree per infrastrutture, mobilità e attrezzature per la sosta;
  - e. Servizi determinati dallo sviluppo degli Ambiti di trasformazione del Documento di Piano.

### **Art. 3 CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI NELLE AREE PER SERVIZI**

- Il Piano dei Servizi, in relazione alle categorie individuate dal precedente articolo, prevede le modalità di intervento di cui ai successivi commi.
- I servizi di cui alla lett. a) sono realizzabili dal Comune o da soggetti privati su base convenzionale.
- I servizi di cui alla lett. b) sono attuati con il concorso pubblico e privato sulla base della pianificazione degli enti gestori.
- Le aree di cui alla lett. c) e alla lett. d) sono finalizzate alla realizzazione di interventi ad alto utilizzo di suolo che di norma sono riservate al Comune.
- I servizi sub e) sono individuati in modo programmatico e divengono vincolanti solo attraverso l'approvazione dei relativi piani attuativi.
- La tipologia dei servizi e la loro consistenza, nell'ambito delle categorie individuate dal Piano dei Servizi, viene determinata con la progettazione preliminare in relazione alle verifiche che verranno effettuate in sede di monitoraggio dello sviluppo del Piano, al fine di garantire la coerenza tra dotazione dei servizi e sviluppo insediativo.
- I servizi pubblici e di interesse generale previsti da piani attuativi, da permessi di costruire convenzionati o da atti unilaterali d'obbligo, vengono definiti in sede di approvazione della relativa convenzione o atto d'obbligo, fermo restando la dotazione minima e le quantità individuate negli elaborati del Piano dei Servizi.
- Gli interventi di edilizia residenziale pubblica, promossi ed attuati da soggetti pubblici ovvero privati, previa stipulazione di convenzione con il comune per la

realizzazione e gestione dell'intervento medesimo, sono individuati come servizi di interesse pubblico. I medesimi interventi possono essere localizzati sulle aree che il presente Piano individua come aree a servizi pubblici e di interesse pubblico e nelle aree per servizi previste nei piani attuativi.

- Le attrezzature di interesse generale (esemplificativamente mense, asili nido, residenza protetta,...) realizzate all'interno degli ambiti della città consolidata non incidono sulla capacità insediativa degli stessi.

#### **Art. 4 MODALITÀ DI CALCOLO E REPERIMENTO DELLE AREE PER SERVIZI PUBBLICI E ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE NELLA CITTÀ CONSOLIDATA**

1. All'interno della città consolidata, fatto salvo quanto previsto dal successivo comma 5, gli interventi soggetti a pianificazione attuativa, nonché a permesso di costruire convenzionato, dovranno garantire Le seguenti dotazioni minime di aree per servizi ed attrezzature di interesse pubblico e generale :
  - destinazione d'uso residenziale 26,5 mq\ ogni mc. 150 ( corrispondenti a 26,5 mq/ ogni mq. 50 di SLP), ovvero 26,5 mq per ogni nuovo abitante insediabile. Tale parametro si applica anche per gli interventi di recupero abitativo di sottotetti esistenti, con le precisazioni di cui alle lettere d, dbis dell'articolo 7 comma 3 delle NTA del Piano delle Regole.
  - produzione di beni e servizi: 1 mq per ogni mq. di SLP, tranne per
    - i insediamenti industriali ed artigianali : 1 mq ogni 10 mq di SLP
    - ii esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, anche in caso di insediamento mediante titolo abilitativo diretto: fabbisogno aggiuntivo pari a 2/3 della slp destinata all'attività.
  - 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 e, comunque, non inferiore al 30% della SLP .
2. Le aree destinate a servizi possono essere localizzate anche all'esterno del perimetro d'intervento, qualora ne sia dimostrata la coerenza rispetto all'ambito territoriale dell'intervento e rispetto alla domanda e all'offerta di servizi individuate dal presente Piano dei Servizi. Il Piano dei Servizi individua, in via preferenziale nel territorio ricadente nel Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Media Valle del Lambro, l'ambito ove reperire i predetti servizi. Alla valorizzazione delle aree verdi e all'incremento della naturalità del Parco potranno essere destinati i fondi derivanti dall'applicazione del comma 2-bis dell'art. 43 della LR 12/2005.

3. Il reperimento delle aree per servizi pubblici e attrezzature di interesse pubblico o generale può essere parimenti assicurato mediante il loro asservimento perpetuo all'uso pubblico, sulla base di convenzione trascritta, con oneri di manutenzione a carico della proprietà.
4. Nel caso di sopravvenuta ed oggettiva carenza di interesse pubblico rispetto al servizio o all'attrezzatura, il Comune individuerà con il concorso del proprietario dell'area asservita, un servizio o una attrezzatura di interesse generale compatibile con le condizioni dei luoghi e coerente con le indicazioni del presente Piano dei servizi, ovvero farà ricorso alla monetizzazione.
5. In caso di mutamento di destinazione d'uso, con o senza opere edilizie, dovranno essere garantite – nel rispetto dei commi precedenti e delle disposizioni di cui all'art. 5 delle NTA del Piano delle Regole:
  - la dotazione minima di aree per servizi pubblici ed attrezzature di interesse pubblico o generale pari a quella indotta dalla nuova destinazione diminuita della dotazione di cui alla destinazione esistente ;
  - qualora venga previsto l'insediamento di attività di somministrazione alimenti e bevande, anche in luogo di attività commerciale generica esistente, il cambio di destinazione d'uso determina un fabbisogno aggiuntivo di aree per servizi pubblici pari a 2/3 della slp oggetto di mutamento ;
  - le funzioni private di interesse pubblico o generale dovranno garantire, una quantità di parcheggi pubblici e/o di uso pubblico, a servizio dell'attività medesima, adeguata ai flussi di traffico generati e dimensionata anche in relazione all'eventuale presenza di parcheggi pubblici esistenti nelle immediate adiacenze.

**Art. 5. MODALITÀ DI CALCOLO E REPERIMENTO DELLE AREE PER SERVIZI PUBBLICI E ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE INDIVIDUATI NEL DOCUMENTO DI PIANO**

1. Per detti ambiti le modalità di calcolo e di reperimento delle aree per servizi pubblici e attrezzature di interesse pubblico o generale corrispondono ai criteri dettati dal Documento di Piano.
2. La dotazione minima di aree per la realizzazione di attrezzature pubbliche e di uso pubblico è prescritta in relazione alle destinazioni nella misura di:
  - a. Residenza: 26,5 mq / ogni mc. 150 (corrispondenti a 26,5 mq/ ogni mq. 50 di SLP), ovvero 26,5 mq per ogni nuovo abitante insediabile;
  - b. Produzione di beni e servizi: 1 mq per ogni mq di SLP, tranne per:
    - i. insediamenti industriali ed artigianali: 1 mq ogni 10 mq di SLP;

- ii. grandi strutture di vendita: 2 mq per ogni mq di SLP ;
  - 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.
3. Il Piano dei servizi disciplina le modalità di integrazione del sistema dei servizi, anche in relazione alle risorse attivabili negli ambiti di trasformazione, secondo i seguenti indirizzi:
- a. Il reperimento di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico, in relazione alla popolazione da insediare secondo le previsioni di piano attuativo potrà essere soddisfatta mediante: a.1) cessione gratuita di aree; a.2) l'asservimento di aree libere in soprasuolo, interne al perimetro di piano attuativo; a.3) l'asservimento all'uso pubblico di parcheggi, anche pluripiano e nel sottosuolo di aree pertinenziali.
  - b. In ogni caso, dovrà essere garantita la cessione non monetizzabile di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico (escludendo le aree per la realizzazione di parcheggi) non inferiore a 18 mq. per abitante insediabile.
  - c. Il soddisfacimento della dotazione di attrezzature pubbliche e di uso pubblico, in relazione alle funzioni non residenziali, potrà essere effettuato mediante: c.1) la realizzazione di almeno 50% di spazi per i parcheggi anche pluripiano asserviti all'uso pubblico; c.2) la realizzazione di un minimo di 15% per i servizi alle imprese (asili aziendali, mense, verde, ... ).
  - d. Eventuale quantità di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico dovute di cui al comma 2 del presente articolo e non reperite mediante le modalità sopra indicate potrà essere reperita secondo le modalità indicate nell'art. 6.
4. Per l'Ambito di Trasformazione Strategica ATs1, data la necessità del riequilibrio della dotazione di aree verdi dell'intera città, si considerano aggiuntive rispetto alla dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico relativa ai carichi insediativi, le aree relative alla realizzazione del parco urbano per un'estensione non inferiore a 45 ha nonché le aree comprese nel Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Media Valle del Lambro per un'estensione non inferiore a 6,5 ha.

## **Art. 6. SERVIZI COSTRUITI E MONETIZZAZIONE**

- 1. In luogo della cessione, in tutto in parte, al Comune delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale negli atti convenzionali e fatto salvo quanto previsto nel precedente art. 5, è ammessa la realizzazione di edifici ed opere destinati a servizi, che si definiscono come servizi costruiti.

2. Nelle ipotesi di cui al comma precedente il valore delle opere cedute viene calcolato sulla base del rapporto tra il valore delle stesse, accertato sulla base del progetto preliminare e la stima delle opere e il valore espresso in €/mq determinato in base al valore della monetizzazione.
3. La monetizzazione, in luogo della cessione delle aree per servizi ed attrezzature di interesse pubblico o generale o della realizzazione di servizi costruiti, è ammessa solo in caso di comprovata impossibilità di cessione e ove l'Amministrazione non ritenga opportuna la realizzazione di servizi costruiti nel rispetto dei criteri di cui all'art. 46, comma 1, lett. a) l.r. 12\05 s.m.i..

## **Art. 7. LA DISCIPLINA CONVENZIONALE**

1. La convenzione, l'atto unilaterale di asservimento, il regolamento d'uso regolano, sulla base delle risultanze dell'istruttoria:
  - a. La cessione al Comune delle aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione e/o di servizi pubblici o di interesse generale
  - b. Nel caso di realizzazione e gestione da parte dell'operatore di servizi, la cessione dell'area di sedime e di pertinenza con contestuale concessione del diritto di superficie, fatta salva la facoltà in sede convenzionale di individuare il soggetto che diverrà titolare dell'area e della gestione, in relazione alla specificità del servizio proposto, fermo restando il carattere indisponibile della destinazione impressa all'area;
  - b.bis La realizzazione e/o gestione degli interventi su immobili di proprietà comunale - oggetto di alienazione - compresi tra le aree per attrezzature disciplinate dal presente Piano dei Servizi, è regolata da apposita convenzione. In particolare, con tale convenzione, deve essere confermato il carattere indisponibile della destinazione a servizi impressa ai sopraindicati immobili.
  - c. La disciplina del reperimento e/o adeguamento dei servizi eventualmente richiesti dall'intervento;
  - d. La cessione di parcheggi pubblici, se richiesti;
  - e. Le modalità di convenzionamento di quote di edilizia residenziale pubblica;
  - f. Le modalità di gestione dei servizi nell'ipotesi sub b);
  - g. L'asservimento all'uso pubblico di aree e di parcheggi anche pluriplano e nel sottosuolo.
2. La competenza ad approvare la convenzione, l'atto unilaterale di asservimento o il regolamento d'uso, è individuata nel Consiglio Comunale per le convenzioni accessive ai piani attuativi e nella Giunta Comunale per tutte le competenze altre e residue.

3. La convenzione potrà rinviare altresì a regolamenti tipo comunali che disciplinano:
  - a. Modalità ed orari di funzionamento della attrezzatura;
  - b. Tariffe\canoni in relazione anche a particolari categorie di fruitori.
4. La convenzione dovrà inoltre prevedere:
  - a. Poteri di controllo;
  - b. Modalità di intervento sostitutivo;
  - c. Garanzie;
  - d. Disciplina dell'inadempimento.

## **TITOLO II**

### **PRESCRIZIONI PER LE AREE E SERVIZI INDIVIDUATI DAL PIANO DEI SERVIZI**

#### **Art. 8. COMPATIBILITÀ CON LE DESTINAZIONI D'USO**

1. I servizi e le attrezzature pubblici e di interesse pubblico e generale sono destinazioni di interesse generale.
2. Essi sono ammissibili in tutti gli ambiti del territorio consolidato.
3. L'indice di utilizzazione territoriale verrà determinato in sede di presentazione del piano attuativo o del permesso di costruire convenzionato, in relazione alle esigenze individuate dal Piano dei Servizi.

#### **Art. 9. AREE PER SERVIZI NEL PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE DELLA MEDIA VALLE DEL LAMBRO**

##### **1. Definizione:**

L'ambito riguarda la parte del territorio comunale compresa nel Parco locale di interesse sovracomunale (PLIS) della Media Valle del Lambro, riconosciuto, ai sensi dell'art. 34 della L.R. 30 novembre 1983, n. 86 e smi, con Deliberazione di Giunta Provinciale n. 954 del 4 dicembre 2006.

L'ambito è delimitato con apposito simbolo grafico nella tavola SP 01 - Sistema generale delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico del Piano dei Servizi.

##### **2. Obiettivi**

La realizzazione del Parco della Media Valle del Lambro deve prioritariamente perseguire i seguenti obiettivi:

- a. valorizzare il territorio del Parco come nuova centralità metropolitana, leggibile attraverso la visione comparata degli strumenti di pianificazione dei comuni co-interessati alla gestione e realizzazione del Parco;
- b. innescare un processo di tutela attiva e riqualificazione del territorio del Parco come corridoio ecologico e paesaggistico fondamentale del sistema del verde di area vasta;
- c. strutturare il territorio del Parco mediante una rete ciclopedonale di percorsi verdi, e promuovere e coordinare le iniziative di livello sovracomunale e interparchi necessarie affinché il sistema sia interconnesso con il sistema della mobilità dolce di area vasta;
- d. perseguire, come fondamentale per la qualità del territorio, il migliore rapporto funzionale e paesaggistico tra il Parco e i fronti edificati, privati e pubblici, dei tessuti urbani confinanti, interni o sul perimetro dell'ambito e la migliore armonizzazione e reciproca valorizzazione del Parco con gli spazi pubblici (strutture, infrastrutture, impianti, etc.) presenti all'interno del suo perimetro;
- e. realizzare un sistema territoriale in grado di soddisfare le esigenze espresse dalla comunità locale in termini di qualità della vita, contribuendo quindi alla realizzazione degli obiettivi definiti dal Piano dei Servizi;
- f. coordinare gli interventi di messa in sicurezza idrogeologica del Parco e delle aree limitrofe verificandone la compatibilità dal punto di vista paesaggistico.

### 3. Disciplina di ambito

L'ambito dovrà essere oggetto di apposito Piano Attuativo, ai sensi della DGR n. 8/6148 del 12 dicembre 2007, da redigere in forma coordinata con i Comuni co-interessati e gli organi di gestione del Parco e da approvare secondo le procedure previste per i Parchi locali di interesse sovracomunale.

Il Piano attuativo dovrà prevedere:

- a. individuazione delle zone in cui l'assetto naturale deve essere mantenuto e/o recuperato;
- b. individuazione delle zone da destinare alla continuazione delle attività agricole, con le prescrizioni idonee al mantenimento e al recupero del paesaggio agricolo tradizionale, alla salvaguardia delle potenzialità naturali, alla prevenzione degli effetti nocivi;
- c. Individuazione dei luoghi del Parco che possono essere considerati parte integrante dell'itinerario di archeologia industriale del Museo dell'Industria e del Lavoro;
- d. indicazione delle zone degradate da destinare al recupero ambientale

per fini ricreativi e paesaggistici;

- e. indicazione degli interventi per la conservazione, il recupero e la valorizzazione delle emergenze naturali, nonché per la salvaguardia e la ricostruzione degli elementi ambientali tipici del paesaggio tradizionale e per il recupero delle aree degradate;
- f. indicazioni per il miglior rapporto tra Parco e fronti edificati sul suo perimetro, attraverso l'individuazione di requisiti prestazionali richiesti, da definire in base alla particolarità dei luoghi e dei materiali urbani, e degli strumenti per il controllo e la verifica;
- g. indicazione degli interventi atti al recupero conservativo e alla valorizzazione del patrimonio edilizio rurale, nonché del patrimonio storico-architettonico;
- h. individuazione delle aree e delle attrezzature per l'esercizio delle attività ricreative compatibili e degli interventi per l'uso sociale, didattico e di tempo libero del parco, nel rispetto dei caratteri naturali e paesaggistici della zona;
- i. sistema dell'accessibilità interna, con particolare riferimento alla rete dei sentieri pedonali, delle piste ciclabili e dei percorsi didattici, e suo rapporto con i sistemi e i servizi di mobilità cittadina, in particolare quelli che collegano il Parco della Media Valle di Lambro con parchi regionali e con altri PLIS;
- j. indicazione delle aree da acquisire in proprietà pubblica;
- k. indicazione delle destinazioni d'uso non ammesse in quanto incongrue con la destinazione a Parco pubblico ed indicazione delle modalità per la cessazione delle eventuali attività incompatibili con gli interventi e gli utilizzi programmati, comprese norme transitorie che consentano una loro dismissione progressiva;
- l. indicazioni per il migliore inserimento ambientale delle infrastrutture esistenti o da completare all'interno dell'area;
- m. indicazioni relative alle modalità di realizzazione delle modellazioni del territorio previste dal piano Pluriennale degli Interventi del Parco;
- n. Indicazioni per l'armonizzazione del territorio con le aree verdi confinanti a nord, sul territorio del comune di Monza, e a sud, sul territorio del comune di Milano, con l'obiettivo dell'ampliamento del perimetro del Parco.

#### 4. Verifica di compatibilità urbanistico-ambientale degli interventi sugli impianti e

sulle infrastrutture di pubblico interesse.

Gli interventi intesi ad assicurare la funzionalità, l'adeguamento tecnologico e l'ampliamento degli impianti di pubblico interesse e delle infrastrutture presenti all'interno del Parco sono sottoposti ad una verifica di compatibilità urbanistico-ambientale.

Ai fini della suddetta verifica dovranno essere considerate le analisi e le prescrizioni derivanti dallo studio geologico, idrogeologico e sismico allegato al presente PGT; le indagini relative alla qualità dell'aria, del suolo e dell'acqua, al rumore, al traffico, ai rifiuti ed alle varie relazioni degli interventi oggetto di analisi con le aree circostanti; le implicazioni che la realizzazione degli interventi avrebbe per quanto riguarda gli ecosistemi, la vegetazione, il paesaggio e gli elementi e i manufatti di valore storico, artistico, monumentale e testimoniale presenti nel Parco.

La verifica di compatibilità urbanistico-ambientale:

- valuta l'ammissibilità degli interventi;
- individua eventuali interventi di bonifica alla cui integrale attuazione dovrà essere subordinata la possibilità di realizzare gli interventi previsti;
- garantisce tutte le necessarie condizioni di salubrità degli ambiti oggetto di intervento e delle aree circostanti;
- e promuove tutte le mitigazioni di impatto ambientale suggerite dalle risultanze delle indagini ed analisi suddette.

La verifica di compatibilità urbanistico-ambientale è trasmessa agli organi di gestione del Parco per il parere di competenza.

Troveranno, comunque, applicazione tutte le vigenti disposizioni di legge in materia di tutela dei beni ambientali ed in materia di ecologia nonché le disposizioni statali e regionali di recepimento delle Direttive Comunitarie relative alla valutazione di impatto ambientale.

## 5. Disposizioni transitorie

Fino all'approvazione del Piano Attuativo del Parco, si applicano le seguenti disposizioni transitorie:

- a. sono vietate le nuove edificazioni. Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli insediamenti esistenti all'interno dell'area perimetrata. Sono comunque ammessi gli interventi intesi ad assicurare la funzionalità, l'adeguamento tecnologico e l'ampliamento, anche su aree non contigue specificamente identificate, degli impianti di pubblico interesse presenti all'interno del Parco nel

rispetto delle verifiche di cui al precedente comma;

- b. e' vietata l'apertura di nuove cave. Per l'ammasso e il trattamento di materiali (carcasce di veicoli, rottami, etc.), ad esclusione di quelli connessi all'attività agricola e di quelli trattati in piattaforme ecologiche, eco-centri o isole ecologiche, realizzati secondo le disposizioni regionali vigenti sono ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria volti al mantenimento dell'esistente finalizzati alla tutela e fruizione dei caratteri paesistico-ambientali presenti. Gli ampliamenti delle attività impropriamente localizzate nelle aree a Parco saranno valutate in un'ottica di rilocalizzazione delle attività mediante interventi perequativi. Pertanto è vietata l'apertura di nuove attività non compatibili con le funzioni del Parco;
- c. fatte salve norme più restrittive, le disposizioni del presente articolo prevalgono su eventuali differenti disposizioni di ambito.

#### **Art. 10. ATTREZZATURE DESTINATE A SERVIZI RELIGIOSI**

1. Sono attrezzature di interesse comune per servizi religiosi:
  - a. gli immobili destinati al culto anche se articolati in più edifici compresa l'area destinata a sagrato;
  - b. gli immobili destinati all'abitazione dei Ministri di culto, del personale di servizio, nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa;
  - c. nell'esercizio del ministero pastorale, gli immobili adibita ad attività educative, culturali, sociali ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari che non abbiano fini di lucro.
2. Le medesime attrezzature costituiscono opere di urbanizzazione secondaria e possono essere realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione.
3. Le attrezzature destinate a servizi religiosi sono individuate nel Piano dei Servizi. Il medesimo Piano dei Servizi contempla la possibilità di realizzare spazi interreligiosi per favorire il dialogo fra le religioni.
4. Gli immobili per servizi religiosi non adibiti al culto possono essere destinati a residenza sociale in tutte le sue accezioni previste dalla legislazione regionale.

## **Art. 11. VIABILITÀ**

1. Il Piano dei Servizi individua nella tavola SP01 “Quadro Pianificatorio. Sistema generale delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico” gli ambiti destinati alla viabilità, distinti in:
  - viabilità esistente, da riorganizzare.
  - viabilità di nuova realizzazione prevista da piani e programmi vigenti.
  - aree dedicate alle connessione fra viabilità comunale e sovra comunale.
2. Le predette disposizioni sono prescrittive e vincolanti quanto alla localizzazione. Esse diverranno definitive con la progettazione della relativa viabilità.