

RELAZIONE TECNICA	2
1 <i>Descrizione delle finalità del Programma Integrato d'Intervento, degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi fissati dall'Amministrazione Comunale nel documento di inquadramento ed ai documenti di programmazione sovracomunale.</i>	2
1.1 Quadro di riferimento territoriale, programmatico e normativo	2
1.2 Finalità del Programma Integrato di Intervento.....	7
1.3 Iter procedurale e descrizione della proposta di intervento	9
1.4 Superficie territoriale dell'ambito di intervento, edificabilità e funzioni previste dal Programma Integrato.....	11
1.4.1 <i>Superficie territoriale dell'ambito di intervento</i>	11
1.4.2 <i>Superficie lorda di pavimento edificabile</i>	11
1.4.3 <i>Destinazioni d'uso previste nella proposta di intervento</i>	12
1.5 Nuovi edifici previsti dal Programma Integrato nell'ambito di via Milano - Pace.....	13
1.6 Bilancio degli standards urbanistici	14
1.7 Note relative al punto 1	16
2 <i>Descrizione analitica degli interventi previsti dal Programma Integrato</i>	17
2.1 Opere di bonifica e messa in sicurezza dell'area	17
2.2 Opere di urbanizzazione.....	17
2.3 Nuova edificazione.....	18
2.3.1 <i>Nuova edificazione in via Pace</i>	19
2.3.2 <i>Residenza temporanea (via Mantova)</i>	20
2.3.3 <i>Residenza e attività compatibili</i>	20
2.3.4 <i>Edificio residenziale di proprietà comunale</i>	21
2.3.5 <i>Edificio con funzione di residenza temporanea</i>	22
2.4 Aree destinate a verde attrezzato di quartiere	22
2.5 Parcheggi pubblici e spazi per attrezzature pubbliche.....	22
2.6 Obiettivi del programma.....	22
2.7 Dati numerici significativi del Programma Integrato d'Intervento.....	24
2.8 Note a commento e specificazione dei dati contenuti nelle tabelle	26
3 <i>Tabelle riassuntive dei dati di progetto</i>	26
3.2 Geologia dell'area	32
3.3 Struttura idrogeologica.....	32
3.4 Caratterizzazione dello stato qualitativo dell'area	33
3.5 Terreni	33
3.6 Acque sotterranee.....	33
3.7 Interventi previsti	33
3.8 Effetti dell'intervento sulle componenti suolo e acque	34
3.9 Inquadramento territoriale.....	37
3.9.1 <i>Residenza e attività compatibili</i>	38
3.9.2 <i>Residenza temporanea</i>	38
3.9.3 <i>Residenza comunale</i>	38

RELAZIONE TECNICA

- 1 *Descrizione delle finalità del Programma Integrato d'Intervento, degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi fissati dall'Amministrazione Comunale nel documento di inquadramento ed ai documenti di programmazione sovracomunale.*

1.1 Quadro di riferimento territoriale, programmatico e normativo

Il Programma Integrato interessa una superficie territoriale complessiva di 46.230 mq circa, suddivisa in due ambiti non contigui di intervento.

Il *primo ambito* è situato nella parte sud – orientale dell'abitato sestese e precisamente tra il grande stabilimento Falck Transider e i complessi residenziali ex Legge 167 del contesto urbano di Cascina Gatti. L'ambito, appartenente alla Circoscrizione n°5, presenta una superficie territoriale di 45.370 mq circa e comprende un'area di proprietà privata posta in fregio alle vie Pace, Milano e Mantova, e due adiacenti aree di proprietà comunale, una di modeste dimensioni posizionata in corrispondenza dell'incrocio tra le vie Mantova e Milano, l'altra di maggiore estensione collocata lungo la via Carlo Marx e già sommariamente attrezzata per ospitare spettacoli viaggianti.

Il *secondo ambito* di intervento, di dimensioni molto più modeste, è separato dal primo dalle aree ex Falck Vittoria e Transider e comprende l'ex Monastero di San Nicolao, che costituisce una delle più antiche presenze monumentali del territorio sestese. Situato in prossimità del centro della città e inserito in un isolato storico sopravvissuto alle ristrutturazioni urbanistiche e agli sventramenti degli anni Sessanta e Settanta, il complesso monastico, di proprietà comunale, occupa un'area di circa 860 mq con un piccolo fabbricato cadente sottoposto a vincolo ex Legge 1089 e solo in parte recuperabile, in una prospettiva non immediata, per un uso pubblico. La superficie pertinenziale dell'ex monastero, in parte utilizzata impropriamente come parcheggio, è oggetto di particolare interesse da parte della Soprintendenza ai Beni Archeologici che intravede la possibilità di rinvenire nel sottosuolo i resti dell'antica chiesa cenobitica e altri reperti di alto valore documentale.

Nobilitato dal suo stesso stato di rovina e nonostante le sue dimensioni modeste e il suo aspetto dimesso, il complesso di San Nicolao rappresenta un'importante testimonianza dell'identità storica sestese.

Per questo motivo l'Amministrazione Comunale attraverso il Programma Integrato intende, tramite un intervento di messa in sicurezza e risanamento conservativo finalizzato a recuperare l'integrità del manufatto, porre rimedio al progressivo e sempre più irreversibile degrado affinché l'ex complesso monastico possa essere valorizzato quale monumento cittadino.

Diversi e più articolati sono i riferimenti e le finalità del Programma rispetto all'altro e ben più vasto ambito di intervento, che comprende le aree poste tra le vie Milano, Mantova, Pace e Marx.

Come risulta dalle tavole allegare di inquadramento territoriale e di rilievo dello stato di fatto, e come più ampiamente documentato nel Piano dei Servizi recentemente predisposto dall'Amministrazione Comunale, tale ambito è compreso all'interno di un tessuto urbano consolidato servito da una razionale rete viaria e dotato in misura

soddisfacente di strutture scolastiche, sociali, di impianti sportivi, centri religiosi, parchi e giardini. Appare invece particolarmente sentita nel quartiere la carenza di un'efficiente rete commerciale e di attività di servizio e di sportello, quali ad esempio una farmacia e un ufficio postale.

Il quartiere di Cascina Gatti - consolidatosi a partire dagli anni Sessanta a seguito dell'attuazione di un Piano di Zona per l'Edilizia Economica Popolare redatto dall'arch. Piero Bottoni su incarico dell'Amministrazione Comunale - è caratterizzato da un'edificazione molto sviluppata in altezza che lascia alla base, secondo un modello tipico del tempo, ampi spazi liberi prevalentemente destinati a giardini condominiali e a verde pubblico attrezzato. Lungo la "strada vitale" (denominazione originaria dell'arch. Piero Bottoni), l'attuale via Carlo Marx, e nelle sue immediate vicinanze si attestano invece le strutture scolastiche, i pochi esercizi commerciali ancora attivi, il centro parrocchiale, due altre sedi religiose affidate a confessioni cristiane non cattoliche, il presidio della vigilanza urbana e altri servizi di zona.

Per quanto riguarda le strutture scolastiche del quartiere di Cascina Gatti e più in generale della Circoscrizione n°5, il Piano dei Servizi non prospetta elementi significativi di criticità. Se le scuole materne, con riferimento particolare all'asilo di via Savona, sono già oggi quasi al limite della loro capacità e possono essere messe in crisi dalla domanda aggiuntiva proveniente da nuovi consistenti insediamenti residenziali, le scuole elementari Marzabotto e Pascoli dispongono di spazi ampiamente adeguati a sostenere anche un incremento di utenza, e le scuole medie Calamandrei e VII, rispetto al numero di iscritti, presentano, la prima un leggero sottodimensionamento degli spazi interni e una più consistente carenza di spazi pertinenziali, la seconda una rilevante eccedenza di superfici interne e esterne a compensare le carenze dell'omologa struttura.

Il Piano dei Servizi attribuisce alla Circoscrizione n°5 una buona dotazione di impianti sportivi pubblici, essenzialmente rappresentata dai centri "Lega Giovanile", "Manin", "Dominante" e dalla piscina coperta "Olimpia". Questi impianti offrono nel loro complesso agli utenti un servizio soddisfacente.

Per quanto riguarda i centri di aggregazione per anziani, la Circoscrizione n°5 presenta una sufficiente offerta di strutture di ritrovo in relazione ad un bacino di utenza potenziale contenuto, generalmente rappresentato dagli abitanti ultra sessantacinquenni che vivono soli o in nuclei familiari di due persone omogenei per età. A seguito del progressivo invecchiamento della popolazione e dell'insorgere di nuovi bisogni di assistenza giornaliera integrata - medica, fisioterapica e riabilitativa - che si aggiungono alle esigenze di socialità, i centri ricreativi della zona e più in generale quelli della città devono essere potenziati e coadiuvati da nuove strutture più aderenti ad un modello socio - assistenziale efficiente ed attuale.

Infine, come già segnalato nel Piano dei Servizi, la zona di Cascina Gatti - e più in generale la Circoscrizione n. 5 - sono caratterizzate da un'inadeguata presenza di spazi di ritrovo preminentemente ricreativo - culturali: in attesa della prossima realizzazione del Centro Civico in via Cantore le uniche attrezzature di rilievo attualmente esistenti risultano la biblioteca Carlo Marx in via Curie n°17 ed il Centro Sociale di via Forlì.

Oltre alle analisi ed alle conclusioni del Piano dei Servizi - cui si rimanda per gli approfondimenti degli argomenti trattati - nella progettazione degli interventi di trasformazione dell'ambito di via Milano - Pace si sono tenute in considerazione anche le caratteristiche tipo - morfologiche del contesto urbano di Cascina Gatti.

Le tipologie edilizie più ricorrenti nel quartiere sono quelle "in linea" e "a torre" che prendono corpo in costruzioni di notevole altezza. È tuttavia presente nella zona, a

marginale dei grandi complessi residenziali ex Legge 167, anche un'edilizia più minuta, caratterizzata da fabbricati che si elevano per due, tre piani fuori terra e che, attestandosi a cortina lungo le strade e sviluppandosi talvolta anche all'interno degli isolati, determinano un'elevata occupazione di suolo.

Un'edilizia con tali caratteristiche è presente anche nell'isolato di via Mantova adiacente al confine occidentale dell'ambito di intervento. Ai confini meridionale e orientale dell'ambito stesso, oltre il tracciato delle vie Milano e Marx, sono invece presenti grandi complessi a destinazione abitativa, che si innalzano all'interno delle rispettive aree pertinenziali per otto - dieci piani fuori terra.

Lungo il margine settentrionale dell'ambito, separato dalla sede stradale di via Pace, si affaccia infine il recinto dell'ex stabilimento Falck Transider. Il complesso produttivo, da tempo dismesso e ora in stato di completo abbandono, fa parte del grande distretto siderurgico Falck che a partire dai primi anni del Novecento, epoca della sua realizzazione, ha fortemente caratterizzato con la sua presenza il paesaggio urbano sestese ed ha condizionato lo sviluppo, il ruolo e la stessa struttura urbanistica della città.

Nella Sesto post-industriale, il recupero urbanistico dell'area ex Transider consentirà una più forte integrazione tra il centro della città e il quartiere di Cascina Gatti, che fino ad ora sono rimasti fisicamente divisi dall'interposta teoria dei grandi complessi siderurgici. In questo quadro l'ambito di via Milano - Pace si accinge ad assumere, in forza della sua posizione strategica all'interno del territorio comunale, un ruolo di importante cerniera e di naturale raccordo tra gli spazi pubblici già presenti o in via di realizzazione nel quartiere di Cascina Gatti e quelli di nuova previsione all'interno dello stabilimento Falck Transider, nell'obiettivo di consentire un futuro collegamento diretto nel verde, tra il centro della città e il costituendo Parco di interesse sovracomunale della Media Valle del Lambro.

Il quadro normativo di riferimento del Programma Integrato è essenzialmente costituito dalle indicazioni del Documento di Inquadramento¹ e, in quanto da esse esplicitamente richiamati, dai principi e dalle scelte urbanistiche della Variante Generale al Piano Regolatore, adottata con Delibera del Consiglio Comunale n°47 del 18 luglio 2000 e successivamente adeguata, con Delibera del Consiglio Comunale n°44 del 18 luglio 2001, alle nuove disposizioni introdotte dalle Leggi Regionali 1/2001 e 14/99, nonché dal Regolamento Regionale 3/2000.

Nel riconoscere che già da tempo la città è interessata da un radicale processo di rinnovamento del sistema industriale, preordinato alla sostituzione delle grandi fabbriche manifatturiere con altre realtà produttive di rilievo nazionale e internazionale operanti nei settori tecnologicamente avanzati e nel campo della nuova economia, il Documento di Inquadramento avverte la crescente pressione dei cambiamenti in atto sul mercato immobiliare delle abitazioni e ribadisce l'attenzione dell'Amministrazione Comunale nei confronti del problema della casa.

Tale attenzione riguarda, in particolare, sia il fabbisogno abitativo tradizionale espresso dalle fasce deboli della popolazione, che sono maggiormente esposte alle dinamiche del mercato immobiliare, sia la nuova domanda di residenza temporanea per lavoratori, che assume particolare rilievo a seguito della recente progressiva crescita dell'occupazione nei settori della nuova economia e del conseguente arrivo a Sesto San Giovanni di nuove figure professionali che ordinariamente non trovano adeguate risposte alle loro particolari domande abitative né dal sistema ricettivo né dall'offerta di alloggi in vendita o in locazione.

Nel promuovere i processi di trasformazione e di sviluppo della città, il Documento di Inquadramento richiede ai Programmi Integrati la realizzazione di interventi di qualità, mirati a favorire la ricomposizione del tessuto urbano, rivolti a garantire una piena ed armonica integrazione tra le funzioni insediate nelle diverse zone del territorio comunale, e diretti a produrre, in ultima analisi, un miglioramento delle condizioni di vita e di lavoro nel contesto sestese.

A tali fini e nell'ambito di uno sviluppo sostenibile del territorio vengono indicati quali necessari requisiti dei Programmi Integrati un'attenta progettazione degli spazi pubblici, un incremento della dotazione di verde a servizio dei quartieri e della città, lo studio di percorsi ciclopedonali protetti nel verde, la deviazione del traffico veicolare di attraversamento delle zone residenziali lungo tracciati alternativi, la limitazione dei parcheggi pubblici e privati in superficie.

In coerenza con l'impostazione innovativa della Legge Regionale 9/99, il Documento di Inquadramento ammette nei Programmi Integrati che interessano grandi ambiti di trasformazione urbanistica, la previsione di attrezzature private a gestione convenzionata che, configurandosi come standards qualitativi, possono - in relazione alle loro destinazione e caratteristiche funzionali - contribuire in parte al soddisfacimento del fabbisogno di standard indotto dagli interventi previsti dai Programmi stessi ovvero costituire una dotazione aggiuntiva di servizi per la città.

Allo scopo di favorire, con una disposizione di carattere particolare, il rilancio e lo sviluppo della carente rete commerciale del quartiere di Cascina Gatti, il Documento di Inquadramento consente nelle aree a vincolo decaduto situate in tale contesto urbano, quindi anche nell'area privata di via Milano – Pace, l'insediamento di esercizi di vicinato in misura aggiuntiva rispetto agli indici di zona e comunque non eccedente il 10% della superficie lorda di pavimento complessiva ammessa dagli stessi indici.

Per quanto attiene all'edificabilità, alle funzioni insediabili, ai parametri edilizi ed alle modalità di attuazione degli interventi, il Documento di Inquadramento rimanda alle previsioni della Variante Generale *in itinere*, adottata quale nuovo strumento urbanistico comunale in sostituzione del Piano Regolatore vigente redatto nel 1973 e approvato con Delibera della Giunta Regionale n°15491 del 4 aprile 1978.

Modificando radicalmente le previsioni del suddetto Piano, la Variante comprende l'area privata di via Milano - Pace e l'adiacente area comunale posta a ridosso dell'incrocio tra le vie Milano e Mantova², nella zona territoriale omogenea B ex Decreto Interministeriale 1444/68 e le individua come un autonomo comparto di trasformazione urbanistica, denominato Z.T. 3.3³, soggetto a pianificazione attuativa e caratterizzato dai seguenti indici e parametri:

- indice territoriale massimo ammesso: 0,5 mq/mq⁴;
- percentuale minima di aree in cessione: 75% della superficie territoriale;
- altezza dei nuovi edifici contenuta entro i limiti dei vincoli aeroportuali di Bresso e Linate.

La Variante riserva alla residenza almeno l'80% della superficie lorda di pavimento realizzabile nel comparto e destina la rimanente quota di superficie, non superiore al 20% della totale, a funzioni complementari, quali attività commerciali anche di media distribuzione, studi professionali, agenzie, attività di servizio e di sportello, pubblici esercizi, attrezzature per il tempo libero, attività artigianali ecc⁵.

In applicazione delle disposizioni contenute nella nuova Legge Regionale 1/2001 e in coerenza con le indicazioni del Piano dei Servizi, la Variante ammette inoltre nel comparto la realizzazione di attrezzature private di interesse generale, ed in particolare di:

- scuole primarie e secondarie;
- attrezzature culturali;
- attrezzature sportive e per il tempo libero;
- attrezzature sanitarie;
- case per anziani;
- case per studenti;
- case destinate a residenza temporanea di lavoratori;
- parcheggi di uso pubblico;

- università e centri di ricerca⁶.

Le previsioni della Variante Generale chiudono, per l'area privata di via Milano – Pace, un annoso *iter* di pianificazione caratterizzato da numerosi passaggi amministrativi che in sintesi possono essere così riassunti: l'area è stata inserita dal Piano Regolatore vigente in un vasto ambito territoriale di espansione e vincolata in parte a fascia di rispetto stradale e in parte ad attrezzature collettive urbane pubbliche con specifica destinazione ad impianti sportivi di quartiere.

A seguito dell'aggiornamento del Piano di Zona è stata poi individuata come lotto 2SS4 e destinata alla realizzazione di un complesso residenziale convenzionato nonché di spazi pubblici attrezzati a servizio del nuovo insediamento e del quartiere.

Durante gli scavi funzionali alla costruzione del complesso abitativo è stato rinvenuto nell'area uno stato di consistente e diffuso inquinamento che ha causato il blocco immediato dei lavori e, comportando ingenti oneri di bonifica e messa in sicurezza permanente del terreno, ha di fatto pregiudicato sotto il profilo economico la realizzazione dell'intervento, non più sostenibile, secondo i soggetti attuatori, alle condizioni e con i prezzi di riferimento dell'edilizia residenziale pubblica e sociale.

L'area, rivelatasi una discarica di antica data contenente materiali e scorie di lavorazioni industriali, è stata quindi retrocessa alla Società proprietaria E.C.I.S. S.r.l. mediante un atto di transazione sottoscritto dal Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Economica Popolare e dalla medesima Società a chiusura di un contenzioso giudiziario insorto per la regolazione dei rapporti economici attinenti alla procedura di acquisizione.

Poco tempo dopo, in coerenza con gli impegni assunti nell'atto di retrocessione, il Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Economica Popolare ha stralciato l'area dal Piano di Zona e, nell'ambito della propria autonomia e competenza amministrativa, il Comune ha provveduto a ripianificarla nella Variante Generale adottata.

Le scelte urbanistiche della Variante Generale per le altre aree e immobili interessati dal Programma Integrato seguono un più lineare processo di pianificazione:

L'area di via Carlo Marx, in parte vincolata dal Piano Regolatore vigente a fascia di rispetto stradale e in parte destinata alla realizzazione di attrezzature collettive urbane pubbliche, è stata acquisita dal Comune e sommariamente allestita per ospitare manifestazioni all'aperto, giostre e spettacoli viaggianti.

L'opportunità, tramite il Programma Integrato di Intervento, di riqualificare l'area di via Carlo Marx nell'obiettivo di confermare, arricchire e valorizzare il suo ruolo pubblico nonché di integrarla nel sistema degli spazi verdi e dei parchi urbani di Cascina Gatti assicura un intervento in grado di porre fine al potenziale elemento di degrado per il quartiere strettamente connesso ad un suo utilizzo episodico, alla conseguente incuria e all'arredo approssimativo dell'area.

Definendo le premesse urbanistiche per l'intervento di riqualificazione, la Variante Generale ha quindi destinato l'area a verde attrezzato rimuovendo la fascia di rispetto di via Pace, non più attuale in considerazione della minore importanza viabilistica assegnata all'asse stradale⁷.

L'ex monastero di San Nicolao, compreso dal Piano Regolatore vigente in un vasto comparto residenziale di ristrutturazione, è stato classificato dalla Variante Generale come attrezzatura pubblica, di uso pubblico e interesse generale nella prospettiva di un suo riutilizzo quale piccola sede per associazioni, servizi di quartiere e uffici comunali decentrati.

L'antico complesso cenobitico, privo nel Piano vigente di specifiche forme di tutela, ha rischiato più volte in passato la demolizione. Acquisito al patrimonio comunale, l'ex monastero è stato però sottoposto ad un vincolo ex Legge 1089 e recentemen-

te ad ulteriori misure di salvaguardia, introdotte dalla Variante Generale per consentire e regolamentare il restauro del monumento e per garantire l'integrità del tessuto urbano circostante, anch'esso ritenuto di interesse storico – documentale⁸.

1.2 Finalità del Programma Integrato di Intervento

Il Documento di Inquadramento conferisce ai Programmi Integrati un ruolo determinante nella riqualificazione urbanistica e ambientale del territorio comunale. Ad essi viene assegnato anche il compito di fornire adeguate risposte alle esigenze sociali ed economiche espresse dalla città, che è stata interessata nel recente passato dalla chiusura dei grandi stabilimenti industriali e sta progressivamente assumendo, in forza di un processo ancora in atto, una diversa identità e riconoscibilità all'interno dell'area metropolitana milanese quale nuovo polo produttivo e del lavoro, dedicato alle attività innovative, al terziario avanzato, alla ricerca scientifica e tecnologica, alle comunicazioni multimediali.

In questo senso e data la specifica vocazione residenziale dell'ambito di via Milano - Pace, il presente Programma Integrato rivolge particolare attenzione al tema della residenza. Di fronte ad una città che cambia profondamente nelle sue componenti sociali, e che esprime una nuova esigenza di residenza temporanea accanto al fabbisogno tradizionale derivante dal disagio abitativo registrato nel nord Milano, il Programma intende rispondere all'eterogenea domanda di alloggi presente nel Comune e nel contempo contribuire con la dovuta sensibilità alla risoluzione dei diversi problemi sociali legati all'abitare.

L'attenzione nei confronti del tema dell'abitare non si sostanzia solo in un'articolata offerta residenziale, ma anche nella previsione nel comparto di spazi e attrezzature pubbliche opportunamente integrati con l'edificazione privata e in grado di svolgere rispetto a questa e al quartiere un ruolo positivo, di interazione sinergica, e di contribuire in tal modo al miglioramento della qualità urbana.

Sulla base di questi presupposti, le scelte progettuali sono state orientate a evitare previsioni di strutture pubbliche isolate, non sufficientemente in grado di consentire una diretta accessibilità e fruibilità da parte della cittadinanza. La volontà di garantire un necessario presidio dello spazio pubblico ha comportato, all'interno del comparto d'intervento, la localizzazione di funzioni pubbliche e private strettamente relazionate e inserite in complessi architettonici unitari, capaci di evocare l'effetto poli-funzionale della città.

Il presente Programma Integrato è anche rivolto a concretizzare nell'ambito di intervento gli obiettivi di ricucitura alla grande scala individuati dalla Variante Generale adottata e opportunamente precisati dal Piano dei Servizi.

A questo proposito si osserva che l'ambito di via Milano – via Pace costituisce un rilevante nodo strategico di collegamento degli spazi pubblici esistenti e di nuova previsione nella parte meridionale della città. La sua localizzazione coincide infatti con l'intersezione tra i percorsi ciclopedonali nel verde aventi direttrice nord-sud, destinati a costituire un'ininterrotta via di comunicazione e di accesso diretto all'area urbana centrale, e quelli con direttrice est-ovest inseriti nell'ampia fascia di parchi urbani in via di progressiva realizzazione nel quartiere di Cascina Gatti, e destinati a raggiungere il costituendo Parco della Media valle del Lambro.

Rientra nelle finalità del Programma la realizzazione di uno spazio pubblico di raccordo e di snodo dei due assi sopra indicati, quale contributo al disegno strategico, espresso nel Piano dei Servizi, di creare nel quartiere un sistema di aree di svago attraversate da una rete di percorsi ciclopedonali alternativa alla viabilità stradale, in grado di salvaguardare un armonioso rapporto tra il nucleo rurale di Cascina Gatti e il paesaggio inedito dell'immediato intorno.

Altra finalità non meno importante del Programma è il definitivo recupero ambientale, attraverso rilevanti opere di bonifica e messa in sicurezza permanente dell'area privata di via Milano – Pace, che è attualmente in stato di abbandono.

Come in precedenza anticipato, dal momento della retrocessione dell'area ai proprietari originari per l'impossibilità di eseguire gli interventi di edilizia sociale, è risultato ancora più urgente il risanamento del suolo, che copre una vecchia discarica ormai compresa all'interno della città, a poca distanza da grandi complessi residenziali, da strutture scolastiche e da spazi di pubblica frequentazione.

Le opere di bonifica e messa in sicurezza del terreno, non possono però essere disgiunte dal recupero urbanistico dell'area, poiché nell'ambito dell'operazione immobiliare vengono reperite le consistenti risorse economiche necessarie a compiere gli interventi ambientali.

Il risanamento e la trasformazione dell'area rappresentano tuttavia due operazioni complementari anche in relazione alla loro unica finalità, che consiste nella riqualificazione, riutilizzo e integrazione di un suolo marginale nel tessuto vivo della città.

Per dare attuazione agli obiettivi sopra espressi, il Programma Integrato prevede *nell'ambito di via Milano - Pace* un intervento di radicale trasformazione urbanistica preordinato alla realizzazione di un nuovo insediamento residenziale e commerciale integrato a spazi pubblici, a servizi di quartiere, ad un edificio comunale destinato all'affitto a carattere sociale e ad un'attrezzatura di interesse generale a servizio della città.

Il Programma prevede inoltre la messa in sicurezza e risanamento conservativo dell'edificio riguardante l'ex *monastero di San Nicolao* sulla base di un progetto redatto dall'Ufficio Tecnico Comunale ed esaminato dalla Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali di Milano.

Il progetto, recentemente modificato per l'aggravarsi delle condizioni dell'edificio, sottende un delicato intervento che, nel rispetto dei caratteri tipologici, morfologici e materici del manufatto, limita le integrazioni e le inserzioni di nuovi elementi architettonici, strutturali e impiantistici, garantisce per quanto possibile la reversibilità dei trattamenti protettivi e rimuove le recenti e incoerenti superfetazioni rispettando tuttavia la sedimentazione storica presente nel fabbricato.

I lavori di risanamento dell'ex monastero, indispensabili per preservarne l'integrità, sono attualmente inibiti dal Piano Regolatore vigente che negli ambiti residenziali di ristrutturazione subordina gli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria alla preventiva approvazione di piani attuativi.

Data la rilevanza monumentale dell'ex monastero, considerate le sue precarie condizioni e valutata l'urgenza di intervenire, il Programma Integrato intende promuovere il risanamento del complesso di San Nicolao producendo i necessari effetti di variante urbanistica e mobilitando le risorse economiche e tecniche organizzative funzionali all'esecuzione delle opere conservative.

I lavori all'edificio monastico previsti dal presente Programma Integrato di Intervento, mirati a valorizzarlo quale monumento cittadino, rappresentano un primo lotto funzionale che si pone nella prospettiva di un più articolato progetto. La realizzazione, tramite il presente Programma Integrato, di questa primo intervento costituisce infatti un'indispensabile fase per l'attuazione di un progetto, ancora in fase di studio, che prevede il parziale riutilizzo dell'antica struttura, la sistemazione ad uso pubblico della rispettiva area pertinenziale e la riqualificazione dell'antistante via Verdi. Tali interventi hanno peraltro l'obiettivo di sollecitare, in prospettiva, il recupero degli edifici storici e dei vecchi cortili presenti nella zona di via Verdi e via Puricelli Guerra, che rappresentano una preziosa testimonianza della Sesto pre-industriale.

1.3 Iter procedurale e descrizione della proposta di intervento

A seguito dell'approvazione del Documento di Inquadramento, intervenuta con Delibera del Consiglio Comunale n°81 del 19 dicembre 2000, la Società E.C.I.S. S.r.l. ha presentato in data 12 febbraio 2001 una proposta preliminare di Programma Integrato di Intervento relativa all'area di sua proprietà situata nell'ambito di via Milano - Pace.

Al fine di garantire un ragionevole equilibrio economico dell'operazione immobiliare anche in considerazione degli elevati costi di bonifica e messa in sicurezza del terreno, la proposta presentata prevedeva l'applicazione di un indice territoriale pari a 1 mq/ mq e il contestuale utilizzo della superficie lorda di pavimento aggiuntiva ammessa dal Documento di Inquadramento per ammodernare e potenziare la rete commerciale a servizio del quartiere di Cascina Gatti (paragrafo precedente e Documento di Inquadramento).

In esito ad un primo esame condotto dagli uffici ed alle valutazioni compiute dalla Giunta Comunale nelle sedute del 10 aprile, 26 aprile e 27 maggio 2001, la proposta è stata radicalmente modificata e perfezionata nei contenuti allo scopo di renderla maggiormente aderente agli obiettivi pubblici di riqualificazione urbanistica e ambientale della zona e alle politiche sociali del Comune rivolte a fronteggiare le emergenze abitative e di incrementare la dotazione di attrezzature private di interesse generale presenti nella città.

Per la definizione delle scelte progettuali del Programma Integrato è stato avviato dall'Amministrazione Comunale e dall'Operatore un processo di concertazione che si è concluso con un accordo nel quale sono state tratteggiate le caratteristiche dell'intervento e precisati i rapporti economici attinenti alla sua attuazione. In questa occasione si sono anche specificate la modalità e la tipologia dell'intervento da realizzare nell'area di proprietà comunale comprendente l'ex monastero di San Nicola.

In coerenza con i contenuti dell'accordo e nel rispetto delle indicazioni fornite dal Documento di Inquadramento, la presente proposta definitiva di Programma Integrato ha inteso applicare anche all'ambito di via Milano - Pace un principio di pianificazione espresso dal Consiglio Comunale nella seduta del 30 novembre 1999, all'atto della votazione della Delibera di indirizzi per la revisione del Piano Regolatore adottato. Questo principio prevede l'inclusione nei comparti di recupero e di trasformazione urbanistica anche di aree di proprietà comunale e l'attribuzione alle stesse di diritti edificatori finalizzati a consentire un intervento diretto del Comune nel campo dell'edilizia residenziale, allo scopo di promuovere una maggiore e più diversificata offerta abitativa a vantaggio delle fasce deboli della popolazione.

In attuazione di questo principio, l'ambito di via Milano - Pace, inizialmente limitato all'area privata di via Mantova e all'adiacente piccola area pubblica posta in corrispondenza dell'incrocio tra le vie Milano e Mantova, è stato esteso anche alla limitrofa area comunale posta in fregio a via Carlo Marx, con l'attribuzione anche a quest'ultima di un indice territoriale contenuto entro i limiti di edificabilità assegnati dalla Variante Generale alle zone residenziali consolidate (art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale adottata: l'indice di edificabilità previsto per tali zone è pari a 0,7 mq/ mq).

L'estensione dell'ambito ha permesso di coinvolgere l'area comunale di via Carlo Marx nella creazione di un sistema integrato di spazi pubblici specificamente destinati ad ospitare manifestazioni culturali e ricreative all'aperto, e ha posto le condizioni per consentire all'Operatore di mobilitare, con un ragionevole ritorno economi-

co, le risorse finanziarie occorrenti all'esecuzione delle costose opere di bonifica preordinate al recupero urbanistico e alla sistemazione, in parte ad uso pubblico, dell'area privata.

In riferimento al bilancio immobiliare dell'intervento, i diritti edificatori comunali vengono ceduti all'Operatore che - anche a fronte dello svincolo dell'obbligo, imposto dalla Variante Generale, di destinare all'edilizia convenzionata una quota pari al 20% della superficie lorda di pavimento privata a destinazione abitativa - si impegna a cedere al Comune, a titolo di permuta, un nuovo edificio residenziale che sarà realizzato nell'ambito con materiali e finiture di buon livello qualitativo e sarà dotato di parcheggi pertinenziali disposti su due piani interrati e dimensionati in misura sufficiente a rispettare i minimi di legge e a garantire un posto auto per ogni unità immobiliare.

Nel contratto di permuta, contenuto nella convenzione urbanistica allegata alla proposta di intervento, il Comune si impegna altresì a contribuire alle spese documentate di bonifica dell'area di sedime e di scavo della nuova costruzione.

L'edificio residenziale ceduto al Comune sarà destinato all'affitto a carattere sociale e contribuirà a fornire un'ulteriore risposta pubblica al fabbisogno di abitazioni espresso dalle fasce deboli della popolazione.

Al piano terra del suddetto edificio, appositi locali ospiteranno servizi assistenziali, sociali e ricreativi per anziani, attività di ginnastica dolce, fisioterapia, riabilitazione e altre attività di servizio che verranno individuate sulla base dei fabbisogni espressi dal quartiere. Tali locali potranno essere anche impiegati, all'occorrenza, come spazi di supporto per le manifestazioni culturali e ricreative all'aperto che si terranno nell'adiacente area comunale di via Carlo Marx e nei nuovi spazi pubblici attrezzati, reperiti all'interno dell'ambito.

Nell'ambito di via Milano - Pace è prevista dal Programma Integrato, oltre alla costruzione della casa comunale, la realizzazione di un complesso residenziale dotato al piano terreno di spazi commerciali di vicinato, pubblici esercizi, una media struttura di vendita, un ufficio postale e una farmacia comunale. Nell'interrato del complesso edilizio verranno realizzati un parcheggio di uso pubblico e i boxes pertinenziali relativi alle abitazioni: il primo e i secondi avranno accessi indipendenti, attestati, per ragioni di carattere viabilistico, lungo il tracciato della via Mantova.

A complemento dell'offerta abitativa dell'ambito e per rispondere alle esigenze espresse dalla città (paragrafo precedente), il Programma Integrato prevede la costruzione anche di una struttura privata a gestione convenzionata con il Comune, da destinare a residenza temporanea per lavoratori e studenti. In coerenza con le indicazioni del Documento di Inquadramento, la residenza temporanea per lavoratori e studenti viene considerata un'attrezzatura di interesse generale di rilievo cittadino e come tale costituisce uno standard aggiuntivo rispetto alla dotazione di standards urbanistici reperita nell'ambito a soddisfacimento del fabbisogno indotto dai nuovi insediamenti (successivo paragrafo "Bilancio degli standards urbanistici" e il Documento di Inquadramento).

Nel progetto planivolumetrico di sistemazione dell'ambito di via Milano-Pace (riportato nella tavola n°4 allegata), le nuove costruzioni vengono collocate lungo il perimetro dell'area privata, a margine di uno spazio verde attraversato da una pista ciclabile e da percorsi pedonali direttamente connessi con l'adiacente area comunale di via Carlo Marx e, tramite questa, collegati al sistema di parchi pubblici in via di progressiva realizzazione nel quartiere di Cascina Gatti.

All'interno dello spazio verde, una piazza pavimentata e arredata potrà servire quale sede di manifestazioni pubbliche, culturali e ricreative all'aperto, coadiuvata in

questa sua funzione sia dall'area di via Carlo Marx, sia – come già accennato – dagli ambienti situati al piano terreno della residenza comunale.

1.4 Superficie territoriale dell'ambito di intervento, edificabilità e funzioni previste dal Programma Integrato

1.4.1 Superficie territoriale dell'ambito di intervento

Gli ambiti di via Milano – Pace e dell'area comprendente l'ex Monastero di San Nicolao, come individuati nella presente proposta di intervento hanno una superficie territoriale complessiva di circa 46.230 mq, così suddivisa tra le diverse proprietà interessate:

- area di proprietà privata posta in fregio a via Pace 25.920 mq
- area di proprietà comunale situata in corrispondenza dell'incrocio tra le vie Milano e Mantova 716 mq
(tale area viene identificata nella tavola di progetto planivolumetrico allegata al presente P.I.I. con il n° 1)
- area di proprietà comunale posta in fregio a via Carlo Marx 18.731 mq
(tale area viene identificata nella tavola di progetto planivolumetrico allegata al presente P.I.I. con il n° 2)
- area di proprietà comunale comprendente l'ex Monastero di San Nicolao 860 mq

1.4.2 Superficie lorda di pavimento edificabile

Alle aree originariamente comprese dalla Variante Generale adottata nel comparto Z.T.3.3 di via Milano – via Pace compete, in applicazione dell'indice territoriale previsto dalla Variante stessa (pari a 0,5 mq/ mq - si veda "Quadro di riferimento" in questa relazione tecnica e art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale adottata), una superficie lorda di pavimento complessiva edificabile pari a 13.318 mq, e precisamente:

- all'area di proprietà privata compete una superficie lorda di pavimento edificabile pari a 12.960 mq
- all'area di proprietà comunale situata in corrispondenza dell'incrocio tra le vie Milano e Mantova compete una superficie lorda di pavimento edificabile pari a 358 mq

A seguito della sua inclusione nell'ambito di intervento, all'area di proprietà comunale posta in fregio a via Carlo Marx viene attribuita dalla presente proposta di Programma Integrato, in accordo con l'Amministrazione Comunale, una superficie lorda di pavimento edificabile pari a 13.112 mq, derivante dall'applicazione alla suddetta area dell'indice di edificabilità assegnato dalla Variante Generale adottata alle zone residenziali consolidate (0,7 mq/ mq - si veda "Iter procedurale e descrizione della

proposta di intervento” in questa relazione tecnica e art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale adottata).

1.4.3 Destinazioni d'uso previste nella proposta di intervento

La superficie lorda di pavimento edificabile relativa alle aree di proprietà comunale comprese nell'ambito di intervento, che risulta pari a $(358 + 13.112)$ mq = 13.470 mq, è riservata totalmente alla funzione residenziale e viene:

- impegnata nella realizzazione di un edificio comunale di abitazione, per una quota pari 3.070 mq
(si veda “Iter procedurale e descrizione della proposta di intervento” in questa relazione)
- ceduta all'Operatore a titolo di permuta dell'edificio comunale di abitazione, per la rimanente quota pari a 10.400 mq
(si veda “Iter procedurale e descrizione della proposta di intervento” in questa relazione e lo schema di convenzione attuativa allegata al presente Programma Integrato di Intervento)

La superficie lorda di pavimento edificabile dell'area di proprietà privata compresa nell'ambito di intervento, viene invece destinata alle seguenti funzioni (questa suddivisione è coerente con le indicazioni contenute negli artt. 4 e 29 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale adottata):

- residenza: pari all'80% della superficie lorda di pavimento attribuita all'area di proprietà privata 10.368 mq
- media struttura commerciale di vendita al dettaglio: pari al 20% della superficie lorda di pavimento attribuita all'area di proprietà privata 2.592 mq
(che in base all'art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale adottata, si configura come attività ammessa nel comparto nell'ambito della quota assegnata alle funzioni compatibili con la residenza)

L'offerta commerciale prevista nell'ambito di via Milano-Pace non consiste unicamente in una media struttura di vendita. Avvalendosi della possibilità in tal senso offerta dal Documento di Inquadramento allo scopo di potenziare la rete commerciale del quartiere di Cascina Gatti, la presente proposta di intervento prevede anche una quota aggiuntiva di superficie lorda di pavimento da destinare ad esercizi di vicinato (si veda “Quadro di riferimento” in questa relazione e Documento di Inquadramento). Tale quota, che incrementa del 10% (1.296 mq) la superficie lorda di pavimento complessiva afferente all'area di proprietà privata, comprende anche gli spazi da destinare ad un nuovo ufficio postale e ad una farmacia comunale (si veda “Iter procedurale e descrizione della proposta di intervento” in questa relazione tecnica).

In coerenza con le indicazioni del Documento di Inquadramento e per rispondere ad un'esigenza particolarmente sentita nell'ambito sestese, nell'ambito di via Milano - Pace è prevista la realizzazione di una struttura privata a gestione convenzionata con il Comune, da destinare a residenza temporanea per lavoratori e studenti. La struttura avrà una superficie lorda di pavimento complessiva pari a 5.500 mq e si configurerà come uno standard **aggiuntivo** a servizio della città.

1.5 Nuovi edifici previsti dal Programma Integrato nell'ambito di via Milano - Pace

Come già accennato ai paragrafi precedenti, il presente Programma Integrato prevede nell'ambito di via Milano - Pace la realizzazione delle seguenti costruzioni:

- Un complesso edilizio privato posto in fregio alla via Pace, che disporrà di una superficie lorda di pavimento complessiva pari a 24.656 mq, di cui 20.768 mq a destinazione residenziale e 3.888 mq a destinazione commerciale. Per la realizzazione della residenza compresa nel complesso edilizio, verrà impegnata la superficie lorda di pavimento residenziale afferente all'area privata (10.368 mq) e la parte (10.400 mq) della superficie lorda di pavimento residenziale relativa alle aree comunali che sarà ceduta all'Operatore a titolo di permuta dell'edificio da destinare all'affitto a carattere sociale.

Negli spazi commerciali del complesso edilizio troveranno sede la media struttura di vendita di 2.592 mq consentita dalla Variante Generale adottata e, per i rimanenti 1.296 mq, gli esercizi di vicinato ammessi dal Documento di Inquadramento.

- Un edificio residenziale che sarà realizzato dall'Operatore e ceduto al Comune a titolo di permuta di parte dei diritti volumetrici afferenti alle proprietà comunali comprese nell'ambito. L'edificio disporrà di una superficie lorda di pavimento non superiore a 3.070 mq e sarà destinato all'affitto a carattere sociale.

- Un edificio da destinare a residenza temporanea per lavoratori e studenti, che avrà una superficie lorda di pavimento pari a 5.500 mq e si configurerà come standard **aggiuntivo** a servizio della città.

Ai soli fini della verifica del rispetto dei limiti di densità fondiaria prescritti dal Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n°1444, considerato che la Variante Generale adottata ha collocato l'ambito di via Milano - Pace nella zona B del territorio comunale, sono state individuate le superfici pertinenziali dei nuovi fabbricati previsti⁹.

Rispetto alle verifiche sulla base del PRG vigente tale ambito è riconducibile alle zone destinate a nuovi complessi insediativi caratterizzanti, come da D.I. 1444/1968, le zone territoriali omogenee di tipo "C".

Nonostante le aree pertinenziali così ottenute abbiano impegnato una porzione considerevole dell'area di proprietà privata dell'ambito di via Milano - Pace, è stato possibile reperire, all'interno di tale area, ulteriori superfici tali da costituire la dotazione di standards urbanistici necessaria a soddisfare il fabbisogno generato - ai sensi della L.R. 1/2001 e, ove più restrittive, secondo le indicazioni contenute nella Variante Generale adottata - dai nuovi insediamenti previsti dal Programma Integrato di Intervento (si veda in merito "Verifica del rispetto del fabbisogno di standard urbanistici generato ai sensi della L.R. 1/2001 e, ove più restrittive, secondo le disposizioni contenute nella Variante Generale adottata" in questa relazione).

Tuttavia, al fine di favorire una più stretta integrazione tra gli spazi pubblici a standard e i complessi edilizi di nuova edificazione, nonché per consentire la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione primaria e secondaria a servizio dell'ambito e del quartiere, nel progetto planivolumetrico (si veda tavola n° 4) e nello schema di convenzione allegati alla presente proposta è stata prevista la cessione al Comune e la destinazione ad uso pubblico anche di una parte delle superfici di pertinenza dell'edificazione privata, in modo da rispettare altresì le richieste di aree in cessione formulate dalla Variante Generale in itinere (tali aree ammontano al 75% della superficie territoriale - privata - dell'ambito: si veda "Verifica del rispetto

delle cessioni previste dalla Variante Generale adottata” in questa relazione tecnica e art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale adottata).

In questo modo anche la superficie fondiaria del fabbricato di proprietà comunale viene reperita all'interno dell'area privata dell'ambito di via Milano-Pace. La collocazione di tale edificio residenziale produce un miglioramento dell'assetto urbanistico dell'ambito, assicura una maggiore accessibilità degli spazi pubblici da via Carlo Marx - la “strada vitale” del quartiere di Cascina Gatti - e consente di mantenere integra e libera da costruzioni l'area comunale posta in fregio alla stessa via Marx, garantendo in tal modo continuità al sistema del verde di collegamento tra la città costruita e il costituendo Parco di interesse sovracomunale della Media Valle del Lambro.

1.6 Bilancio degli standards urbanistici

Nel rispetto delle disposizioni introdotte dalla Legge Regionale 15 gennaio 2001 n°1 e, ove più restrittive, di quelle fornite dalla Variante Generale adottata, il fabbisogno di standards urbanistici indotto dall'intervento è stato quantificato in complessivi 16.321 mq., di cui 1.627 mq generati dalla residenza comunale e i rimanenti 14.694 mq dagli altri insediamenti privati previsti nel comparto.

All'interno di tale fabbisogno, una quota pari a circa 3.300 mq viene riservata a parcheggi pubblici e di uso pubblico a servizio degli spazi commerciali di vicinato e di media distribuzione¹⁰, mentre una quota pari ad almeno 6.314 mq deve essere destinata a spazi a verde attrezzato a servizio della residenza (si veda art. 7 della Legge Regionale 15 gennaio 2001 n°1, modificativo dell'art. 22 della legge 15 aprile 1975 n°51).

Nell'individuazione degli standards urbanistici del comparto, oltre a tenere conto del fabbisogno indotto dai nuovi insediamenti previsti dal Programma Integrato, si è presa in esame la situazione generale del quartiere, che – come precisato nei paragrafi precedenti – presenta una dotazione di servizi nel complesso adeguata a soddisfare le esigenze primarie della popolazione residente e a sopportare l'incremento del carico insediativo derivante dalla trasformazione dell'ambito di via Milano – Pace.

Ai sensi della L.R. 1/2001 e, ove più restrittive, secondo le disposizioni contenute nella Variante Generale adottata la dotazione di standards urbanistici che soddisfa il fabbisogno indotto dall'edificazione privata residenziale e commerciale e dall'edificio residenziale di proprietà comunale, è costituita da:

- aree superficiali reperite all'interno dell'ambito di via Milano – Pace di proprietà privata per un totale di 9.310 mq. circa. All'interno di tali aree è presente uno spazio a verde attrezzato dotato di una piazza interna arredata per ospitare manifestazioni pubbliche, culturali e ricreative all'aperto;
- un'unità di presidio sociale di 435 mq.circa collocata al piano terreno della residenza comunale e destinata ad attività ricreative, riabilitative e assistenziali per anziani;
- un parcheggio di uso pubblico di 5.015 mq. circa, situato nel sotterraneo del complesso edilizio di via Pace;
- l'area di circa 860 mq occupata dal complesso edilizio dell'ex Monastero di San Nicolao;
- l'area vincolata dal P.R.G. vigente a fascia di rispetto stradale - pari a 1.100 mq circa - adiacente a via C. Marx

Si aggiunge inoltre la struttura privata a gestione convenzionata da destinare a residenza temporanea per lavoratori e studenti, che rappresenta uno standard **aggiuntivo** a servizio dell'intera città.

Per una più estesa verifica del bilancio degli standard urbanistici riguardanti l'intervento oggetto del presente Programma Integrato di Intervento si è, per di più, tenuto conto – come testimoniato da apposita tabella più avanti riportata - del rispetto delle disposizioni dell'articolo 22 della L.R. 51 del 1975.

Per ulteriori approfondimenti in merito si rimanda quindi alle tabelle di bilancio urbanistico dell'intervento allegata alla presente relazione.

1.7 Note relative al punto 1

- ¹ Il Documento di hquadramento è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n°81 del 19 dicembre 2000 e aggiornato con le successive Delibere Consiliari n°45 del 18 luglio 2001 e n°51 del 25 settembre 2001.
- ² L'area privata di via Milano - Pace e l'attigua area comunale situata in corrispondenza dell'incrocio tra le vie Milano e Mantova, appartengono entrambe al primo ambito di intervento, unitamente all'adiacente area di via Carlo Marx, anch'essa di proprietà comunale.
- ³ La perimetrazione del comparto Z.T 3.3 è riportata nella tavola 003 delle previsioni urbanistiche relative all'ambito di intervento
- ⁴ Gli indici e parametri urbanistici e le destinazioni funzionali relativi al comparto di via Milano – Pace sono prescritti dall'art.29 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale adottata
- ⁵ Per l'elenco completo delle funzioni compatibili con la residenza si rimanda all'art.4 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale adottata.
- ⁶ L'elenco delle attrezzature private di interesse pubblico e generale è contenuto nell'art.4 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale adottata.
- ⁷ Le destinazione urbanistica dell'area comunale di via Carlo Marx è sinteticamente riportata nella tavola 003 del Programma Integrato. La disciplina dell'area è fornita per il Piano Regolatore vigente dall'art.24 delle Norme Tecniche di Attuazione e per la Variante Generale adottata dall'art.33 delle Norme Tecniche di Attuazione.
- ⁸ La normativa di tutela del complesso monastico di San Nicolao e del suo intorno costruito è contenuta nell'art.40 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale adottata e nelle schede ad esso allegate.
- ⁹ Il limite di densità fondiaria ex Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n° 1444 applicabile alla zona omogenea B del Comune di Sesto San Giovanni, la cui popolazione è compresa tra i 50.000 e i 200.000 abitanti, risulta pari a 6 m³/mq. Per tale calcolo delle superfici pertinenziali si rimanda alle tabelle riassuntive esposte più avanti
- ¹⁰ Cfr. art.43 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale adottata, che richiede per le medie strutture commerciali una dotazione di standards urbanistici pari a 105 mq. per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento delle strutture stesse, di cui almeno la metà da destinare a parcheggi pubblici o di uso pubblico. Per quanto attiene agli standards urbanistici relativi agli esercizi commerciali di vicinato - non avendo la Variante Generale in itinere introdotto norme più restrittive – si applicano le disposizioni previste dalla vigente legislazione in materia. Poiché l'ambito di via Milano - Pace è compreso nella zona B del territorio comunale, gli standards urbanistici relativi agli esercizi di vicinato vengono quantificati, in base dell'art.7 della Legge Regionale 15 gennaio 2001 n°1, in misura pari al 75% della superficie lorda di pavimento relativa a tali esercizi. Almeno la metà di tale dotazione deve essere destinata a parcheggi pubblici o di uso pubblico.

2 *Descrizione analitica degli interventi previsti dal Programma Integrato*

2.1 Opere di bonifica e messa in sicurezza dell'area

Si espongono sinteticamente le indicazioni contenute nel progetto di bonifica ambientale ai sensi del D.M. 471/99 relativo all'area Milano – Pace al quale si rimanda per gli approfondimenti particolari. Come pure si rimanda alla relazione specifica per gli aspetti relativi alla caratterizzazione geologica ed idrogeologica dell'area.

La bonifica dell'area comporterà una serie di interventi che qui di seguito vengono richiamati.

- Palancole perimetrali

L'area contaminata verrà completamente isolata tramite un sistema di palancole vibroinfisse fino ad una profondità di circa 5 metri in modo da impedire ogni possibile interferenza o contatto tra le acque di infiltrazione e i terreni contaminati.

- Diaframmi

L'area di nuova edificazione verrà completamente perimetrata tramite costruzione di diaframmi in calcestruzzo armato dello spessore di 60 cm per una profondità di circa 10 metri in modo da impedire ogni possibile interferenza o contatto tra acqua di infiltrazione e il terreno contaminato con i piani interrati dell'edificio.

- Monitoraggio dell'area

L'area verrà monitorata tramite analisi delle acque di falda ogni anno.

- Operazioni puntuali di bonifica

In considerazione della grande eterogeneità del livello di contaminazione dei terreni, le zone adibite a verde saranno oggetto di trattamenti di bonifica realizzati in sito.

- Opere di impermeabilizzazione e consolidamento

Le aree libere da nuove costruzioni saranno oggetto di impermeabilizzazione e consolidamento realizzato secondo le prescrizioni previste nella relazione specifica allegata.

2.2 Opere di urbanizzazione

Le aree libere da edificazione all'interno dell'ambito di via Milano – Pace saranno oggetto di opere di urbanizzazione consistenti in:

- marciapiedi stradali;
- strada interna e parcheggi in prossimità della residenza privata;
- rete di fognatura di strade e piazze interne al comparto;
- illuminazione pubblica stradale;
- allacciamenti di servizi pubblici (rete di energia elettrica, rete gas metano, rete acqua potabile, reti tecnologiche) dell'insediamento privato, della casa comunale, della residenza temporanea e degli spazi ed attrezzature pubbliche comprese nel comparto;
- aree a verde attrezzato;
- pista ciclabile;

- piazza pubblica;
- parcheggi interrati di uso pubblico per complessivi 5.015 mq circa;
- spazio pubblico polifunzionale previsto al piano terra della casa comunale, destinato ad ospitare servizi sociali, assistenziali e ricreativi avente una superficie lorda di pavimento pari a 435 mq circa.

Le opere di urbanizzazione sono sintetizzate nella tavola denominata PII – 005 “Progetto di massima di adeguamento”.

In essa sono riportate le reti esistenti di acquedotto, AEM, ENEL, fognatura e sono indicati i nuovi punti di prelievo e scarico dei fluidi e prelievo dell’energia con indicazione delle caratteristiche geometriche e tecniche delle reti esistenti.

Nella medesima tavola è disegnata la sistemazione complessiva dell’isolato definito da via Pace, via Milano, Via Mantova, via Marx, sono posizionate le nuove edificazioni e sono evidenziati tutti gli interventi necessari per le sistemazioni delle aree libere.

E’ prevista la sistemazione dei marciapiedi e passi carrai al perimetro dell’isolato e a contatto con i nuovi edifici.

Lungo via Milano e via Mantova, dove il traffico automobilistico è da considerare limitato, saranno posizionati parcheggi pubblici (90 posti auto) che contribuiranno ad ampliare la disponibilità di posti auto offerti all’interno dell’intera superficie.

In corrispondenza della residenza su via Pace, sul fronte opposto, sarà realizzata una strada interna a fondo cieco per carico e scarico merci per evitare che queste operazioni avvengano su viabilità cittadina con intralcio del traffico.
Lungo la strada interna troveranno posto ancora 49 parcheggi pubblici.

L’area destinata a verde, per effetto delle nuove edificazioni previste sul perimetro dell’isolato, avrà forma regolare e compatta e sarà connessa all’area a verde esistente formando con essa uno spazio integrato, libero da costruzioni, di considerevole estensione.

Mentre l’area esistente manterrà l’assetto prevalente di piazza pedonale pubblica destinata anche ad accogliere spettacoli viaggianti, la nuova area si presenterà con terreno ricoperto da uno strato di tappeto in terra stabilizzata.

Tra le due aree verrà realizzata una pista ciclo-pedonale in direzione nord-sud con funzione di continuazione dei percorsi ciclo-pedonali esistenti o in previsione, ma anche come collegamento interno all’isolato tra i piani terra delle nuove costruzioni destinati ad attività pubbliche e commerciali.

La viabilità pedonale interna al lotto sarà completata da una nuova piazza pedonale con asse principale est-ovest che conetterà la nuova residenza comunale e residenza temporanea con la piazza pedonale esistente su area comunale tramite un’ampia scalinata in pietra.

2.3 Nuova edificazione

La nuova edificazione comporta la realizzazione di tre complessi edilizi.

2.3.1 Nuova edificazione in via Pace

Rappresenta la costruzione più impegnativa ed articolata in termini di dimensione, forma e destinazione.

La costruzione è composta sostanzialmente da tre volumi sovrapposti dei quali il volume di base risulta totalmente interrato.

I tre volumi contengono al loro interno le tre destinazioni preminenti:

volume di base interrato composto da tre livelli, destinato a parcheggio di auto, impianti tecnologici e cantine;

volume intermedio a livello strada destinato ad attività commerciali, servizi di pubblica utilità, spazi di socializzazione;

volume sovrapposto al volume intermedio, composto da otto livelli, articolato in quattro torri allineate e collegate saltuariamente tra loro a piani diversi.

Il complesso edilizio si presenta con tipologia differenziata a seconda delle funzioni in esso presenti.

Il volume a parcheggio e il volume commerciale presentano spazi prevalentemente liberi da strutture in modo da consentire un più libero ed agevole sistema di utilizzazione delle aree ed una eventuale maggiore flessibilità in relazione alle destinazioni ed alle funzioni degli spazi da parte di pubblico e residenti.

Il volume commerciale rappresenta una solida base di partenza delle torri residenziali sovrastanti e con la sua superficie di copertura regolare consente la realizzazione di un giardino pensile all'interno del quale vengono realizzati i percorsi di accesso alle residenze contenute nelle quattro torri. Dai piani residenziali delle torri, guardando verso terra, si percepisce una continuità tra spazio a verde naturale e spazio a verde costruito sopra il basamento che accoglie le attrezzature commerciali.

Il basamento, in relazione alla sua funzione, sarà dotato di ampie superfici vetrate che di giorno e di notte renderanno evidente la sua destinazione favorendone il raggiungimento ed il suo utilizzo.

Allo scopo è stata progettata una sorta di piazza pedonale chiusa, coperta e trasparente sul lato est dell'edificio che costituirà l'ingresso principale non solo alla struttura commerciale ma anche alla residenza. Altri accessi laterali renderanno il piano terreno edificato permeabile ed integrato con le diverse attrazioni presenti nell'isolato e nel quartiere in generale.

La tipologia a torre della residenza rende possibile la creazione di una struttura superiore che si conforma alle altezze di edifici residenziali presenti in zona e nello stesso tempo propone un'altezza di pieni e vuoti con articolazioni volumetriche tra le torri e sulle singole torri.

Il sistema è stato ideato per scomporre la volumetria complessiva residenziale in blocchi di dimensioni ragionevoli, per posizionare blocchi scala-ascensori e impianti in posizioni che non compromettono la dislocazione dei parcheggi ai piani interrati e le attività commerciali al piano terra ed infine per permettere la massima flessibilità nella composizione delle singole unità abitative avendo liberi tutti gli orientamenti.

Si è aggiunto poi un ulteriore aspetto progettuale non meno importante costituito dall'impegno assunto di fornire ogni unità abitativa di caratteristiche proprie (logge, terrazzi, spazi particolari, tagli di appartamento).

Ciò consente di proporre sul mercato un prodotto molto diversificato e qualitativamente elevato.

Le tipologie elaborate spaziano dal monocale ad unità di 4 locali e più organizzate anche su due livelli. Tutte le tipologie abitative possono essere collocate a qualsiasi piano delle torri.

2.3.2 Residenza temporanea (via Mantova)

La residenza temporanea in fregio a via Mantova è composta da otto piani fuori terra e due piani interrati.

La costruzione fuori terra ha forma regolare con corpo di fabbrica di circa 15,00 m necessario per consentire un buon sfruttamento dei piani interrati per la distribuzione dei posti auto e la viabilità interna e per distribuire ai piani un numero elevato di alloggi (prevalentemente bilocali).

Tutti i piani, compreso il piano terra, sono destinati a residenza. Il numero previsto di alloggi è di circa 60. Ad ogni piano sono presenti almeno otto alloggi accessibili tramite un ampio corridoio centrale.

I parcheggi in interrato saranno pari al numero degli alloggi.

L'edificio residenza temporanea, nell'ipotesi progettuale, risulterà collegato alla residenza comunale costituendo così visivamente un'unica costruzione di uguale altezza sull'angolo via Mantova – via Milano.

2.3.3 Residenza e attività compatibili

Il complesso edilizio privato posto in fregio a via Pace si sviluppa su un'area di circa 5.200 mq, con fronte di circa 130 m e profondità di poco più di 40 m.

Esso è dotato di posti auto e box sotterranei, per la cui realizzazione verrà eseguito uno scavo fino ad una profondità di circa 10 m dal piano campagna che si trova a circa 137 m/slm.

Il complesso edilizio si compone di un basamento a doppia altezza, circa 7 m, di forma regolare destinato alle attività commerciali compatibili con la residenza, dal quale si elevano quattro torri destinate alla residenza privata.

Il basamento si configura come un grande volume con pareti vetrate direttamente collegato con l'esterno per mezzo di accessi posti specularmente sui lati lunghi del volume: ciò consente di mantenere un collegamento diretto con l'area a verde adiacente.

Il basamento delle attività compatibili si completa con una zona ingresso vetrata, sempre a doppia altezza: riproduzione del giardino d'inverno.

L'ingresso, posto di testa al volume delle attività compatibili, serve sia le attività commerciali che la residenza, costituendo un luogo frequentato e significativo del complesso edilizio.

La scelta della doppia altezza per il volume di base consente di collocare una serie di aree tecniche, impiantistiche nonché di prevedere spazi commerciali di altezza adeguata.

Il volume d'ingresso, completamente trasparente, insieme alle facciate vetrate del commercio, costituiscono elemento caratterizzante anche attraverso l'illuminazione notturna prevista: un elemento attrattivo per l'area antistante disposta a verde.

La copertura del basamento è utilizzata come giardino pensile a servizio della residenza privata che si sviluppa in quattro torri con altezza max. di 42 m.

Le quattro torri contengono tipologie diverse di appartamenti che variano dai 45 mq ai 100 mq, con possibilità anche di unione di singole unità abitative a creazione di tipologia duplex.

La scelta di offrire diverse metrature e tipologie di alloggi consente di rispondere alla più svariata gamma di esigenze degli utenti. Questo è possibile grazie alla flessibilità della struttura.

L'edificazione, posta in fregio a via Pace, compone un fronte urbano dove il volume del commercio riprende l'altezza degli edifici circostanti posti sul filo stradale, mentre le quattro torri, arretrate rispetto all'allineamento stradale, richiamano gli edifici più alti nella zona.

Il volume commerciale è composto da:
superficie destinata alla media distribuzione di 2.592 mq;
superficie destinata al commercio di vicinato di 1.296 mq comprendente una farmacia di 89 mq e un ufficio postale di 294 mq.

La costruzione si compone anche di tre piani interrati, di cui il primo piano, destinato a parcheggi di uso pubblico mentre i piani secondo e terzo a parcheggi pertinenziali al servizio delle funzioni private con una superficie complessiva totale di circa 15.000 mq.

Al secondo e terzo livello del parcheggio interrato trovano posto circa 200 posti auto pertinenziali della residenza.

L'accesso e l'uscita ai parcheggi interrati è garantito da due rampe con doppio senso di marcia e accesso da via Mantova: una rampa ad uso pubblico e una rampa ad uso privato. L'approvvigionamento delle merci è assicurato da una vasta zona con accesso da via Mantova, dimensionata per la sosta anche di autoarticolati e ubicata sul retro dell'edificio.

Le planimetrie allegate nella presente relazione mostrano lo schema funzionale dei piani più significativi.

2.3.4 Edificio residenziale di proprietà comunale

L'edificio residenziale di proprietà comunale con superficie lorda di pavimento max 3.070 mq, si sviluppa in un'area di 470 mq e si compone di 8 piani fuori terra.

L'edificio si presenta con fronte su via Milano arretrato rispetto al filo stradale. Esso è dotato di posti auto pertinenziali interrati su due livelli che, nel rispetto dei minimi di legge, consentono di reperire una dotazione di un posto auto per alloggio. L'accesso ai parcheggi interrati avviene da via Milano.

Al piano terra della residenza viene prevista a parte un'area polifunzionale e relativi spazi di servizio di 435 mq circa con accesso indipendente.

2.3.5 Edificio con funzione di residenza temporanea

L'edificio con funzione di residenza temporanea di 5.500 mq si sviluppa su un'area di circa 700 mq ubicata lungo via Mantova e si compone di 8 piani fuori terra.

L'edificio risulta arretrato rispetto al filo stradale per lasciare posto ad una serie di parcheggi lungo la via.

In interrato, su due livelli sono previsti parcheggi pertinenziali con superficie complessiva pari ad un terzo della superficie residenziale (1.833 mq).

L'accesso al parcheggio interrato avviene da via Mantova.

Le planimetrie allegate mostrano lo schema funzionale dei piani più significativi dell'edificio residenziale di proprietà comunale e dell'edificio con funzione residenziale collocati all'angolo via Milano – via Mantova.

2.4 Aree destinate a verde attrezzato di quartiere

Le nuove costruzioni sono state collocate ai margini dell'ambito al fine di realizzare un ampio spazio a verde pubblico che sarà direttamente connesso con l'adiacente area comunale di via Carlo Marx, sommariamente attrezzata per ospitare spettacoli viaggianti e tramite questa sarà collegato al nuovo sistema di parchi in fase di realizzazione nel quartiere Cascina Gatti.

All'interno dello spazio verde è prevista una piazza pavimentata e arredata che, integrata dai servizi pubblici e commerciali posti a piano terra degli edifici, potrà servire ad ospitare iniziative sociali e ricreative favorendo la formazione di uno spazio dinamico e vitale.

2.5 Parcheggi pubblici e spazi per attrezzature pubbliche

Nell'area di pertinenza della residenza privata è prevista la realizzazione di parcheggi interrati di uso pubblico per una superficie complessiva di 5.015 mq circa. Mentre nell'area di pertinenza della casa comunale verranno realizzate a piano terra attrezzature pubbliche da destinare a servizi sociali e ricreativi di quartiere per una superficie di 435 mq circa, inserite tra le opere di urbanizzazione secondaria.

2.6 Obiettivi del programma

Il presente programma integrato d'intervento si inserisce negli indirizzi del PRG adottato e del Documento d'Inquadramento in relazione alla offerta e diversificazione proposta rispetto al tema della casa, ma oltre a questo comporta il raggiungimento che rende favorevole l'operazione anche per la cittadinanza e contribuendo in modo determinante all'integrazione della zona con il centro cittadino.

Gli obiettivi pubblici perseguiti dal programma, alla cui realizzazione concorrono finanziamenti pubblici e privati, sono in sintesi:

1. Ambito di via Milano - Pace

- Bonifica e risanamento ambientale dell'area

Il primo intervento previsto tratta la bonifica, messa in sicurezza permanente dell'area ed il risanamento che permette così la reintegrazione dell'area nel tessuto urbano e la sua fruizione da parte della cittadinanza. Ciò rappresenta un elemento importante nella ricomposizione organica del territorio da cui questa, come altre aree per lungo tempo sono state isolate.

- Ampliamento delle aree a verde attrezzato

Altro punto rilevante del programma è la creazione, a fine intervento, di un'area a verde che, collegata con quella già esistente nell'ambito dell'isolato, costituirà un polmone di ben tre ettari pari a $\frac{3}{4}$ di tutta l'area oggetto del piano.

Anche quest'opera servirà a migliorare la qualità dell'ambiente e costituirà un ulteriore ampliamento del sistema parco previsto dal P.R.G.

- Nuova casa comunale

Parte della superficie residenziale edificabile servirà a realizzare un edificio che sarà acquisito dall'Amministrazione Comunale e darà la possibilità di differenziare l'offerta d'appartamenti in funzione dell'utenza.

- Nuova residenza temporanea

Parte della superficie residenziale servirà alla costruzione di un edificio destinato a residenza temporanea convenzionata con l'Amministrazione Comunale che consentirà di proporre appartamenti a condizioni particolari.

- Residenza privata dotata di esercizi commerciali a servizio del quartiere

Parte della superficie residenziale sarà impegnata alla costruzione di un complesso edilizio destinato a residenza a completamento delle diverse proposte abitative all'interno del medesimo intervento edilizio.

- Spazio commerciale

Al piano terra della residenza privata sarà realizzato uno spazio commerciale che consentirà di ampliare in zona la scelta, la differenziazione e la disponibilità di strutture fruibili dai cittadini.

- Spazio per servizi sociali e ricreativi di uso pubblico

Al piano terra della residenza comunale è prevista la costruzione di uno spazio per servizi sociali e ricreativi che sarà ceduto in proprietà all'Amministrazione Comunale. Lo spazio avrà accesso autonomo per consentire un funzionamento indipendente dalla residenza comunale.

- Spazio per servizi nell'ambito dello spazio commerciale

Nell'ambito dello spazio commerciale a piano terra della residenza privata saranno previsti servizi utili per la collettività quali un ufficio postale e una farmacia.

- Parcheggi

Particolare attenzione è stata riservata alla previsione e collocazione di parcheggi nell'ambito del presente programma integrato d'intervento.

La maggior parte dei parcheggi privati, pubblici nonché i parcheggi necessari in relazione al nuovo insediamento commerciale sono stati previsti interrati e non costituiranno ingombro a piano terra.

Una limitata dotazione di posti auto è stata prevista in superficie a lato di strade di limitato traffico quali possono essere considerate via Mantova e via Milano.

- Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Tutte le aree libere verranno sistemate come previsto in progetto e saranno dotate delle infrastrutture impiantistiche necessarie.

Le aree a verde saranno piantumate e saranno effettuate pavimentazioni degli spazi destinati a piazze e a percorsi ciclo-pedonali.

A fine lavori l'isolato si presenterà completo e fruibile in ogni sua parte ed entrerà a far parte dei luoghi di interesse e di frequentazione dei cittadini proprio per le presenze di attrattive diversificate costituite dalle realizzazioni sopra descritte.

- Riqualificazione dell'area pubblica adiacente a via C. Marx

L'intervento prevede il raccordo tra la nuova area verde attrezzata e quella pubblica attraverso un declivio trattato a verde, ottenuto mediante un riporto di terra. Il dislivello che si viene a creare tra le due aree è colmato mediante la realizzazione di un'ampia scalinata in pietra.

La pavimentazione in blocchi in cls preesistente a coronamento della piazza pubblica viene risistemata mediante l'integrazione delle parti mancanti.

Nel parcheggio pubblico e nella piazza pubblica viene realizzato uno spianamento di un tappeto in terra stabilizzata.

Per garantire un livello superiore di sicurezza dell'area è previsto l'incremento dei punti luce sui lampioni già esistenti.

Si prevede inoltre la sistemazione delle aree verdi già esistenti mediante puntuali interventi di manutenzione straordinaria.

2. Ambito dell'ex Monastero di San Nicolao

- Risanamento conservativo dell'ex Monastero San Nicolao

L'intervento consente di recuperare il manufatto attraverso un progetto di messa in sicurezza e risanamento conservativo dell'ex complesso monastico in grado di dare forma a un monumento cittadino che rappresenta un'importante testimonianza dell'identità storica sestese.

2.7 Dati numerici significativi del Programma Integrato d'Intervento

L'ambito d'intervento ha superficie di 46.230 mq circa ed è composta da:

- | | |
|------------------------------|-----------------|
| - area di proprietà privata | 25.920 mq circa |
| - area di proprietà comunale | 20.310 mq circa |

In base ai parametri urbanistici precisati nelle tabelle allegate risultano i seguenti dati determinanti:

- | | |
|---|-----------|
| - SLP (superficie lorda di pavimento) edificabile | 33.226 mq |
| - SLP (superficie lorda di pavimento) edificabile relativa allo standard aggiuntivo | 5.500 mq |
| - aree in cessione (min 75% area privata=19.440 mq come da PRG 2000) | 19.700 mq |

L'analisi tipo-morfologico delle aree limitrofe al comparto e le diverse simulazioni tridimensionali sperimentate hanno indirizzato a progettare le nuove edificazioni sul perimetro dell'area privata in modo da mantenere compatta l'area a verde in cessione e realizzare un importante collegamento con l'area a verde adiacente.

L'edificazione è così suddivisa:

- residenza e attività compatibili in fregio a via Pace 24.656 mq
- residenza comunale in fregio a via Milano max 3.070 mq
- residenza temporanea in fregio a via Mantova 5.500 mq

Residenza e attività compatibili in fregio a via Pace

Destinazioni d'uso come da PRG 2000:

- residenza (80% SLP area privata + parte SLP area pubblica) 20.768 mq
- commercio media distribuzione (20% SLP area privata) 2.592 mq
- commercio di vicinato (10% SLP area privata) 1.296 mq

Dotazione parcheggi pertinenziali:

- parcheggi residenza (1/3 SLP residenza) 7.985 mq
- parcheggi commercio media distribuzione (2/3 SLP commercio media distribuzione) 2.592 mq
- parcheggi commercio vicinato (2/3 SLP commercio vicinato) 864 mq
- SLP parcheggi pertinenziali (eccedenti al minimo di Legge n. 122/1989) destinati ad uso pubblico¹ 1.456 mq

Residenza comunale in fregio a via Milano

Destinazioni d'uso:

- residenza (parte SLP area pubblica) max 3.070 mq

Dotazione parcheggi pertinenziali:

- parcheggi residenza (1/3 SLP residenza) max 1.023 mq

Residenza temporanea in fregio a via Mantova

Destinazioni d'uso:

- residenza temporanea (standard aggiuntivo) 5.500 mq

Dotazione parcheggi pertinenziali:

- parcheggi residenza temporanea (1/3 SLP residenza) 1.833 mq

¹ Tale superficie viene sottratta ai mq pertinenziali del commercio nella coerenza del Piano Regolatore

2.8 Note a commento e specificazione dei dati contenuti nelle tabelle

Nella prima tabella del presente paragrafo vengono riportati i dati di progetto ed i parametri significativi delle aree d'intervento.

Sono poi riportati gli indici di edificabilità delle aree con l'indicazione di superficie totale edificabile pari a 33.226 mq.

La superficie edificabile totale dà luogo a tre interventi edilizi distinti in:

- residenza e attività compatibili di iniziativa privata composta da 24.656 mq a residenza e 3.888 mq ad attività compatibili;
- residenza comunale costruita dal privato ma ceduta dall'Amministrazione Comunale composta da max 3.070 mq;
- residenza temporanea di iniziativa privata ma convenzionata con l'Amministrazione Comunale composta da 5.500 mq.

Residenza e attività compatibili danno luogo a parcheggi pertinenziali secondo la normativa vigente pari a circa 15.000 mq previsti tutti ai piani interrati dei diversi edifici.

Nelle pagine successive vengono riportate le indicazioni per la determinazione e verifica delle aree da destinare a standard in relazione al nuovo insediamento residenziale e commerciale.

Ai sensi della L.R. 1/2001 e, ove più restrittive, secondo le disposizioni contenute nella Variante Generale adottata la dotazione di strutture urbane a servizio del comparto sarà composta da aree superficiali per la maggior parte destinate a verde reperite all'interno dell'ambito di via Milano–Pace di proprietà privata per un totale di 9.310 mq. circa. A queste aree superficiali si aggiunge l'area vincolata dal P.R.G. vigente a fascia di rispetto stradale adiacente a via C. Marx pari a 1.100 mq circa. Sono inoltre contemplati, ai fini del rispetto della dotazione minima di standard urbanistici, gli ambienti destinati ad attività sociali (435 mq circa); i parcheggi interrati di uso pubblico (5.015 mq circa); l'area di circa 860 mq occupata dal complesso edilizio dell'ex Monastero di San Nicolao. Complessivamente tale dotazione corrisponde a una superficie di 16.720 mq circa, superiore al limite minimo di 16.321 mq di standard urbanistici indotti dai nuovi interventi residenziali e commerciali.

Sarà poi ceduta un'ulteriore area di 10.390 mq circa compresa nella superficie fondiaria per garantire il raggiungimento delle aree in cessione pari almeno al 75% della superficie territoriale – come disposto dal P.R.G. 2000. L'area che viene ceduta risulta pari a 19.700 mq (9.310 mq + 10.390 mq), eccedente di 260 mq rispetto al minimo richiesto dal P.R.G. 2000 (a questo proposito vedere più avanti "Verifica del rispetto delle cessioni previste dalla Variante Generale adottata").

Per assicurare l'equilibrio degli standard urbanistici anche secondo le disposizioni della L.R. 51/1975 è stato computato un fabbisogno indotto dall'intervento pari a circa 26.635 mq. Tale fabbisogno viene soddisfatto attraverso il reperimento di:

- aree superficiali - conteggiate all'interno dell'ambito di via Milano – Pace di proprietà privata - per un totale di 19.230 mq. circa;
- un'unità di presidio sociale di 435 mq.circa collocata al piano terreno della residenza comunale e destinata ad attività ricreative, riabilitative e assistenziali per anziani;
- un parcheggio di uso pubblico di 5.015 mq. circa, situato nel sotterraneo del complesso edilizio di via Pace;
- l'area di circa 860 mq occupata dal complesso edilizio dell'ex Monastero di San Nicolao;

- l'area vincolata dal P.R.G. vigente a fascia di rispetto stradale - pari a 1.100 mq circa - adiacente a via C. Marx

Tabelle riassuntive dei dati di progetto

AREA DI PROPRIETA' via Pace - via Mantova		mq
Superficie totale dell'area 25.920 mq		
SLP edificabile (0.5 mq/ mq)	(80%residenza+20%commercio) 12.960 mq (10%di commercio di vicinato) +1.296 mq	
SLP standard aggiuntivo		5.500 mq
AREA COMUNALE via Pace - via Marx		
Superficie totale dell'area 19.447 mqdi cui: area 1) 716 mq area 2) 18.731 mq		
SLP edificabile area 1 (0.5 mq/ mq) + area 2 (0.7 mq/ mq)	13.470 mq (10.400 residenza libera + 3.070 residenza comunale)	
SLP TOTALE		33.226 mq
Area in cessione (min. 75% ST = 19.440 mq come da PRG 2000)		19.700 mq

RESIDENZA E ATTIVITA' COMPATIBILI	Superfici Complessive	n° piani
Superficie coperta 5.200 mq		
SLP Residenza	20.768 mq	max. 14 fuori terra
Media distribuzione (20% SLP edificabile)		1 fuori terra
Commercio di vicinato (10% SLP edificabile)		1 fuori terra
Attività compatibili (20% + 10% SLP edificabile)	3.888 mq	
TOT. (Residenza+attività compatibili)	24.656 mq	

RESIDENZA COMUNALE	Superfici Complessive	n° piani
Superficie coperta 470 mq		
SLP Residenza Comunale	max 3.070 mq	max. 8 fuori terra

RESIDENZA TEMPORANEA	Superfici Complessive	n° piani
Superficie coperta 700 mq		
SLP Residenza temporanea	5.500 mq	max. 8 fuori terra

PARCHEGGI PERTINENZIALI	mq	Superfici Complessive	n° piani
Parcheggi residenza (minimo 1/3 SLP: 6.923 mq)		7.985 mq	2 interrati
Parcheggi media distribuzione (minimo 2/3 SLP: 1.728 mq)	2.592		1 interrato
Parcheggi commercio di vicinato (minimo 2/3 SLP: 864 mq)	864		1 interrato
Parcheggi commercio		3.456 mq	
TOT. Parcheggi residenza privata		11.441 mq	
Parcheggi residenza temporanea (minimo 1/3 SLP: 1.833mq)		1.833 mq	2 interrati
Parcheggi residenza comunale (minimo 1/3 SLP: 1.023mq)		max 1.023 mq	2 interrati
TOT. Parcheggi pertinenziali		14.297 mq	

Dati generali

ST area privata	25.920 mq
ST area pubblica	20.307 mq
Superficie totale del lotto	46.227 mq

Edificabilità

AREA PRIVATA

Superficie residenza (80% SLP)	10.368 mq
Superficie commercio media distribuzione (20% SLP)	2.592 mq
Superficie commercio di vicinato (10% SLP)	1.296 mq
Superficie casa albergo	5.500 mq

AREA PUBBLICA

Superficie residenza libera	10.400 mq
Superficie residenza comunale	max 3.070 mq
Superficie totale residenza privata (10.368 mq + 10.400 mq)	20.768 mq
Superficie totale residenza pubblica	max 3.070 mq
Superficie totale commercio (2.592 mq + 1.296 mq)	3.888 mq

Verifica del rispetto del limite massimo di densità fondiaria per interventi in zona omogenea di tipo 'B' (< 6 m³/mq) secondo le disposizioni del D.I. 1444/1968 in attuazione del PRG in itinere

Residenza privata	$20.768 \times 3 = 62.304 \text{ m}^3$ $62.304/6$	= 10.384 mq
Comm.le media dist	$2.592 \times 3 = 7.776 \text{ m}^3$ $7.776/6$	= 1.296 mq
Comm.le di vicinato	$1.296 \times 3 = 3.888 \text{ m}^3$ $3.888/6$	= 648 mq
Residenza temporanea	$5.500 \times 3 = 16.500 \text{ m}^3$ $16.500/6$	= 2.750 mq
Residenza comunale	$3.069 \times 3 = 9.207 \text{ m}^3$ $9.207/6$	= 1.534 mq
Totale area fondiaria		= 16.610 mq circa

Verifica dimensioni area privata dell'ambito di via Milano – Pace:

AREA PRIVATA	25.920 mq
di cui:	
destinati a AREA FONDIARIA	16.610 mq circa
destinati a AREA A STANDARDS	9.310 mq circa

Dimostrazione degli standard urbanistici in rapporto alla capacità ed ai pesi insediativi indotti dal Programma Integrato di Intervento suddivisi tra le diverse funzioni previste dal programma, secondo il disposto dell'art. 6 della L.R. 9/99;

Verifica del rispetto del fabbisogno di standard urbanistici generato ai sensi della L.R. 1/2001 e, ove più restrittive, secondo le disposizioni contenute nella Variante Generale adottata

Standard generato

Area per residenza privata (Art.6/7 L.R.)	20.768 x 3 = 62.304 m ³ 62.304/150 = 415 abitanti virtuali 415 x 26,5 mq/ab	= 11.000 mq
Area per commercio media dist.(Art.43 P.R.G. adottato)	105% SLP	= 2.722 mq
Area per commercio di vicinato (Art.7 L.R.)	75% SLP	= 972 mq
Area per residenza comunale (Art.6/7 L.R.)	3.069 x 3 = 9.207 mq 9.207/150 = 61,4 abitanti virtuali 61,4 x 26,5 mq/ab	= 1.627 mq
Fabbisogno aree a standards (11.000 + 2.722 + 972 + 1.627)		= 16.321 mq

Standard reperito

A fronte degli spazi e attrezzature pubbliche e di uso pubblico e generale da recuperare a soddisfacimento del fabbisogno di aree a standard complessivamente indotti dagli interventi (16.321 mq) vengono reperiti:

- Aree superficiali ambito di propr. priv. via Milano-Pace 9.310 mq circa
- Parcheggi di uso pubblico interrati 5.015 mq circa
- Attrezz. pubblica polifunzionale al piano terra dell'edificio residenziale di proprietà comunale 435 mq circa
- Area ex fascia di rispetto tra le vie C. Marx e Pace 1.100 mq circa
- Area ex Monastero di San Nicolao 860 mq circa

TOTALE AREE A STANDARD CONTEGGIABILI 16.720 mq > 16.321 mq

Verifica del rispetto delle cessioni previste dalla Variante Generale adottata

• Aree superficiali ambito di propr. priv. via Milano-Pace	9.310 mq circa
• Ulteriori aree comprese nelle superfici fondiarie previste in cessione	10.390 mq
TOTALE CESSIONI (9.310 + 10.390)	19.700 mq

Bilancio degli standard urbanistici ai sensi della L.R. 51/1975

STANDARD GENERATO

	<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>	<i>d2</i>
	<i>slp</i> (mq)	<i>volume</i> (a x 3 mt)	<i>abitanti virtuali</i> (b/100 mc)	<i>standard resid.</i> (c x 26,5 mq)	<i>di cui per parcheggi pubblici</i> (c x 3 mq)
1. residenza privata	20.768	62.304	623	16.510	1.869
2. residenza pubblica	3.070	9.210	92	2.441	276

	<i>a</i>	<i>d</i>	<i>d2</i>
	<i>slp</i> (mq)	<i>standard commerc.</i> (100% slp)	<i>di cui per parcheggi pubblici</i> (50% di d)
3. commercio	3.888	3.888	1.944

	<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>	<i>d2</i>
	<i>slp</i> (mq)	<i>volume</i> (a x 3 mt)	<i>abitanti virtuali</i> (b/100 mc)	<i>standard resid. temp.</i> (c x 23 mq)	<i>di cui per parcheggi pubblici</i> (c x 3 mq)
4. residenza temp.	5.500	16.500	165	3.795	495

A. totale standard generato in mq (1+2+3+4) **26.634** **4.584**

STANDARD REPERITO

	<i>standard reperito</i> (mq)	<i>di cui per parcheggi pubblici</i>
i. aree superficiali dell'ambito di proprietà privata di via Milano-Pace	19.230	
ii. parcheggi interrati di uso pubblico	5.015	
iii. spazio polifunzionale a piano terreno della residenza comunale	435	
iv. area ex fascia di rispetto adiacente a via C. Marx	1.100	
v. area ex Monastero di San Nicolao	860	

B. totale standard reperito in mq (i+ii+iii+iv+v) **26.640** **6.628**

ECCEDEZZA DI STANDARD (B-A) **6** **2.043**

3. *Analisi degli effetti dell'intervento relativamente a suolo, acqua, aria, secondo i dati resi obbligatoriamente disponibili dagli Enti competenti (o in assenza di quest'ultimi con rilievi effettuati dai soggetti attuatori), nonché indicazione di eventuali interventi necessari a garantire il rispetto delle prescrizioni delle leggi di settore;*

L'intervento nell'area Milano-Pace prevede una riqualificazione ambientale, attraverso la bonifica del sito al fine di rendere fruibile l'area per interventi di carattere urbanistico e di recupero a verde.

Attualmente l'area si presenta come un campo incolto libero da qualsiasi fabbricato o struttura, non è interessata da infrastrutture aeree (tralicci e cavi dell'alta tensione) o sotterranee (cavi elettrici, telefonici, condotte di alcun tipo).

I dati utilizzati per la descrizione geologica e idrogeologica del sito sono stati ricavati dallo studio del Prof. Floriano Villa a supporto del Piano Regolatore Generale del comune di Sesto San Giovanni redatto in data 9/12/1993, integrati ed approfonditi dal progetto Preliminare di Bonifica Ambientale redatto dalla società 3 E Consulting S.r.l. nel Dicembre 2000, ai sensi del D.M. 471/99.

2.9 Geologia dell'area

Nella zona di studio dell'area di via Milano - Pace, la presenza dei depositi di Diluvium Recente presenta notevoli variazioni, in special modo nella parte superficiale, dove è possibile rilevare uno strato di materiale fine, limoso argilloso, con potenze di circa otto – dieci metri.

Questo orizzonte fine, può talora essere sostituito da una semplice alterazione superficiale entro i primi 40/50 cm.

Al di sotto della zona di superficiale, la costituzione litologica del deposito appare invece uniforme e costituita prevalentemente da ghiaie e sabbie, con intercalazioni di straterelli limosi argillosi

I depositi di Alluvium, si ritrovano nell'alveo del Fiume Lambro, nella parte orientale del territorio comunale.

L'alveo del fiume presenta larghezza variabile, ed è delimitato, verso occidente dalla scarpata del terrazzo del Diluvium recente.

2.10 Struttura idrogeologica

Allo scopo di ricostruire la successione locale idrogeologica del sottosuolo è stata analizzata una sezione idrogeologica orientata nord-sud tratta da: "Le risorse idriche sotterranee nella provincia di Milano" Vol. 1 – Lineamenti idrogeologici a cura della Provincia di Milano, Assessorato all'Ambiente e Politecnico di Milano e passanti per il comune di Sesto S. G. e ne è stata realizzata una con orientazione E-W utilizzando le stratigrafie di tre pozzi adiacenti alla zona in questione.

I terreni sono caratterizzati, per i primi 30 metri, da una successione di ghiaie e sabbie a cui seguono intercalazioni di orizzonti di limi e argille a protezione dei complessi più profondi.

Presso il fiume Lambro si riscontra un complesso di sedimenti molto potenti e permeabili attribuibili a depositi di tipo fluviale.

A partire dagli anni '90 si sta verificando un forte innalzamento della falda, ciò risulta in accordo con la tendenza generale nell'area del milanese, a causa di una diminuzione dei prelievi idrici ad utilizzo industriale nella metropoli lombarda.

2.11 Caratterizzazione dello stato qualitativo dell'area

Nell'ambito del progetto di bonifica ambientale è stata condotta una campagna di analisi chimiche sul suolo, sottosuolo e falda idrica volta a definire il quadro qualitativo delle componenti ambientali del sito.

2.12 Terreni

Le analisi sui terreni presentano il superamento di numerosi parametri rispetto ai limiti di legge. Il quadro che ne emerge mostra una situazione compromessa per un'attività di discarica abusiva protrattasi nel corso dei decenni scorsi. L'area è stata interessata da deposito di rifiuti industriali e civili, che hanno colmato una depressione residuo di una pregressa attività estrattiva degli anni 50'.

2.13 Acque sotterranee

Dalle analisi eseguite sulle acque della prima falda si evidenzia che i parametri ricercati mostrano valori inferiori ai limiti tabellari del D.M. 471/99. Unica eccezione è rappresentata dai solventi clorurati cancerogeni che presentano valori superiori ai limiti.

Tale contaminazione è da ricondurre ad una situazione estendibile a tutto il territorio comunale di Sesto San Giovanni e non è imputabile ai rifiuti presenti nell'area.

Lo stato dell'area mostra quindi un evidente degrado dei terreni, fino ad una profondità massima di circa 3 m, mentre le acque sotterranee non risultano contaminate da inquinanti presenti nel sito.

2.14 Interventi previsti

Una parte dell'area sarà oggetto di asportazione del terreno contaminato, che verrà smaltito in apposita discarica autorizzata. Un'altra parte, sarà oggetto di interventi di bonifica con asportazione e misure di sicurezza. Tali interventi risultano conformi a quanto emerso dall'analisi di rischio, eseguita utilizzando un programma elaborato dalla Provincia di Milano.

Il progetto ha già ottenuto il parere favorevole ed è attualmente in corso la redazione del progetto esecutivo.

2.15 Effetti dell'intervento sulle componenti suolo e acque

Da quanto descritto in precedenza risulta che l'area sarà interessata da azioni che miglioreranno sensibilmente lo stato qualitativo dei luoghi. La parte dell'area che sarà oggetto di asportazione del terreno sarà quella dove sorgeranno gli edifici residenziali, mentre la parte restante verrà messa in sicurezza, in tal modo i terreni compromessi non potranno venire in contatto con i residenti o con i fruitori degli spazi che si andranno a creare.

La falda non subirà alcuna interferenza dalla costruzione degli edifici residenziali, i cui box sotterranei si spingeranno a circa 10 m di profondità a fronte di un livello piezometrico di circa 19 m. Inoltre verrà la falda monitorata con analisi chimiche periodiche atte a controllare un eventuale degrado dello stato qualitativo delle acque sotterranee.

4. *Analisi degli effetti dell'intervento in relazione all'impatto acustico, ove prescritta dalla vigente legislazione, ed indicazioni di eventuali misure compensative;*

L'intervento prevede l'inserimento nell'area delle seguenti attività:

- Residenza privata
- Attività compatibili (commercio ed uffici)
- Struttura casa-albergo
- Residenza comunale
- Spazi pubblici destinati a verde

Gli interventi che riguardano la residenza, l'attività compatibile e la struttura casa-albergo non comprendono lavorazioni che comportino problemi di impatto ambientale o che modificano gli equilibri naturali. Pertanto gli interventi previsti non comportano misure compensative per salvaguardare la salute pubblica.

Gli spazi pubblici saranno attrezzati con un parcheggio a raso sulle vie Milano, Mantova e lungo la via di distribuzione interna al lotto per un totale di circa 140 posti auto.

5. *Valutazione della compatibilità geologica dell'intervento;*

L'intervento proposto, come già citato in precedenza, assume come base di partenza per la caratterizzazione del sito in esame, lo studio del Prof. Floriano Villa del 9/12/1993 e le successive modifiche, utilizzate per la revisione del P.R.G.. Gli approfondimenti di indagine contenuti nel Progetto Preliminare di Bonifica Ambientale, (3 E Consulting, 2000) hanno confermato l'assetto geologico generale e di dettaglio dell'area.

Si ritiene pertanto di poter fare propri gli studi già presenti e depositati presso il comune di Sesto San Giovanni. In particolare gli interventi contenuti nel Progetto di Bonifica Ambientale seguono le prescrizioni che derivano dallo studio del Prof. Floriano Villa per la revisione del P.R.G. approvata con delibera del C.C. n.47 del 18/7/2000, contenute nella Tavola 5: "Carta di fattibilità geologica", la quale inserisce l'area in oggetto nella Classe 3b con la seguente limitazione: "Utilizzabile solo a certificazione di bonifica avvenuta". L'iter per la bonifica è attualmente in corso presso gli uffici competenti.

6. *Descrizione degli effetti dell'intervento sulla funzionalità dei servizi urbani ed extraurbani, dei sottoservizi tecnologici, sul sistema della mobilità e di accessibilità trasportistica.*

2.16 Inquadramento territoriale

L'area oggetto dell'intervento è compresa nella tavola 1:25.000 della Carta d'Italia, I.G.M. F. 45. I°SO; e nella tavola "Sesto San Giovanni" della C.T.R. 1:10.000.

I Comuni confinanti risultano essere Cinisello Balsamo, Monza, Brugherio, Cologno Monzese, Bresso e Milano.

Il territorio comunale è delimitato lungo il margine orientale dal corso del fiume Lambro.

Va inoltre segnalata la presenza marginale del percorso del Canale Naviglio Martesana nell'estremità sud-orientale del territorio comunale e la presenza del Canale secondario Villorosi.

Nella parte settentrionale del territorio comunale, il piano di campagna è prossimo ai 140 m/s.l.m., mentre nella porzione meridionale il p.c. è posto a 131 m, da Ovest a Est si rilevano rispettivamente quote di 137.5 e 133.6 m/s.l.m., quindi la superficie topografica, indicativamente pianeggiante, presenta una leggera pendenza verso Sud-Sud-Est.

La zona oggetto della presente relazione tecnica è posta a circa 137 m/s.l.m., circa 500 m ad ovest del fiume Lambro, nella parte sud - orientale del territorio comunale.

Rispetto al tessuto urbano si colloca a Sud-Est della zona centro in un'area di espansione edilizia in cui sono presenti già da tempo insediamenti residenziali e nella quale si prevedono altri insediamenti dello stesso tipo.

Il nuovo insediamento non comporta modifiche al sistema dei servizi urbani ed extraurbani essendo già presenti in zona insediamenti che utilizzano i servizi pubblici né influisce nel sistema della mobilità e di accessibilità trasportistica.

Anche la viabilità esistente soddisfa pienamente l'esigenza di accesso e di comunicazione con il nuovo insediamento.

Su via Mantova, strada di calibro ridotto, si prevede anche la costruzione di parcheggi a raso, sul lato dell'area oggetto del nuovo insediamento, che consentiranno di migliorare la fruibilità della via stessa.

I lavori sulla strada comprendono anche le spese accessorie di finitura e sistemazione dei manti.

Per regolare i flussi di traffico in accesso su via Pace da via Mantova si prevede la realizzazione di un incrocio semaforizzato in corrispondenza dell'intersezione tra le sopraccitate vie.

2.16.1 Residenza e attività compatibili

Per non intralciare il flusso di traffico su via Pace è stato previsto di collocare su via Mantova gli accessi pedonale e carraio ai parcheggi interrati del complesso edilizio.

La parte commerciale del complesso edilizio usufruirà di un parcheggio interrato di pertinenza, sufficiente a coprire la quantità richiesta di parcheggi pertinenziali a disposizione degli addetti.

2.16.2 Residenza temporanea

Considerato il fatto che via Milano e via Mantova risultano essere strade di importanza secondaria nella gestione del traffico della città, utilizzate esclusivamente dalla popolazione residente nell'ambito, l'accesso carraio ai parcheggi interrati della Casa-albergo è stato previsto lungo via Mantova.

Oltre ai posti auto già esistenti lungo le vie Pace, Milano e Mantova saranno realizzati 140 nuovi posti auto pubblici collocati lungo via Milano e via Mantova e sul retro del complesso residenziale che costituiranno una adeguata quantità di parcheggi utili per la fruizione delle strutture di interesse pubblico da parte degli utenti esterni.

2.16.3 Residenza comunale

L'accesso carraio ai parcheggi interrati della residenza comunale è previsto lungo via Milano, che risulta essere, come già precedentemente indicato, una strada di importanza secondaria.

Conclusioni

La dotazione complessiva di posti auto interrati e in superficie, è sufficiente per garantire una adeguata gestione del nuovo insediamento senza gravare sulle aree limitrofe.

La struttura viaria esistente soddisfa i requisiti di accessibilità richiesti dal nuovo insediamento senza richiedere modifiche o miglioramenti.

Anche i sottoservizi tecnologici soddisfano i requisiti necessari per consentire i nuovi insediamenti. Tuttavia in fase di progetto esecutivo verranno valutati eventuali miglioramenti e completamenti che si rendessero necessari a seguito di una verifica più puntuale.

Planimetrie allegare

Sono poi stati allegati alla relazione tecnica gli schemi funzionali del piano terra e del piano interrato dei tre diversi interventi residenziali in quanto questi piani sono interessati da spazi e servizi pubblici e di interesse pubblico.

Residenza in via Pace angolo via Mantova

La tavola del piano terra mostra schematicamente il sistema di accessi del pubblico, i percorsi pedonali interni, le posizioni delle attività commerciali e la posizione della nuova farmacia e dell'ufficio postale.

In corrispondenza di via Mantova sono posizionate le rampe separate di accesso delle autovetture ai parcheggi di uso pubblico ed ai parcheggi pertinenziali della residenza.

Risulta evidente la permeabilità di tutto il piano terra dai diversi lati della costruzione con una particolare concentrazione di interesse sul lato est ove si trova l'ingresso principale utilizzato per accedere anche alla residenza.

Sul lato sud si trova una nuova zona carrabile per carico e scarico merci con alcuni parcheggi in superficie.

Il primo piano interrato, di uso pubblico, mostra la disposizione dei posti auto e la viabilità interna di distribuzione.

Residenza comunale in via Milano e residenza temporanea in via Mantova

La tavola del piano terra mostra le due residenze accostate, gli ingressi alle residenze e gli accessi ai parcheggi interrati.

Le due costruzioni si presentano arretrate rispetto alla sede stradale di via Milano in modo da formare un'area pedonale antistante il piano terra della residenza comunale dove è collocato uno spazio polifunzionale pubblico.

Lo spazio polifunzionale è accessibile sul lato est anche attraverso l'area a verde.

Su via Milano e su via Mantova sono previsti parcheggi in superficie per autovetture.

Il primo piano interrato delle due residenze mostra schematicamente il sistema di accesso delle autovetture e la dislocazione dei posti auto interni.