

OGGETTO: Programma Integrato di Intervento diffuso nella città consolidata - ambito n.1 Rondò Torretta. Approvazione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

- Vista l'allegata relazione che si intende far parte integrante e sostanziale del presente atto;
- Vista la Legge 17 agosto 1942 n°1150 "*Legge urbanistica*" e successive modifiche e integrazioni;
- Vista la Legge 17 febbraio 1992 n°179 "*Norme per l'edilizia residenziale pubblica*";
- Vista la Legge Regionale 15 aprile 1975 n°51 "*Disciplina urbanistica del territorio regionale e misure di salvaguardia per la tutela del patrimonio naturale e paesistico*" e successive modifiche e integrazioni;
- Vista la Legge Regionale 12 aprile 1999 n°9 "*Disciplina dei Programmi integrati di intervento*" e successive modifiche e integrazioni;
- Vista la Deliberazione di Giunta Regionale 9 Luglio 1999, n°6/44161 "*Adempimenti previsti dall'art.7 comma 3 della Legge Regionale 12 aprile 1999, n°9 – disciplina dei programmi integrati di intervento*";
- Vista la Deliberazione del Consiglio Comunale n°47 del 18 Luglio 2000 "*Adozione della revisione del Piano Regolatore Generale*";
- Vista la Deliberazione del Consiglio Comunale n°81 del 19 dicembre 2000 "*Documento di Inquadramento Legge Regionale 9/99 – Disciplina dei programmi integrati di intervento*";
- Vista la Deliberazione del Consiglio Comunale n°44 del 18 luglio 2001 "*Adozione della variante tecnica di adeguamento del Prg adottato con delibera del Consiglio Comunale n°47/2000 alle disposizioni di cui alle Leggi Regionali n°1/2001 e n°14/1999 e Regolamento Regionale n°3/2000*";
- Vista la Deliberazione del Consiglio Comunale n°45 del 18 Luglio 2001 "*Aggiornamento del Documento di Inquadramento (LR 9/99 – Disciplina dei Programmi integrati di intervento)*";
- Vista la Deliberazione del Consiglio Comunale n°51 del 25 Settembre 2001 "*Aggiornamento del Documento di Inquadramento (LR 9/99 – Disciplina dei Programmi integrati di intervento)*";
- Visto l'Ordine del Giorno approvato dal Consiglio Comunale l'11 febbraio 2003 "*Indirizzi per i programmi integrati di intervento diffusi nella città consolidata relativi ai quartieri 1 e 3*";
- Vista la Deliberazione del Consiglio Comunale n°37 del 9 luglio 2003 "*Controdeduzioni alle osservazioni alla Variante Generale al Prg adottata con DCC 47/2000 e alla Variante tecnica di adeguamento del Prg adottato alle disposizioni di cui alle leggi regionali n°1/2001 e n°14/1999 e Regolamento Regionale n°3/2000*";
- Vista la Deliberazione del Consiglio Comunale n°3 del 2 febbraio 2004 "*Variante al Piano Regolatore vigente ai sensi dell'art. 2 della Legge Regionale 23 giugno 1997 n. 23 per le zone urbane oggetto dei Programmi Integrati di Intervento relativi alla città consolidata. Adozione*";
- Vista la Deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione della Variante Generale del P.R.G. vigente";
- Vista la Deliberazione della Giunta Comunale n° 35 dell'11 febbraio 2004 "*Programma Integrato di Intervento diffuso nella città consolidata – ambito n°1 Rondò Torretta. Adozione*";

- Considerato che, a norma dell'art. 8, primo comma, della Legge Regionale 12 aprile 1999 n°9, gli elaborati del *Programma Integrato di Intervento diffuso nella città consolidata – ambito n°1 Rondò Torretta* sono stati depositati in libera visione al pubblico nel periodo compreso tra il 18 febbraio e il 4 marzo 2004, dandone comunicazione tramite avviso affisso all'Albo Pretorio del Comune dal 18 febbraio al 4 marzo 2004 e pubblicato il 18 febbraio 2004 nell'edizione locale di un quotidiano a diffusione nazionale;
- Considerato che entro il 19 marzo 2004 - termine fissato ai sensi dell'art. 8, primo comma, della Legge Regionale 12 aprile 1999 n°9 – al *Programma Integrato di Intervento diffuso nella città consolidata – ambito n°1 Rondò Torretta* non sono presentate osservazioni o opposizioni;
- Visto il parere espresso dal Consiglio della Circoscrizione n. 1 nella seduta del 30 marzo 2004, allegato alla presente Deliberazione;
- Visti i pareri espressi a norma dell'art. 49, primo comma, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n°267, come da foglio pareri allegato alla presente Deliberazione;

DELIBERA

- 1) Di approvare ai sensi e per gli effetti dell'art. 8, secondo comma, della Legge Regionale 12 aprile 1999 n°9 il *Programma integrato di intervento diffuso nella città consolidata – ambito n°1 Rondò Torretta* costituito dai seguenti elaborati:
 - tav. 1) Planimetria di inquadramento territoriale;
 - tav. 2) Planimetria e Documentazione fotografica dello stato di fatto degli ambiti di intervento;
 - tav. 3) Azzonamento del Piano Regolatore Generale vigente, della Variante al Piano regolatore Generale vigente e della Variante Generale adottata;
 - tav. 4) Progetto planivolumetrico;
 - tav. 4bis) Sistema degli interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale;
 - tav. 5) Progetto delle opere di adeguamento dei sottoservizi tecnologici, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - tav. 6) Progetto dell'opera comunale – standard qualitativo;
 - doc. 7) Computo metrico estimativo;
 - doc. 8) Relazione tecnica;
 - doc. 9) Relazione economica;
 - doc. 10) Schema di convenzione e allegati;
 - doc. 11) Norme Tecniche di Attuazione del Programma Integrato di Intervento;
 - doc. 12) Relazione tecnica di valutazione dell'impatto paesistico;
 - doc. 13) Documentazione integrativa relativa ai dati catastali di proprietà. Planimetrie catastali;
 - doc. 14) Documentazione integrativa relativa ai dati catastali di proprietà. Atti di acquisizione;
- 2) Di dare atto che il Comune rinuncia alla realizzazione in loco dei diritti edificatori riconosciuti dalla Variante Generale al Piano Regolatore all'area comunale di via Montesanto - compresa nel comparto *Z.T. 3.1 ex Enichem via Trento* – a beneficio

degli interventi privati previsti dal presente Programma Integrato e dal *Programma Integrato diffuso nella città consolidata - ambito n°3 Isola del Bosco delle Corti*;

- 3) Di dichiarare che l'esecutività della presente Deliberazione è subordinata all'efficacia della Variante Generale al Piano Regolatore che interverrà, ai sensi e per gli effetti dell'art.3 comma 21 della Legge Regionale 5 gennaio 2000 n.1, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia dell'avviso di deposito della Variante stessa;
- 4) Di dichiarare che la presente Deliberazione non necessita, per la sua esecuzione, di impegno di spesa a carico del bilancio comunale.

Relazione

Il presente Programma Integrato di Intervento si inserisce nel novero dei tre programmi riferiti alle zone consolidate della città, la cui formazione è stata promossa dall'Amministrazione Comunale con il Documento di Inquadramento approvato con Delibera Consiliare n.81 del 19 dicembre 2000 e successivamente aggiornato con Delibere Consiliari n.45 e 51 del 18 luglio e 25 settembre 2001.

In una delicata fase transitoria, caratterizzata dalla compresenza del Piano Regolatore del 1978 e della Variante Generale allora in corso di approvazione, il Documento di Inquadramento ha inteso la programmazione integrata come strumento per dare esecuzione alle previsioni della Variante *in itinere* con riferimento sia ai grandi ambiti ex industriali di trasformazione urbanistica sia alle zone urbane consolidate: anche agli interventi compresi in tali zone è stata infatti riconosciuta, nonostante la loro modesta consistenza, la possibilità di contribuire al processo di riqualificazione della città e di favorire l'incremento della disponibilità di alloggi sul territorio comunale.

Per la loro scarsa articolazione tipologica e funzionale e per le dimensioni contenute delle aree interessate, le proposte di intervento relative alle zone consolidate, prese singolarmente, non presentavano i requisiti richiesti dalla Legge Regionale 9/99. L'Amministrazione Comunale ha quindi proposto il loro accorpamento all'interno di Programmi Integrati che, assumendo in prima istanza le circoscrizioni amministrative come ambiti di riferimento, coordinassero l'attuazione dei singoli interventi associandoli alla realizzazione di opere comunali e collegandoli alle politiche sociali del Comune nel settore della casa.

Sulla base di questi presupposti - esplicitati nell'ordine del giorno del Consiglio Comunale, votato nella seduta dell'11 febbraio 2003 - sono stati redatti i Programmi relativi agli ambiti *n.1 Rondò Torretta* e *n.3 Isola del Bosco delle Corti*, ed è in corso di formazione quello riferito all'ambito *n.2 Rondinella* che ricalca lo schema dei precedenti ma applicandolo ad un unico intervento privato, rappresentato dal recupero urbanistico dell'area, di più ampie dimensioni, dell'ex stabilimento Enichem di via Luini – via Montesanto.

Per l'approvazione dei Programmi Integrati relativi alle zone consolidate, che comportavano variante al Piano Regolatore del 1978, allora vigente, l'Amministrazione Comunale aveva inizialmente deciso di promuovere un Accordo di Programma con la Regione Lombardia: con Delibera n.245 del 30 settembre 2003 la Giunta Comunale aveva espresso il proprio parere favorevole in merito all'avvio della procedura relativa al Programma sull'*ambito n.1 Rondò – Torretta*.

Tuttavia, l'entrata in vigore del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Milano, avvenuta il 5 novembre 2003, ha radicalmente mutato il quadro delle competenze amministrative in materia urbanistica comportando, quale conseguenza più rilevante con riferimento alla procedura in esame, una prevedibile riduzione dei tempi di approvazione

della Variante Generale *in itinere*, non più soggetta ad una complessa istruttoria da parte delle strutture regionali ma ad una più semplice verifica di compatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento condotta dagli uffici provinciali.

Nella prospettiva di un'approvazione a tempi brevi del nuovo Piano, che avrebbe consentito a gran parte degli Operatori degli ambiti n.1 e 3 di intervenire direttamente sulle proprie aree senza ricorrere alla programmazione negoziata con il Comune - vanificando il ricorso ai Programmi Integrati sulla città consolidata e pregiudicando gli obiettivi pubblici ad essi collegati - l'Amministrazione Comunale ha inteso salvaguardare i Programmi stessi individuando una procedura che garantisse tempi brevi di approvazione e concedendo un incremento edificatorio del 10 per cento agli interventi compresi in zona residenziale consolidata. Per contro gli Operatori hanno rinnovato la loro adesione ai Programmi e confermato gli impegni economici aggiuntivi connessi al finanziamento delle opere comunali previste nelle circoscrizioni e alla partecipazione alle politiche sociali del Comune nel settore della casa.

Facendo seguito all'accordo raggiunto con i Soggetti Attuatori e per favorire un'approvazione celere dei Programmi Integrati, l'Amministrazione Comunale ha quindi riconsiderato la scelta di promuovere un Accordo di Programma - che si dimostrava difficilmente praticabile nella delicata fase di riorganizzazione delle competenze urbanistiche, non essendo ancora intervenuta la Legge Regionale 3/2004 di chiarimento - ed ha deciso di predisporre una Variante ex Lege Regionale 23/97 che, modificando le previsioni del Piano Regolatore allora vigente, consentisse l'adozione dei Programmi in un quadro di conformità rispetto sia allo strumento urbanistico cogente, sia al nuovo in fase di approvazione.

A seguito dell'adozione della Variante, intervenuta con Delibera Consiliare n.3 del 2 febbraio 2004, la Giunta Comunale ha adottato – rispettivamente con Delibere n.35 e 36 dell'11 febbraio 2004 – i Programmi Integrati relativi agli ambiti n.1 e 3 che sono stati poi depositati in libera visione al pubblico nel periodo compreso tra il 18 febbraio e il 4 marzo 2004 dandone comunicazione tramite un avviso affisso all'Albo Pretorio del Comune e pubblicato nell'edizione metropolitana del quotidiano "*Il Giorno*".

Entro il 19 marzo 2004, termine fissato a norma di legge, non sono pervenute osservazioni e opposizioni ai Programmi adottati: se ne propone pertanto l'approvazione al Consiglio Comunale.

Nell'assumere tali provvedimenti il Consiglio terrà opportunamente conto dell'assenso definitivo reso al nuovo Piano Regolatore che comporta la revoca implicita del Piano finora vigente e di tutte le varianti parziali ad esso riferite, ivi compresa quella ex Lege 23/97 relativa ai Programmi sulla città consolidata. Anche con il venir meno di questa Variante, i Programmi Integrati comunque potranno essere legittimamente attuati poiché dimostrano una piena conformità con il Piano approvato che viene garantita mettendo a disposizione degli interventi privati compresi negli ambiti n.1 e 3 la superficie lorda di pavimento di circa 850 mq spettante all'area comunale di via Montesanto, compresa nel comparto ex Enichem. La redistribuzione di questa capacità edificatoria, di difficile realizzazione *in loco* per le dimensioni contenute, la posizione parzialmente interclusa e la conformazione irregolare del comparto ex Enichem, consente ai Programmi di rispettare il bilancio insediativo del nuovo Piano anche a fronte dell'incremento volumetrico concesso agli Operatori.

Come si evince dagli elaborati tecnici allegati, il Programma Integrato relativo all'*ambito n.1 Rondò Torretta* interessa 8 aree di proprietà privata dove si concentrano gli interventi edilizi proposti dagli Operatori - che impegnano 8.499 mq di superficie lorda di pavimento a destinazione prevalentemente residenziale - e 5 aree di proprietà pubblica dove invece è prevista la realizzazione delle opere comunali.

Nella vigenza del vecchio Piano Regolatore le aree private dell'ambito sono state caratterizzate da una situazione urbanistica che di fatto ne ha scoraggiato il recupero, nonostante la loro posizione privilegiata nelle zone centrali della città. Alcune di esse - e precisamente le aree n.1 di piazza Trento Trieste, n. 6 e 12 di viale Gramsci e n.24 di via Firenze - sono state sottoposte a vincoli espropriativi da tempo decaduti per decorrenza dei termini di legge; altre aree invece - e specificamente quelle n.25 di via Risorgimento e n.69 di via Bergomi - sono state inserite in comparti di ristrutturazione urbanistica B-2 soggetti a pianificazione particolareggiata. Nel primo caso una disciplina urbanistica restrittiva ha finora consentito solo la manutenzione e il risanamento degli stabili esistenti, nel secondo la normativa di Piano ha subordinato la realizzazione degli interventi all'approvazione di piani attuativi estesi agli interi comparti. Le altre aree dell'ambito n.1, e in particolare la n.27 di via Cardinal Ferrari e n.50 di via Battisti, sono state comprese nelle zone residenziali di completamento B-1. Per tali aree non sono stati finora promossi significativi interventi edilizi verosimilmente a causa delle limitazioni derivanti dall'indice fondiario e dalle norme morfologiche dello strumento urbanistico del 1978 che hanno spinto gli Operatori a mantenere gli edifici esistenti, anche se poco servibili o irrazionalmente collocati nei lotti di appartenenza.

Superando la precedente situazione di stallo, il Programma Integrato promuove, per le aree private dell'*ambito Rondò Torretta*, interventi di nuova edificazione a completamento del tessuto urbano della zona, di ristrutturazione e di sostituzione degli edifici perlopiù industriali presenti all'interno degli isolati con nuovi fabbricati più adatti alla funzione residenziale.

In relazione alle dimensioni contenute delle aree interessate, alla loro limitata accessibilità e alla mancanza di collegamenti diretti con gli spazi pubblici vicini, il Programma Integrato garantisce la dotazione di parcheggi pubblici (1.330 mq) rinunciando a reperire, tramite cessione o asservimento ad uso pubblico di suoli, una parte (5.468 mq) degli standard urbanistici generati dagli interventi che comunque non sarebbero dovuti con l'approvazione del nuovo Piano.

In sostituzione delle aree a standard non reperite, gli Operatori si impegnano, nella convenzione attuativa del Programma, a finanziare la ristrutturazione, principalmente finalizzata a una migliore fruibilità degli spazi, dell'edificio comunale di via XX Settembre n.90 (area A) come sede di associazioni di volontariato, la riqualificazione dei parcheggi limitrofi alla struttura (P2 e P3) e la sistemazione di quelli di via Baracca e di via Corridoni (P1 e P5), adiacenti, il primo, alla piscina comunale "Carmen Longo", mentre il secondo al complesso scolastico "Enrico de Nicola". Il finanziamento, corrisposto per complessivi € 1.379.486, sarà utilizzato per la realizzazione delle opere sopra indicate, da considerarsi come "standard qualitativi" ai sensi dell'art.6 della Legge Regionale 9/99, e in caso di economie di progettazione o di cantiere, potrà essere in parte destinato alla realizzazione di altri lavori o interventi di interesse pubblico generale.

In coerenza con il Documento di Inquadramento e per fare fronte all'emergenza abitativa registrata nella città, gli Operatori si impegnano altresì a riservare una quota di alloggi del Programma - pari a circa 780 mq di superficie lorda di pavimento - per almeno otto anni alla locazione anche proprietà differita a beneficio di soggetti appartenenti a categorie indicate dal Comune, o in alternativa contribuiscono al fondo di sostegno all'affitto ex Lege 431/98 per una quota di svincolo pari a 258,22 €/mq.

Nella sua articolazione e con i contenuti sopra sinteticamente descritti, il Programma Integrato relativo all'ambito n.1 assume un ruolo comprimario nella riqualificazione del territorio comunale rivolgendosi ad una zona urbana da tempo consolidata, dove la proprietà frazionata e gli alti valori immobiliari rendono difficile l'attuazione di radicali interventi di ristrutturazione urbanistica. La sua funzione è dunque di favorire il riuso di aree e immobili incuneati nel tessuto urbano, di risolvere situazioni puntuali di precarietà e

degrado, di incrementare l'offerta abitativa anche a carattere sociale, di migliorare la dotazione di servizi e di concorrere nel miglioramento dell'assetto degli spazi pubblici della zona. Per la sua incidenza alla scala urbana del quartiere e la compresenza al suo interno di destinazioni e tipologie di intervento pubbliche e private, il Programma presenta quindi le caratteristiche richieste dall'articolo 2 della Legge Regionale 9/99.

Per ulteriori approfondimenti si rimanda ai documenti allegati alla presente Deliberazione che non necessita, per la sua esecuzione, di un'assunzione diretta e immediata di impegno di spesa a carico del bilancio comunale.

Sesto San Giovanni, il 23 marzo 2004

Il funzionario
Arch. Claudio Indovini

Pratica trattata da:
Arch. Leonardo Visco Gilardi

L'elenco degli elaborati allegati alla Deliberazione è riportato al punto 1 del dispositivo

La delibera è stata approvata a maggioranza con i voti favorevoli dei gruppi: DS, PRC, MARGHERITA, SDI, FI, UDEUR: contro LN; assenti: AN.