

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE RELATIVA ALLE AREE IN FREGIO A VIA BELLINI E A VIA PUCCINI E DELLE CONVENZIONI PER LA REALIZZAZIONE E GESTIONE, SULLE MEDESIME AREE, DI ATTREZZATURE PRIVATE DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE.

Il Consiglio Comunale

- Vista la relazione del Settore Urbanistica, allegata quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- Vista la Legge 17 agosto 1942 n°1150 *"Legge urbanistica"* e successive modifiche e integrazioni;
- Vista la Legge 7 agosto 1990, n°241 *"Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi"* e successive modifiche e integrazioni;
- Vista la Legge Regionale 23 giugno 1997, n°23 *"Accelerazione del procedimento di approvazione degli strumenti urbanistici comunali e disciplina del regolamento edilizio"*;
- Vista la Legge Regionale 5 gennaio 2000 n°1 *"Riordino del sistema delle autonomie in Lombardia. Attuazione del Decreto Legislativo 31 marzo 1998 n°112 (Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dallo Stato alle regioni ed agli enti locali, in attuazione del capo I della Legge 15 marzo 1997 n°59)"*;
- Vista la Legge Regionale 11 marzo 2005 n°12 *"Legge per il governo del territorio"*;
- Richiamata la Deliberazione del Consiglio Comunale n°51 del 25 settembre 2001 *"Aggiornamento del Documento di Inquadramento (L.R.9/99 – Disciplina dei Programmi Integrati di Intervento)"*;
- Richiamata la Deliberazione del Consiglio Comunale n°14 del 5 aprile 2004 *"Approvazione della Variante Generale del PRG vigente"*;
- Richiamata la Deliberazione del Consiglio Comunale n°1 del 7 febbraio 2005 *"Approvazione del Documento di Inquadramento (L.R. N.° 9/99 - Disciplina dei Programmi Integrati di Intervento) e dell'allegato Quadro Organico di Riferimento"*;
- Richiamata la Deliberazione del Consiglio Comunale n°36 del 26 settembre 2005 *"Criteri generali per la definizione di convenzioni attuative in materia di edilizia residenziale per la locazione temporanea"*;
- Richiamata la Deliberazione del Consiglio Comunale n°37 del 7 novembre 2005 *"Approvazione, ai sensi e per gli effetti del 7° comma dell'art. 25 della Legge Regionale 12/2005, del Documento di Inquadramento"*;
- Considerato che in data 6 dicembre 2005 sono state presentate, in attuazione della sopra richiamata Deliberazione del Consiglio Comunale n°36 del 26 settembre 2005, le proposte per la realizzazione di attrezzature nelle aree in fregio a via Bellini e a via Puccini, e sono stati inoltrati - in qualità di accordi integrativi di provvedimenti ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modifiche e integrazioni - gli schemi di convenzione per la realizzazione e gestione, sulle medesime aree, di attrezzature private di interesse pubblico e generale.

- Richiamata la Deliberazione del Consiglio Comunale n°55 del 19 dicembre 2005 "*Variante al Piano Regolatore Generale vigente relativa alle aree in fregio a via Bellini e a via Puccini. adozione*";
- Considerato che la suddetta Deliberazione, divenuta esecutiva nei tempi di legge, e i documenti allegati sono stati depositati in libera visione al pubblico nel periodo compreso tra il giorno 6 febbraio e il giorno 7 marzo 2006 e che fino alle ore 12 del giorno 6 aprile 2006 è stata data la possibilità agli interessati di presentare osservazioni;
- Considerato che l'avvenuto deposito e la possibilità di presentare osservazioni da parte degli interessati è stata resa nota al pubblico mediante un avviso affisso all'Albo Pretorio dal giorno 6 febbraio al giorno 7 marzo 2006 e pubblicato sul quotidiano "*La Repubblica*" del giorno 6 febbraio 2006;
- Considerato che entro le ore 12 del giorno 6 aprile 2006, termine indicato dall'avviso, non sono pervenute osservazioni agli elaborati di variante relativa alle aree in fregio a via Bellini e a via Puccini, allegati alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 del 19 dicembre 2005, come risulta dal registro speciale conservato presso il Protocollo Generale del Comune e, dopo la chiusura, depositato agli atti del Settore Urbanistica;
- Considerato che le due proposte di intervento richiamate ai punti precedenti sono corredate da schemi di convenzione che, immediatamente efficaci per le Società proprietarie delle aree al momento della loro intervenuta sottoscrizione e cogenti per il Comune a seguito della loro stipulazione, disciplinano la costruzione e gestione delle attrezzature private in coerenza con i criteri approvati dal Consiglio Comunale con Deliberazione n°36 del 26 settembre 2005;
- Considerato che per l'intervento in fregio a via Bellini è stata presentata in data 18 maggio 2006, prot. gen. n. 43445, proposta di "Accordo integrativo del provvedimento" ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della L. 7 agosto 1990, n. 241 e successive modifiche e integrazioni;
- Visto il parere favorevole sottoscritto dal Direttore del Servizio Igiene e Sanità Pubblica dell'Azienda Sanitaria Locale della Provincia di Milano, reso in ossequio all'art 13 comma 6 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, trasmesso via fax in data 29 maggio 2006 e allegato alla presente Deliberazione;
- Visto il parere espresso del Consiglio di Circoscrizione n. 2 "*Rondinella Baraggia Restellone*", reso ai sensi dell'art. 31 del vigente Regolamento Comunale di Decentramento, allegato alla presente Deliberazione;
- Visti i pareri espressi a norma dell'art.49, primo comma del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n°267 "*Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali*", come da foglio pareri allegato alla presente Deliberazione;

Delibera

1. Di dare atto che, non essendo pervenute osservazioni nei termini di legge, non si rende necessario apportare modifiche agli elaborati della variante al Piano Regolatore Generale vigente relativa alle aree in fregio a via Bellini e a via Puccini adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n°55 del 19 dicembre 2005;
2. Di approvare ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e, in quanto da questo richiamati, ai sensi e per gli effetti degli artt. 2 e 3 della Legge

Regionale 23 giugno 1997 n. 23, la variante al Piano Regolatore Generale vigente relativa alle aree in fregio a via Bellini e a via Puccini, costituita dai seguenti elaborati tecnici che si allegano quali parti integranti e sostanziali della presente Deliberazione:

- tavola n. 1 – Azzonamento del Piano Regolatore vigente con l'individuazione delle aree oggetto di variante ex art. 2 della Legge Regionale 23 giugno 1997 n. 23, scala 1:5000;
 - tavola n. 2 – Azzonamento vigente. Foglio "E", scala 1:2000;
 - tavola n. 3 – Azzonamento di variante. Foglio "E", scala 1:2000;
 - norme tecniche del piano regolatore vigente con le parti oggetto di variante;
 - norme tecniche variate con relativa comparazione;
 - relazione tecnica giustificativa della variante;
 - dichiarazione del Sindaco di inesistenza di vincoli paesistici e ambientale ex D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42;
 - scheda informativa e di attestazione per la valutazione di compatibilità con il P.T.C.P. della Provincia di Milano;
 - scheda informativa delle varianti al P.R.G. ai sensi dell'art. 2, L.R. 23 giugno 1997 n. 23, approvata dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 6/49916 del 19/05/2000;
 - dichiarazione sulle varianti agli strumenti urbanistici di Comuni dotati di studio geologico ai sensi della Deliberazione di Giunta Regionale 29 ottobre 2001 n. 7/6645.
3. Di dichiarare che la variante di cui al punto 2 costituisce strumento per consentire, in un quadro di conformità urbanistica, la realizzazione sulle aree in fregio a via Bellini e a via Puccini di due attrezzature private di interesse generale da destinare a residenza temporanea per lavoratori, studenti e altre categorie sociali, ed inoltre per la loro gestione convenzionata con il Comune di Sesto San Giovanni in coerenza con i criteri approvati dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 36 del 26 settembre 2005.
4. Di approvare, conseguentemente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della L. 7 agosto 1990, n. 241 e successive modifiche e integrazioni – i seguenti accordi integrativi di provvedimenti:
- Schema di convenzione riguardante la proposta di intervento relativa all'area in fregio a via Bellini con le modifiche apportate dalla proposta di *"Accordo integrativo del provvedimento"*, presentata in data 18 maggio 2006, prot. gen. n. 43445;
 - Schema di convenzione riguardante la proposta di intervento relativa all'area in fregio a via Puccini.
5. Di dichiarare che la presente Deliberazione non necessita, per la sua esecuzione, di impegno di spesa a carico del bilancio comunale.

RELAZIONE

Con deliberazione n. 36 del 26 settembre 2005 il Consiglio Comunale ha approvato i *“Criteri generali per la definizione di convenzioni attuative in materia di edilizia residenziale per la locazione temporanea”*. Con tale provvedimento il Consiglio ha promosso e regolato iniziative rivolte a soddisfare una specifica domanda residenziale espressa da lavoratori, studenti ed altri soggetti aventi esigenze abitative di carattere transitorio.

Sulla base degli indirizzi consiliari sopra richiamati e delle indicazioni del Documento di Inquadramento approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n°37 del 7 novembre 2005, sono pervenute in data 6 dicembre 2005 al Comune due proposte mirate a realizzare altrettante strutture di residenza temporanea sulle aree poste in fregio a via Bellini ed a via Puccini. Le due proposte, esaminate dagli uffici e valutate positivamente dall'Amministrazione Comunale, risultano corredate dai progetti preliminari e dagli schemi di convenzione che disciplinano la realizzazione e l'esercizio delle attrezzature.

Sotto il profilo di merito urbanistico, le due proposte si dimostrano coerenti con la disciplina delle rispettive aree di intervento, anche se non può ravvisarsi un'esatta conformità. Pertanto, previo espletamento dei procedimenti partecipativi preliminari alla definizione delle proposte, con deliberazione n. 55 del 19 dicembre 2005 il Consiglio Comunale ha adottato una variante al Piano Regolatore vigente relativa alle due aree site in fregio a via Bellini e a via Puccini, variante atta a consentire, tramite interventi sulla normativa di Piano, la possibilità di realizzare strutture da destinare a residenza temporanea secondo i requisiti delle singole proposte, concordati con l'Amministrazione Comunale.

La natura delle modifiche apportate dalla variante alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG – specificate negli elaborati tecnici allegati alla deliberazione di adozione e riproposti nel presente atto – riconduce la variante stessa alle fattispecie di cui all'art.2 della Legge regionale 23/1997; conseguentemente, in base all'art.25 della Legge regionale 12/2005, l'iter approvativo si è svolto secondo i disposti di cui all'art.3 della Legge regionale 23/1997.

La deliberazione consiliare n. 55/2005, divenuta esecutiva nelle forme di legge, è stata depositata in libera visione al pubblico a far data dal 6 febbraio 2006, per trenta giorni consecutivi affinché nei successivi trenta giorni gli interessati potessero presentare eventuali osservazioni. Del deposito degli atti è stata data comunicazione al pubblico mediante un avviso affisso all'Albo Pretorio e pubblicato sul sito web del Comune e sulle pagine locali del quotidiano *“La Repubblica”* del 6 febbraio 2006.

Contestualmente al loro deposito, copia degli atti costituenti la variante sono stati trasmessi all'Azienda Sanitaria Locale, titolata ad esprimersi sui contenuti di propria competenza.

Entro le ore 12 del 6 aprile 2006, termine indicato nell'avviso, non è pervenuta alcuna osservazione. Inoltre, in data 29 maggio 2006 è stato trasmesso via fax il parere favorevole dell'ASL.

Si propone quindi al Consiglio Comunale di approvare in via definitiva gli elaborati tecnici della variante che, divenuta efficace nei termini di legge consentirà la realizzazione delle due attrezzature in un quadro di conformità urbanistica secondo i contenuti delle proposte di intervento

presentate dagli operatori. Considerato che le due strutture sono destinate ad assumere un ruolo di interesse pubblico generale, la loro gestione dovrà essere opportunamente regolata da convenzioni i cui schemi, redatti in coerenza con i criteri della deliberazione n. 36/2005 e allegati alle proposte di intervento, devono essere oggetto di una distinta approvazione da parte dell'Assemblea Consiliare per essere poi stipulati preventivamente al rilascio dei permessi di costruire le due attrezzature.

Gli schemi di convenzione, sottoscritti per accettazione dagli operatori, regolano nei primi articoli i processi costruttivi secondo i contenuti tipici di una convenzione urbanistica, e negli articoli seguenti definiscono gli adempimenti, gli atti e i controlli connessi alla gestione delle attrezzature. Tra questi assume un ruolo determinante il "*piano di gestione*" che – redatto dai proprietari o dai soggetti gestori, se delegati, e approvato dall'Amministrazione comunale – individuerà nel dettaglio i requisiti prestazionali delle attrezzature, preciserà le categorie e le modalità di selezione dei soggetti beneficiari, determinerà le forme contrattuali di assegnazione dei posti letto o alloggi, quantificherà gli utili e i costi di esercizio. Facendo riferimento alle previsioni di bilancio e alla disciplina regionale in materia di locazione temporanea, il piano di gestione definirà, inoltre, i livelli tariffari delle attrezzature che potranno essere concordati con il Comune anche in deroga ai parametri definiti negli accordi locali ex lege 431/1998.

Negli schemi di convenzione è contemplata, altresì, la possibilità di realizzare posti auto / box interrati in misura superiore alla dotazione richiesta per le due strutture, e di assegnare la quota eccedente degli stessi in regime di pertinenzialità ai proprietari di immobili del territorio comunale che ne faranno richiesta. Ciò a fronte dell'impegno degli operatori di cedere gratuitamente al Comune due unità immobiliari, una da realizzare nell'area di via Puccini e da destinare a farmacia, l'altra individuata in prossimità dell'area di via Bellini da utilizzare quale sede di servizi e/o attività di pubblico interesse.

A riguardo, con nota del 18 maggio 2006 (prot. gen. 43445) l'operatore dell'intervento di via Bellini ha richiesto una modifica allo schema di convenzione: non avendo verificato la rispondenza dimensionale dell'unità immobiliare già promessa al Comune, l'operatore ha proposto di sostituirla con un'altra da realizzare nel costruendo immobile di residenza temporanea. In subordine si è riservato la possibilità di proporre un'altra unità immobiliare di idonee dimensioni e caratteristiche tipologiche e funzionali, sita nella circoscrizione n. 2 Rondinella.

Considerata la sua coerenza con l'interesse del Comune, sostanzialmente mirato ad ottenere adeguati spazi per funzioni pubbliche nel quartiere n. 2, la richiesta di modifica dell'atto convenzionale può essere giudicata accoglibile dal Consiglio Comunale. Peraltro, il suo accoglimento in questa deliberazione non pregiudica l'iter procedurale di approvazione della variante, sia per la portata limitata delle modifiche proposte sia perché le convenzioni di realizzazione e gestione delle attrezzature non sono atti costitutivi della variante stessa, ma complementari: definiscono i contenuti discrezionali e/o di garanzia del pubblico interesse in qualità di accordi integrativi del provvedimento, come previsto all'art. 11 della Legge n. 241/1990.

La Deliberazione Consiliare cui è allegata le presente relazione non comporta impegno di spesa a carico del bilancio comunale.

(segue elenco della documentazione allegata)

Elenco della documentazione allegata

Allegati quali parti integranti e sostanziali della deliberazione:

Variante al Piano Regolatore Generale vigente relativa alle aree in fregio a via Bellini e a via Puccini

- tavola n. 1 – Azzonamento del Piano Regolatore vigente con l'individuazione delle aree oggetto di variante ex art. 2 della Legge Regionale 23 giugno 1997 n. 23, scala 1:5000;
- tavola n. 2 – Azzonamento vigente. Foglio "E", scala 1:2000;
- tavola n. 3 – Azzonamento di variante. Foglio "E", scala 1:2000;
- norme tecniche del piano regolatore vigente con le parti oggetto di variante;
- norme tecniche variate con relativa comparazione;
- relazione tecnica giustificativa della variante;
- dichiarazione del Sindaco di inesistenza di vincoli paesistici e ambientale ex D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42;
- scheda informativa e di attestazione per la valutazione di compatibilità con il P.T.C.P. della Provincia di Milano;
- scheda informativa delle varianti al P.R.G. ai sensi dell'art. 2, L.R. 23 giugno 1997 n. 23, approvata dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 6/49916 del 19/05/2000;
- dichiarazione sulle varianti agli strumenti urbanistici di Comuni dotati di studio geologico ai sensi della Deliberazione di Giunta Regionale 29 ottobre 2001 n. 7/6645.

Schema di convenzione riguardante la proposta di intervento relativa all'area in fregio a via Bellini;

Proposta di "Accordo integrativo del provvedimento" per l'intervento in fregio a via Bellini, presentata in data 18 maggio 2006, prot. gen. n. 43445;

Schema di convenzione riguardante la proposta di intervento relativa all'area in fregio a via Puccini.

Altri allegati alla deliberazione depositati in atti:

Proposta di intervento relativa all'area in fregio a via Bellini

- Tav. 01/1 stato di fatto / dati P.R.G.
- Tav. 02/1 stato di fatto / documentazione fotografica
- Tav. 04/1 tavola di definizione tipo morfologica
- Tav. 05/1 progetto sky line
- Tav. 06/1 planivolumetrico descrittivo generale
- Tav. 07/1 pianta piano secondo interrato
- Tav. 08/1 pianta piano primo interrato
- Tav. 09/1 piante residenza

- Tav. 10/1 prospetti / sezione

Proposta di intervento relativa all'area in fregio a via Puccini

- Tav. 01/1 stato di fatto
- Tav. 02/1 stato di fatto / documentazione fotografica
- Tav. 03/1 tavola di definizione tipo morfologica
- Tav. 04/1 planivolumetrico descrittivo generale
- Tav. 05/1 sky line stato di fatto / progetto
- Tav. 06/1 piante edificio in progetto
- Tav. 07/1 prospetti e sezioni
- Tav. 08/1 piante piani interrati

Parere favorevole sottoscritto dal Direttore del Servizio Igiene e Sanità Pubblica dell'Azienda Sanitaria Locale della Provincia di Milano;

Dichiarazione del Settore Segreteria Generale – Ufficio Archivio – Protocollo relativa all'assenza di osservazioni riguardanti la Deliberazione Consiliare n. 55 del 19 dicembre 2005.

La delibera è stata approvata all'unanimità dei votanti con i voti dei gruppi: DS, PRC, MARGHERITA, SDI, UDEUR. Astenuti: FI. Assenti: LN, AN.