

**AGGIORNAMENTO DEL DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO (L.R. N. 9/99 –
DISCIPLINA DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO).**

IL CONSIGLIO COMUNALE

- Vista la relazione del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio che si allega quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
- Vista la Legge Regionale 12 aprile 1999 n°9 “Disciplina dei Programmi Integrati di Intervento”;
- Vista la Delibera della 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. Approvazione circolare esplicativa”
- Richiamata la Delibera del Consiglio Comunale n°47 del 18 luglio 2000 “Adozione della revisione del Piano Regolatore Generale”
- Richiamata la Delibera del Consiglio Comunale n°81 del 19 dicembre 2000 “Documento di Inquadramento Legge Regionale 9/99 – Disciplina dei Programmi Integrati di Intervento”
- Richiamata la Delibera del Consiglio Comunale n°44 del 18 luglio 2001 “Adozione della Variante Tecnica di adeguamento del Piano Regolatore Generale adottato con Delibera del Consiglio Comunale 47/2000 alle disposizioni di cui alle Leggi Regionali n°1/2001 e n°14/1999 e Regolamento Regionale n°3/2000”
- Richiamata la Delibera del Consiglio Comunale n°45 del 18 luglio 2001 “Aggiornamento del Documento di Inquadramento (L.R.9/99 – Disciplina dei Programmi Integrati di Intervento)”
- Visto il “Documento di Inquadramento (L.R. N°9/99 – Disciplina dei Programmi Integrati di Intervento), Aggiornamento – Settembre 2001”, che si allega quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
- Visti i pareri espressi a norma dell’art.49, primo comma del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n°267, come da foglio pareri allegato.

DELIBERA

- 1) Di approvare e fare proprio il “Documento di Inquadramento (L.R. N°9/99 – Disciplina dei Programmi Integrati di Intervento), Aggiornamento – Settembre 2001”, allegato quale parte integrate e sostanziale del presente atto;
- 2) Di dichiarare che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa per il bilancio comunale.

Servizio Urbanistica

Oggetto: Aggiornamento del Documento di Inquadramento (L.R. n.9/99 – Disciplina dei Programmi Integrati di Intervento)

Relazione

Con la delibera n°44 del 18 luglio 2001 il Consiglio Comunale ha adottato una variante tecnica di adeguamento dello strumento urbanistico in itinere alla nuova normativa sulle attività commerciali, introdotta dalla L.R.14/99 e dal Regolamento regionale 3/2000, e alle recenti disposizioni in materia urbanistica–edilizia di cambio di destinazione d'uso degli immobili, di dimensionamento dei carichi insediativi, di determinazione del fabbisogno di standards urbanistici e di pianificazione dei servizi contenute nella L.R.1/2001.

Relativamente ai temi della determinazione del fabbisogno di standards urbanistici e della pianificazione dei servizi, la variante tecnica prende atto dell'attuale notevole articolazione, diversificazione e specificazione dell'offerta di servizi e della possibilità per i soggetti privati di intervenire in questo settore a supporto ed integrazione delle attività tradizionalmente svolte dagli enti pubblici istituzionali e dalle associazioni, ai quali viene comunque riconosciuto un ruolo prioritario di garanzia.

In coerenza con le scelte di assetto e sviluppo del territorio già compiute nel Piano Regolatore adottato e in applicazione dei principi contenuti nella già richiamata L.R.1/2001, la variante introduce la possibilità di realizzare, a determinate condizioni, sulle aree vincolate a servizi e nei comparti sottoposti a piani attuativi, oltre alle attrezzature pubbliche e di uso pubblico già consentite dalla previgente normativa urbanistica, anche spazi e attrezzature private di interesse pubblico o generale che possono in parte concorrere, con adeguate garanzie convenzionali, al soddisfacimento del fabbisogno di standards relativo ai nuovi insediamenti ovvero incrementare la dotazione disponibile per l'intera città.

In applicazione dei principi e delle regole in tal senso fornite dalla variante tecnica e con riferimento agli indirizzi normativi contenuti nella L.R.1/2001 e già in parte forniti, per quanto riguarda i Programmi Integrati di Intervento, dalla L.R.9/99, si è provveduto a predisporre un testo aggiornato del documento di inquadramento che si propone all'approvazione del Consiglio Comunale e nel quale sono evidenziate in carattere barrato e grassetto le modifiche apportate rispetto alla versione precedentemente approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n°45 del 18 luglio 2001.

La presente deliberazione non comporta impegno di spesa.

DOCUMENTO D'INQUADRAMENTO

(LR n.9/99 – DISCIPLINA DEI PROGRAMMI INTEGRATI D'INTERVENTO)

Aggiornamento - Settembre 2001

PREMESSA

L'adozione del nuovo piano regolatore generale era tra gli impegni fondamentali assunti in Consiglio per questa tornata amministrativa.

L'impegno è stato mantenuto con l'adozione del nuovo PRG 2000 con deliberazione Consiliare n.47 del 18 Luglio 2000.

Con l'adozione del piano si sono poste le premesse che possono consentire l'avvio di una nuova fase di sviluppo e dare impulso ad iniziative che permettano di superare quelle situazioni di stallo che ormai da troppo tempo lasciano abbandonate e senza prospettiva di soluzione vaste parti del territorio comunale una volta occupate dalle grandi fabbriche.

Con quest'atto l'Amministrazione ha compiuto scelte chiare e concrete sugli obiettivi da perseguire per la riqualificazione urbana e la trasformazione della città.

Queste scelte sono un punto di riferimento certo per aprire un confronto con l'intera collettività in tutte le sue espressioni - singoli cittadini, enti, società sia pubbliche che private sia a livello locale sia sovracomunale - e dare, così, un apporto collaborativo al perfezionamento del nuovo piano regolatore attraverso l'istituto delle osservazioni.

L'adozione del piano ha tuttavia un effetto limitato rispetto alle possibilità della sua attuazione.

Dalla data dell'adozione in Consiglio devono essere applicate le misure di salvaguardia che, sino alla definitiva approvazione regionale, non consentono di dare attuazione a quegli interventi che siano in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico generale vigente, ormai largamente superato.

Tutte le più importanti scelte del nuovo piano sono difformi dalle ormai obsolete previsioni del PRG del 1977.

Non è ancora possibile in questa fase avvalersi delle procedure semplificate della legge regionale n. 1/2000, che a sostegno dell'autonomia locale delega ai comuni l'approvazione dei piani regolatori generali purché conformi al piano territoriale di coordinamento provinciale.

Infatti la Provincia di Milano ha ripreso da poco la rielaborazione del piano territoriale proposto dalla precedente Amministrazione. La sua approvazione non potrà intervenire a tempi brevi.

Mancando il piano territoriale di coordinamento, l'iter di approvazione del PRG rimane ancora quello indicato dalla normativa anteriore alla L.R. n. 1/2000 e, come si è già avuto modo di sperimentare nell'istruttoria regionale del precedente piano adottato nel 1994 e mai approvato dalla Regione Lombardia può comportare esiti e tempi incerti.

Quest'incertezza si è venuta ancor più riproponendo con i reiterati rinvii della nuova disciplina regionale che avrebbe consentito di superare le norme contenute nella ormai datata L.R. n. 51/75 sulla dotazione di aree per attrezzature pubbliche o d'uso e interesse pubblico, da reperire negli strumenti urbanistici generali ed attuativi.

~~Indipendentemente dai possibili esiti della legislazione regionale, si ritiene in ogni modo necessario, a tempi brevi, dare avvio a quei complessi processi di pianificazione e programmazione che costituiscono i preliminari necessari per rimuovere i fattori di degrado in cui si trovano molte aree inutilizzate o sottoutilizzate.~~

Attualmente, a seguito dell'ormai intervenuta approvazione della L.R.1/2001, sono entrate in vigore nuove prescrizioni normative in materia di cambi di destinazioni d'uso degli immobili, di carichi insediativi e di dotazione di spazi e attrezzature pubbliche, di uso pubblico o di interesse generale, ed è stato introdotto il piano dei servizi quale strumento principale di programmazione comunale dei servizi resi alla città.

In coerenza con le scelte già compiute in tema di assetto e sviluppo del territorio, l'Amministrazione Comunale si è avvalsa delle opportunità offerte dalla nuova normativa regionale nell'ambito del processo di revisione del Piano Regolatore, ed ha conseguentemente adottato una Variante tecnica di adeguamento dello strumento in itinere alle prescrizioni contenute nella L.R.1/2001.

In questo quadro e nel sostanziale rispetto delle linee di pianificazione contenute nel nuovo Piano Regolatore adottato e nella Variante tecnica, si ritiene necessario dare avvio, a tempi brevi, a quei complessi processi di recupero e riqualificazione urbanistica e ambientale che sono destinati a rimuovere i fattori di degrado in cui si trovano molte aree inutilizzate o sottoutilizzate.

E' urgente giungere ad accordi cogenti con le diverse proprietà che consentano di avviare gli interventi previsti dal nuovo piano dando, da un lato certezze agli operatori pubblici e privati interessati e, al contempo, permettere di realizzare al più presto, sugli spazi pubblici, le opere di riqualificazione ambientale e sviluppare i progetti delle infrastrutture, dei servizi pubblici e degli spazi a verde, da mettere a disposizione della città.

Negli scorsi anni, per semplificare le procedure e accelerare l'attuazione degli interventi previsti dal piano adottato nel 1994, anche in pendenza della sua approvazione, l'Amministrazione si è avvalsa di quelle norme nazionali e regionali mirate a dare risposta ad esigenze sociali, occupazionali e ambientali sui problemi della casa, della reindustrializzazione e della riqualificazione urbana.

Sono stati elaborati allora dal Comune complessi piani e programmi che, approvati in accordo di programma con la Regione, in variante al PRG vigente, hanno consentito di realizzare alcuni obiettivi di fondo di quel piano.

Mutuando quelle positive esperienze e consapevoli dei grandi problemi irrisolti da affrontare ancora oggi, le cui soluzioni non possono essere rinviate più a lungo, l'Amministrazione ritiene necessario avvalersi, ora come allora, di tutte quelle norme di legge che consentano di superare le dicotomie della pianificazione generale e di dare attuazione alle scelte strategiche del nuovo piano promuovendo i necessari accordi di programma con la Regione.

Con queste premesse l'Amministrazione, accogliendo gli indirizzi contenuti nell'ordine del giorno approvato dal Consiglio Comunale all'atto dell'adozione del nuovo piano regolatore, propone al Consiglio stesso questo "documento d'inquadramento" in attuazione della Legge Regionale n. 9/99, per consentire la presentazione da parte di operatori pubblici e privati dei programmi integrati d'intervento previsti dalla suddetta legge.

La L.R. 12 aprile 1999 n°9 disciplina l'istituto dei programmi integrati d'intervento (PII), già introdotto nell'ordinamento urbanistico dalla Legge nazionale n. 179/92 "Norme per l'edilizia residenziale pubblica" in larga parte dichiarata incostituzionale con sentenza della Corte Costituzionale n. 393/92, in quanto invasiva di sfere di competenza legislativa regionale.

Opportunamente la Regione Lombardia ha colmato i vuoti lasciati dalla sentenza definendo obbiettivi, contenuti e modalità d'attuazione dei PII.

Per chiarezza occorre specificare che i Programmi Integrati di Intervento si configurano per la loro impostazione giuridica e procedurale come strumenti speciali di pianificazione urbanistica attuativa. Infatti le disposizioni della legge regionale 9/99 si applicano esclusivamente ai P.I.I. e, per quanto compatibili, ai Programmi di Recupero Urbano (P.R.U.) ex lege 493/93, e non a tutti gli altri piani attuativi disciplinati in via ordinaria dalla legislazione urbanistica.

In sintesi, i Programmi Integrati hanno come obiettivo fondamentale la riqualificazione urbana, edilizia ed ambientale in particolare dei centri storici, delle periferie e delle aree produttive obsolete, irrazionalmente dislocate o dismesse.

I programmi possono prevedere il concorso di più soggetti operatori e di risorse finanziarie pubblici e privati.

I P.I.I. devono prevedere la compresenza di due dei seguenti elementi:

- a) previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale, naturalistica e paesistica;
- b) compresenza di tipologie e modalità di intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- c) rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.

Quali strumenti di pianificazione urbanistica attuativa, i P.I.I. devono essere conformi alle previsioni dei piani regolatori generali.

In caso di difformità la legge prevede il ricorso da parte del Comune alla procedura di accordo di programma con la Regione.

La legge prescrive che i Comuni che intendono avvalersi della nuova disciplina, consentendo a soggetti pubblici e privati di proporre l'attuazione di iniziative urbanistico-edilizie inquadrati in programmi integrati di intervento, definiscano un Documento di Inquadramento da approvare dal Consiglio Comunale.

Il carattere, le finalità e i contenuti del documento sono diffusamente indicati nella circolare esplicativa approvata dalla Giunta Regionale con deliberazione n°44161 del 9 luglio 1999, che come tale non ha valore prescrittivo ma solo di indirizzo ai Comuni per l'uniforme applicazione delle nuove norme.

Il Documento di Inquadramento è inteso come "lo strumento con cui l'Amministrazione Comunale definisce il quadro di riferimento per le trasformazioni urbanistico-territoriali che vuole promuovere attraverso la concertazione e la cooperazione con più soggetti pubblici e privati".

In tale contesto l'Amministrazione Comunale intende recepire anche alcuni indirizzi emersi dal processo in corso di Agenda 21 locale: in tal modo, a partire dalla fase progettuale, vengono tenuti nella debita considerazione gli elementi indicati direttamente dai cittadini nell'ambito del processo partecipativo di Agenda 21.

Dunque, l'Amministrazione assume nel Documento di Inquadramento, quali indirizzi delle scelte strategiche delle politiche dello sviluppo urbano ed ambientale, gli obiettivi generali definiti nel Piano Regolatore adottato **con delibera del Consiglio Comunale n°47 del 18 luglio 2000 e nella Variante tecnica adottata con delibera del Consiglio Comunale n°44 del 18 luglio 2001** ~~nello scorso mese di luglio~~, integrati da alcuni indirizzi emersi dal lavoro effettuato nell'ambito di Agenda 21.

A questi obiettivi generali, unitamente agli indirizzi integrativi appresso indicati, dovranno conformarsi le proposte dei Programmi Integrati che potranno essere presentate dai diversi soggetti pubblici e privati interessati. **In relazione alla complessità delle proposte presentate, la Giunta Comunale verificherà caso per caso, sulla base dell'istruttoria condotta dagli uffici, la loro coerenza rispetto agli indirizzi di pianificazione espressi nel Piano Regolatore adottato, nella Variante tecnica e nel presente documento di inquadramento.**

In termini complessivi, considerando l'interazione fra i comparti di trasformazione urbanistica e la città costruita, è necessario tenere in considerazione le opportunità offerte dai nuovi interventi che possono indicare linee di azione anche per la città attuale.

Nello specifico:

- per perseguire la possibilità di una mobilità più sostenibile, l'Amministrazione si impegna a sviluppare la dotazione di percorsi ciclopeditoni, nei limiti del possibile, interconnessi: in particolare si attueranno interventi volti a creare percorsi protetti in particolar modo per le fasce di popolazione più debole, per i tratti di collegamento tra le funzioni chiave (es. casa – scuola). Ai fini della sicurezza e della qualità di tali percorsi, su di essi dovranno affacciarsi attività commerciali e di interesse pubblico.
- le strade a servizio delle zone di residenza dovranno avere caratteristiche adeguate sia dimensionali che di arredo urbano e di dotazioni di verde con limitazione allo stretto indispensabile (esclusivamente a servizio di funzioni specifiche) dei parcheggi in superficie.
- la rete dei sottoservizi sarà sviluppata con l'utilizzo di cunicoli tecnologici
- per rispondere alla esigenza di maggiore qualità ambientale degli edifici, sia produttivi che residenziali, l'Amministrazione si impegna a proporre forme di incentivi finalizzati all'impiego di tecnologie edilizie ambientalmente compatibili (utilizzo di materiali ecocompatibili, risparmio energetico, utilizzo di fonti rinnovabili)

- nell'insediamento di specifiche funzioni (banche, cinema, etc.) nella zone residenziali verrà opportunamente delimitata la occupazione degli spazi al piano terreno degli edifici per evitare influenze negative sulla vivibilità delle vie interessate
- la dotazione di verde sarà sviluppata cogliendo tutte le opportunità esistenti incentivando anche la fruibilità a fini di svago e tempo libero degli spazi condominiali e il loro utilizzo in comune.

POLITICHE SOCIALI PER LA CASA

Già da tempo a Sesto è in corso un processo di trasformazione che al posto delle vecchie fabbriche manifatturiere della passata industrializzazione “fordista” ha visto insediarsi nuove attività produttive di rilievo nazionale ed internazionale che operano nella nuova economia.

Questo processo ha prodotto benefici effetti in città dando nuovo slancio all'occupazione, che era stata profondamente colpita dalle chiusure di piccoli e grandi insediamenti produttivi.

Le dimensioni delle trasformazioni che con il nuovo piano possono essere potenzialmente indotte, sono tali da configurare una città profondamente diversa nella sua composizione non solo economica ma anche dei ceti sociali della popolazione.

Già oggi si avverte la pressione sul mercato immobiliare che il processo di cambiamento dell'economia, appena avviato, ha prodotto sulla domanda di alloggi.

Questo periodo di transizione dal passato al futuro, occorre sia fondato sull'equilibrio dei bisogni sociali di oggi e di domani.

Di fronte alla prospettiva di una città che cambia e si rinnova profondamente, l'Amministrazione comunale è impegnata a far sì che si realizzino condizioni di equilibrio che consentano di rispondere nel tempo sia alla domanda che emerge oggi dalla città attuale, sia alla nuova domanda che si determinerà, in modo tale che non si creino i presupposti di una società troppo competitiva e conflittuale.

Il tema della casa è certamente uno dei problemi fondamentali da affrontare per governare in modo equilibrato lo sviluppo della trasformazione della città.

Il piano regolatore adottato è stato dimensionato per far fronte alla potenziale domanda di alloggi: tale domanda si può sviluppare in parallelo con l'insediamento di nuove attività economiche che svilupperanno nuove occasioni di lavoro.

Nel complesso le previsioni insediative sulle aree destinate alle grandi trasformazioni consentiranno la realizzazione di circa 4.500 nuovi alloggi.

Al di là della dimensione quantitativa che col piano si offrirà alle famiglie nel mercato immobiliare della casa, il PRG ha introdotto nuove regole che consentano di affrontare nelle loro complesse articolazioni anche i problemi sociali della casa.

Il Comune valuterà le proposte di PII in base agli obiettivi prioritari di risposta al problema della casa e alla riqualificazione urbana ed ambientale. In tal senso si pone l'obiettivo di garantire una percentuale significativa dei nuovi alloggi per edilizia convenzionata, in particolare accessibili a persone anziane, giovani coppie e nuclei familiari costituiti da una singola persona.

SVILUPPO OCCUPAZIONE

Gli interventi di trasformazione da attuarsi attraverso i programmi integrati dovranno essere strutturati, laddove necessario, ponendo attenzione anche ai temi relativi all'occupazione. Tali temi hanno assunto già da alcuni anni particolare rilevanza per la città di Sesto, che è stata duramente colpita dalla progressiva chiusura delle grandi fabbriche e dal conseguente fenomeno della disoccupazione.

La dismissione dei grandi complessi industriali rappresenta tuttavia solo un aspetto di un più generale processo di evoluzione del sistema produttivo che ha comportato la nascita di nuovi tipi di produzione, basati sull'impiego e sullo sviluppo di nuove tecnologie, anche afferenti al campo delle comunicazioni multimediali.

A seguito di tale processo evolutivo, oltre alla chiusura degli stabilimenti si è verificata anche una, seppur meno accentuata sofferenza del sistema delle piccole e medie realtà industriali, che, pur dotate di maggiore flessibilità e adattabilità alle mutate esigenze del mercato, sono sorte molto spesso in contesti urbani cresciuti irrazionalmente nel corso degli anni, e in alcuni casi si sono insediate in aree un tempo periferiche e oggi completamente circondate da complessi residenziali edificati a seguito dello sviluppo demografico e urbanistico della città.

In queste condizioni, anche per le piccole e medie imprese industriali si manifestano esigenze di trasformazione e sviluppo che in alcuni casi possono essere soddisfatte solo attraverso il loro trasferimento.

Di fronte alle repentine evoluzioni in atto nel sistema produttivo e per arginarne gli effetti negativi in termini di occupazione, l'Amministrazione comunale, rimanendo fedele

all'obiettivo di garantire il ruolo storicamente acquisito da Sesto di centro produttivo e del lavoro, ha posto in cantiere diverse iniziative di carattere sperimentale che iniziano a produrre alcuni degli effetti sperati.

Nell'ambito di tali iniziative sono da ricondurre gli interventi di recupero urbanistico dei comparti dismessi ex Breda e Concordia sud, dove tramite le procedure speciali sancite dalla legge regionale n°30/94 e anche attraverso l'impiego di finanziamenti pubblici regionali e statali, sono stati avviati processi di reindustrializzazione mirati all'insediamento di nuove realtà produttive industriali e artigianali e di servizio.

Nell'ottica di promuovere la nascita, l'insediamento e lo sviluppo di nuove imprese e di vivificare in tal modo il sistema produttivo sestese, nei suddetti comparti sono stati creati distretti riservati alle piccole e medie imprese, costituiti da immobili da cedere a prezzi convenzionati a soggetti selezionati dall'Agenzia Sviluppo Nord Milano. Sono stati inoltre istituiti due incubatori di imprese, ovvero due strutture pubbliche a carattere sperimentale destinate a fornire alle nuove realtà produttive che ne abbiano i requisiti, spazi e ambienti ove localizzare le rispettive attività produttive e amministrative-direzionali.

Gli interventi ex lege 30 hanno interessato, oltre ai grandi ambiti sopra menzionati, altre aree produttive sparse all'interno del tessuto urbano sestese, nelle quali, al fine di promuovere il potenziamento e lo sviluppo delle attività insediate, sono stati consentiti interventi in deroga al piano regolatore vigente e in attuazione di quello allora adottato, concordando con le società attuatrici significativi impegni occupazionali.

Prima ancora degli interventi ex lege 30, l'Amministrazione comunale ha avviato un annoso processo rivolto al recupero urbanistico del vasto comprensorio Falck Vulcano, da tempo dismesso, nel quale è stata prevista la collocazione di attività produttive avanzate e di ricerca unitamente a funzioni di carattere eminentemente commerciale.

In coerenza con le linee di intervento già attuate nel corso degli anni precedenti, l'Amministrazione comunale intende ribadire nel presente documento di inquadramento la propria prioritaria attenzione nei confronti dei temi legati allo sviluppo produttivo dell'area sestese e all'occupazione.

In proposito appare tuttavia evidente che attraverso i soli strumenti di pianificazione urbanistica non è possibile contrastare i processi di generale evoluzione del sistema produttivo, che sono legati a logiche macroeconomiche o a particolari e articolate scelte strategiche aziendali. Non è possibile cioè arginare, in concreto, i fenomeni di dismissione delle grandi aree industriali - che per quanto riguarda Sesto sono giunti ad una fase ormai avanzata - e nemmeno contrastare la tendenza alla rilocalizzazione di piccole e medie

aziende oggi insediate su aree chiuse nel tessuto urbano residenziale e divenute insufficienti o inadatte allo sviluppo delle attività produttive.

L'obiettivo dell'Amministrazione comunale è pertanto quello di assecondare e di dare impulso consapevole al processo di evoluzione del sistema produttivo attraverso interventi che:

- 1) promuovano lo sviluppo delle imprese presenti nella città e di nuove realtà produttive di tipo avanzato, anche operanti nel settore della multimedialità e correlate ad istituzioni culturali, formative e di ricerca di alto livello,
- 2) permettano la rilocalizzazione delle piccole e medie imprese nell'ambito di distretti ad esse dedicati all'interno delle grandi aree dismesse,
- 3) offrano pieno sostegno alle parti sociali in caso di dismissione o rilocalizzazione di attività produttive in atto.

Sulla base di questi principi, il documento di inquadramento assegna all'Agenzia Sviluppo Nord Milano un ruolo attivo nella promozione dello sviluppo e rimanda all'Amministrazione comunale la valutazione delle proposte di programmi integrati di intervento che interessano aree a vocazione produttiva e/o aree in cui risultano attualmente insediate imprese industriali ed artigianali.

COMPARTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Per i comparti di trasformazione urbanistica i soggetti attuatori pubblici e privati possono presentare al Comune proposte di programmi integrati di intervento anche in variante al piano regolatore vigente, singoli o coordinati tra loro, da valutarsi in rapporto alla qualità degli interventi proposti sia per un miglior assetto urbanistico che di qualità ambientale anche in relazione alla tutela della memoria storica .

- Per l'attuazione degli interventi in "zona di trasformazione urbanistica 1", in considerazione dei principi generali previsti dall'art. 27 delle NTA del PRG adottato, l'Amministrazione Comunale ritiene che la trasformazione venga promossa attraverso non solo la proposta di un quadro organico di iniziativa pubblica ma anche privata esteso all'intero vasto ambito individuato dal Piano Regolatore adottato, accompagnato da una convenzione quadro unitaria sottoscritta tra il Comune e la proprietà delle aree comprese nell'ambito e stipulata all'atto dell'approvazione dell'accordo di programma con la Regione. Il quadro organico dovrà consentire anche di valutare il complessivo impatto urbanistico-ambientale

degli interventi previsti da sottoporre alla procedura di valutazione di impatto ambientale, individuando gli interventi che dovranno essere effettuati per garantire la salubrità della zona. Lo studio di impatto ambientale dovrà essere effettuato al fine di valutare e quindi adottare nella fase di progettazione esecutiva tutte le misure di mitigazione necessarie a supportare nel modo più corretto i carichi urbanistici derivanti dalle quantità previste dal PRG. Lo studio di impatto ambientale, oltre agli effetti sulle componenti fisiche dell'ambiente, dovrà analizzare gli effetti generati dal nuovo carico urbanistico sui sistemi delle infrastrutture e della mobilità dell'intera città. Inoltre per ciascun nuovo insediamento dovrà essere effettuato un bilancio energetico-ambientale degli edifici.

- In alternativa potrà essere presentata una proposta di PII da parte dei privati prevedendo una convenzione unitaria attuativa estesa all'intero ambito, ferma restando la previsione della sottoposizione del progetto alla procedura di valutazione di impatto ambientale e ai processi di caratterizzazione dei terreni e prevedendo anche l'introduzione di forme di autosufficienza dei comparti ai fini della bonifica.
- Per l'attuazione degli interventi in “zona di trasformazione urbanistica 3”, “zona di trasformazione urbanistica 4”, “zona di trasformazione urbanistica 5 – speciale di trasformazione”, “zona speciale per la realizzazione di parchi e servizi” devono essere rispettati i principi del PRG adottato; inoltre, per interventi su porzioni di aree superiori a 80.000 m², sarà richiesto preventivamente uno studio di impatto urbanistico-ambientale.
- Per l'attuazione degli interventi in “zona di trasformazione urbanistica 2”, in assenza dell'organico documento di inquadramento relativo alla “zona di trasformazione urbanistica 1”, la proposta dovrà essere corredata da un apposito studio che individui i modi di soluzione dei problemi di relazione di ciascun comprensorio e la limitrofa zona di trasformazione urbanistica 1; anche per questa zona è richiesto lo studio di impatto per aree superiori a 80.000 m².

L'Amministrazione promuoverà il necessario coordinamento tra le diverse proprietà interessate.

L'Amministrazione Comunale riconferma anche in questa sede la scelta strategica di attivare in queste aree il nuovo sviluppo economico per trasformare la Città delle fabbriche in una moderna Città della comunicazione.

ALTRE AREE

Come ammesso dalla Legge regionale i PII possono essere formati anche da un insieme di iniziative singole che riguardano anche aree diverse, non contigue tra loro, sparse nel tessuto urbano della città.

In questa fase, per consentire una più larga partecipazione alla soluzione dei problemi sociali della casa e dell'assetto del territorio, nell'ambito della prima applicazione della L.R. 9/99, potranno essere presentate al Comune dai diversi soggetti pubblici e privati, proposte di progetti che interessino aree in zona residenziale consolidata, non assoggettate a pianificazione attuativa e anche in variante al piano regolatore vigente.

Il Comune provvederà all'inclusione delle proposte selezionate in uno o più PII, di cui promuoverà l'approvazione tramite procedura di accordo di programma con la Regione.

Condizione per l'inserimento nel programma integrato è che gli interventi, singolarmente o coordinati tra loro, diano un apporto utile a far fronte al problema dell'affitto con le modalità che saranno concordate col Comune e inserite nella convenzione attuativa del PII.

In questa prima fase i privati dovranno impegnarsi per la costruzione di alloggi da dare in locazione o in locazione a proprietà differita per una SLP almeno pari al 10% della SLP complessiva prevista per la destinazione residenziale, per un periodo non inferiore a 8 anni e da assegnare a soggetti appartenenti a categorie indicate dal Comune, concordandone il canone con il Comune medesimo.

In alternativa agli impegni previsti al precedente punto, potrà essere richiesto che i privati mettano a disposizione per la medesima quota percentuale un contributo economico da destinare al Fondo sociale per l'integrazione dell'affitto per i ceti meno abbienti, previsto dalla Legge 431/98. Tale contributo è fissato in Lit. 500.000= al mq e potrà essere aggiornato annualmente dalla Giunta Comunale.

CITTA' COSTRUITA

L'Amministrazione Comunale potrà promuovere progetti preliminari di inquadramento e coordinamento degli assetti urbani di ambiti omogenei nelle diverse zone della città che consentano di riunificare e valorizzare il paesaggio urbano, nello spazio pubblico e nelle infrastrutture, per dare un'immagine unitaria che amalgami gli interventi edilizi che nel

corso degli ultimi anni si sono sviluppati gradualmente, cogliendo le grandi occasioni che oggi vengono offerte dalle grandi ma anche dalle piccole trasformazioni già in corso di definizione o previste nel nuovo strumento di pianificazione generale anche facendo ricorso a forme di progettazione partecipata.

Nello studio del riordino dei grandi ambiti, tramite i piani di trasformazione della zona Marelli, della Cascina Gatti, delle Aree Centrali Falck, Scalo, Unione, Decapaggio e Vulcano, occorre, anche sulla base delle proposte dei privati, dare un'identità agli ambiti stessi tramite una attenta progettazione degli spazi pubblici anche puntuali. Verrà data un'attenzione particolare all'eliminazione degli squilibri funzionali tra le diverse parti della città e alla creazione di tutte le connessioni ciclopedonali necessarie a collegare tra loro gli spazi pubblici, in modo da incentivarne la fruizione.

STANDARDS

A partire dalla constatazione delle condizioni fisiche del territorio comunale, in cui deve operare la pianificazione urbanistica generale, l'Amministrazione non ritiene ammissibile la monetizzazione degli standards dovuti per le zone di trasformazione urbanistica, che rappresentano un'irripetibile occasione di riqualificazione urbana da promuovere anche per incrementare la dotazione di attrezzature pubbliche, in particolare di spazi urbani destinati a verde attrezzato.

Non è altrettanto applicabile nei PII che saranno presentati per le aree di trasformazione urbanistica, la normativa che consente di dimensionare le dotazioni di aree a servizi pubblici occorrenti "in relazione ai pesi insediativi e alla capacità teorica aggiuntivi, introdotti dal programma integrato rispetto a quelli esistenti".

L'Amministrazione ritiene che le dotazioni minime di aree a standards devono rispettare quelle indicate dal ~~PRG~~ **Piano Regolatore adottato con delibera del Consiglio Comunale n°47 del 18 luglio 2000, integrato dalla Variante tecnica adottata con delibera del Consiglio Comunale n°44 del 18 luglio 2001.**

La Legge regionale **9/99** introduce, inoltre, sull'annosa questione delle aree a standards, alcune nuove regole che possono consentire di superare l'impostazione talvolta un po' ragionieristica del reperimento di aree per attrezzature e servizi.

Una delle principali finalità della norma, secondo quanto specificato dalla circolare esplicativa, è quella "di valorizzare l'attivazione di servizi concretamente fruibili dalla

collettività in rapporto alle effettive esigenze ravvisabili sul territorio, quale obiettivo prevalente e prioritario rispetto alla mera acquisizione da parte dell'ente comunale, di aree libere rispondenti esclusivamente a parametri di tipo quantitativo”

In particolare la nuova norma introduce la possibilità di consentire nei PII di realizzare e gestire da parte dei privati infrastrutture e servizi di interesse generale che, equiparati ai servizi pubblici, concorrono a soddisfare la dotazione di standards dovuti.

Ormai da qualche tempo la crisi del welfare ha posto le amministrazioni locali di fronte ai limiti di una politica di esclusiva iniziativa pubblica per dotare la città di tutti i servizi necessari e all'opportunità di ricercare, per quanto possibile, una integrazione al soddisfacimento di alcune esigenze di servizi attraverso il concorso dell'iniziativa privata.

L'istituto introdotto dalle nuove norme sullo standard cosiddetto qualitativo di iniziativa privata può quindi consentire di far fronte ai fabbisogni reali di servizi a cui le limitate risorse economiche dei bilanci comunali non sono sempre in grado di rispondere per tempo e adeguatamente.

Comunque non si può non considerare che un eventuale eccessivo ricorso da parte degli operatori interessati all'applicazione di questo istituto, potrebbe indurre uno squilibrio nell'assetto urbano di alcuni ambiti di trasformazione conseguente a una eccessiva compressione degli spazi pubblici, in termini di aree, da destinare a piazze pedonali, giardini, campi gioco all'aperto e comunque a luoghi di socializzazione, svago e riposo che elevino la qualità urbana delle zone interessate.

Si ritiene quindi opportuno stabilire alcuni criteri di riferimento in base ai quali le proposte di PII possano prevedere la realizzazione di standards qualitativi entro ragionevoli limiti di soddisfacimento degli standards dovuti.

Il criterio di equiparazione tra standard qualitativo realizzato dagli operatori e metri quadrati di aree da cedere, deve tenere conto della tipologia dell'opera in relazione alle funzioni insediabili, al tipo di fabbisogni indotti, alla quantità prevista di possibili fruitori ed al consumo di risorse ad essi collegato e delle sue specifiche caratteristiche edilizie.

Per la realizzazione degli spazi e delle attrezzature private di uso e interesse pubblico o generale che costituiscono uno standard qualitativo, e come tale suscettibile di calcolo a soddisfacimento del fabbisogno indotto dagli interventi, si applicano le disposizioni contenute negli artt.4 comma 4, e 13 bis delle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore adottato con delibera del Consiglio Comunale n°47 del 18 luglio 2000, come integrate dalla Variante tecnica adottata con delibera del Consiglio Comunale n°44 del 18 luglio 2001.

Gli operatori potranno proporre la realizzazione di attrezzature private di uso e interesse pubblico o generale - destinate a costituire uno standard aggiuntivo rispetto a quello necessario a soddisfare il fabbisogno indotto dagli interventi in base alle previsioni del Piano Regolatore adottato - anche su aree private senza gravare sulle volumetrie consentite dal Piano stesso. L'Amministrazione Comunale si riserva infatti la facoltà, nell'ambito dei Programmi Integrati di Intervento, di riconoscere a tali attrezzature una funzione integrativa rispetto alle attrezzature pubbliche a servizio della città.

Salvo quanto disposto al successivo capoverso, può essere riconosciuta tale funzione integrativa soltanto alle attrezzature e ai servizi privati di uso e interesse pubblico o generale individuati all'art.4, comma 4 delle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore adottato con delibera del Consiglio Comunale n°47 del 18 luglio 2000, integrate dalla Variante tecnica adottata con delibera del Consiglio Comunale n°44 del 18 luglio 2001.

L'Amministrazione Comunale comunque si riserva la facoltà di considerare quali standards qualitativi anche eventuali attrezzature non comprese nell'elenco di cui all'art.4 comma 4 delle norme tecniche di attuazione, qualora le stesse vengano motivatamente individuate, per le loro caratteristiche intrinseche e il loro specifico ruolo a beneficio della città, come servizi di eccellenza destinati a qualificare ulteriormente il territorio di Sesto san Giovanni.

Per ognuna delle predette strutture, l'Amministrazione Comunale provvederà di volta in volta a compiere una valutazione di merito in rapporto al fabbisogno di servizi espresso dalla città, alle dimensioni degli ambiti territoriali e all'impatto urbano e ambientale delle strutture stesse. Il dimensionamento delle strutture e le garanzie relativamente ai servizi resi saranno definiti mediante una convenzione da stipulare tra il Comune e gli operatori privati, ed eventualmente - ove l'Amministrazione Comunale ne ravvisi l'opportunità - tra il Comune e i soggetti gestori dei servizi.

Per le tipologie di servizi che si configurano come edifici anche pluripiano, in analogia a quanto già normato in via generale dalla legislazione urbanistica per i parcheggi pubblici o di uso pubblico, lo standard in metri quadrati sarà commisurato alla SLP complessiva dell'opera, ad esempio immobili destinati ad attività culturali, sanitarie, assistenziali, di formazione, etc..

~~Per le tipologie di servizi che difficilmente possono essere valutate in termini di SLP, quali ad esempio parchi attrezzati, campi gioco, piscine, centri sportivi, etc., il costo dell'opera, accertato da apposito computo metrico estimativo, suddiviso per il prezzo a metro quadrato delle aree a standard stabilito dall'Amministrazione Comunale, sarà conteggiato nello standard dovuto.~~

~~Al fine di consentire un equilibrato assetto del tessuto urbano degli ambiti di intervento, la valutazione dello standard qualitativo è finalizzata a produrre un incremento della dotazione complessiva di servizi e attrezzature pubbliche e/o di uso e interesse pubblico prevista dal piano regolatore adottato.~~

~~A tale scopo, almeno il 50% delle aree equivalenti allo standard qualitativo realizzato e gestito direttamente dagli operatori privati che non verrà scomputato dagli oneri concessori dovuti per gli interventi nei comparti - costituirà una quota aggiuntiva di standard rispetto al fabbisogno previsto dal nuovo piano regolatore.~~

~~Fermo restando l'obbligo di cessione al Comune delle aree destinate alla realizzazione dei grandi parchi urbani individuati nello strumento urbanistico in itinere come "zone F", nell'ambito dei singoli programmi di intervento almeno la metà del fabbisogno di standard previsto dal piano regolatore adottato dovrà essere soddisfatta tramite cessioni di aree.~~

~~Il computo metrico estimativo dovrà essere riferito all'ultima pubblicazione del bollettino della Camera di Commercio, emesso prima della presentazione della proposta del programma integrato e comunque scontato del 20%.~~

~~Ai soli fini del riscontro economico del valore delle opere che costituiscono lo standard qualitativo, nel secondo caso summenzionato, l'Amministrazione determina, per ora, in Lit/mq. 300.000= il valore delle aree a standard non cedute. Tale valore potrà essere aggiornato annualmente dalla Giunta Comunale.~~

~~L'Amministrazione si riserva di valutare l'ammissibilità del servizio proposto, in relazione alla necessità di integrazione delle risorse economiche private alla pianificazione-programmazione d'iniziativa pubblica, per la realizzazione di attrezzature e servizi necessari a rispondere alla domanda sociale e alla continua evoluzione delle esigenze della collettività sia a livello generale, comunale o sovracomunale che a livello locale di quartiere.~~

~~L'equiparazione nei programmi integrati dello standard qualitativo privato pone, al di là delle questioni degli standards, anche il problema degli oneri concessori dovuti al Comune per tale realizzazione.~~

Si ritiene che gli oneri concessori siano comunque dovuti al Comune in relazione alle diverse funzioni dagli stessi svolte.

Infatti, pur trattandosi di attrezzature e servizi preordinati a far fronte ad una domanda espressa dalla cittadinanza, sono attuati e gestiti da iniziative private a libero mercato, salvo i condizionamenti che saranno concordati con l'Amministrazione comunale per garantire il loro uso pubblico.

L'Amministrazione provvederà, con successivo atto da proporre all'approvazione del Consiglio Comunale, a determinare gli oneri concessori dovuti per le diverse attrezzature e servizi realizzati e gestiti da privati.

Per il contesto urbano di Cascina Gatti l'Amministrazione, riproponendo una scelta già da anni in vigore nel piano di zona 167, ritiene opportuno consentire che nei programmi integrati che interessano aree con vincoli scaduti possano essere proposti oltre che i servizi e le attrezzature private di interesse ed uso pubblico già individuate nel PRG, anche attrezzature destinate al commercio di vicinato con l'esclusione della media e grande distribuzione.

Per incentivare l'insediamento di tali attrezzature, che saranno realizzate e gestite da privati, queste potranno essere localizzate su aree private o anche pubbliche destinate a servizi e non potranno superare il 10% della edificabilità consentita dal PRG in ciascun comparto.

Le convenzioni attuative dei programmi integrati d'intervento, secondo quanto stabilito dall'art.10, comma 2 della L.R.9/99, definiranno i reciproci rapporti tra l'Amministrazione Comunale e gli operatori.

LA DELIBERA E' STATA APPROVATA A MAGGIORANZA con i voti favorevoli dei gruppi Ds – RC –PPI –Lista Ulivo – con i voti contrari dei gruppi: Verdi – LN – con l'astensione del gruppo F.I.