

**Oggetto: Programmi Integrati di Intervento diffusi nella città consolidata: ambiti n.1 – Rondò Torretta e n.3 – Isola del Bosco delle Corti. Avvio della procedura di approvazione tramite Accordo di Programma con la Regione Lombardia.**

LA GIUNTA 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 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*", come modificata dalla Legge Regionale 15 gennaio 2001 n°1 "*Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso di immobili e norme per la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico*";
- Vista la Legge Regionale 12 aprile 1999, n°9 "*Disciplina dei Programmi Integrati di Intervento*";
- 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 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*";
- Vista la Delibera del Consiglio Comunale n°47 del 18 luglio 2000 "*Adozione della revisione del Piano Regolatore Generale*";
- Vista la Delibera del Consiglio Comunale n°81 del 19 dicembre 2000 "*Documento di Inquadramento Legge Regionale 9/99 – Disciplina dei Programmi Integrati di Intervento*";
- Vista 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 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 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)*";

- Vista la Delibera del Consiglio Comunale n°51 del 25 settembre 2001 *“Aggiornamento del Documento di Inquadramento (L.R.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 Delibera del Consiglio Comunale n°37 del 9 luglio 2003 *“Controdeduzioni alle osservazioni alla Variante Generale al Piano Regolatore vigente adottata con DCC 47/2000 e alla Variante tecnica di adeguamento del P.R.G. adottato alle disposizioni di cui alle Leggi regionali n°1/2001 e n°14/1999 e Regolamento Regionale n° 3/2000;*
- Vista la proposta di *Programma Integrato di Intervento relativa all'ambito n.1 Rondò Torretta*, costituita dai seguenti elaborati che si allegano alla presente deliberazione:

ELENCO ELABORATI COSTITUENTI LA PROPOSTA DI PII

*(tra parentesi è riportata la numerazione degli elaborati indicata al punto 8 della DGR 9 luglio 1999 – n. 6/44161 e al punto 18 delle premesse dello Schema di convenzione)*

- Schema di convenzione (doc. 10);
- Norme tecniche di attuazione del Programma Integrato di Intervento (doc. 11);
- Relazione tecnica sulle finalità del programma e di sintesi del bilancio urbanistico degli interventi (doc. 8);
- Allegato B alla Relazione tecnica che comprende:
  - Planimetria di inquadramento territoriale (tav. 1);
  - Sistema degli interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale;
  - per ciascuno degli interventi privati n. 01, 12, 24, 25, 27, 50, 69:
    - Stato di fatto delle aree di intervento (tav. 2);
    - Azionamento del Piano Regolatore Generale vigente e adottato (tav. 3);
    - Progetto planivolumetrico (tav. 4);
    - Documentazione integrativa relativa ai dati catastali di proprietà. Planimetrie catastali (doc. 14);
    - Documentazione integrativa relativa ai dati catastali di proprietà. Atto di acquisizione (doc. 15);
  - per l'intervento privato n. 25 è altresì previsto il Progetto delle opere di urbanizzazione (tav. 5) ad esso relativo;
- Allegato C alla Relazione tecnica che comprende:
  - Progetto preliminare dell'opera comunale – standard qualitativo e relativo computo metrico (tav. 6);
  - Progetto degli interventi di riqualificazione delle aree P1, P2 e P3 destinate a parcheggio pubblico;

- Relazione economica (doc. 9);
  - Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione – riepilogo generale (doc. 7);
  - per gli interventi privati n. 01, 12, 24, 25, 27, 50, 69 e per le aree P1, P2 e P3:
    - Azzonamento di variante al Piano Regolatore Generale vigente (doc. 12);
  - Relazione tecnica di valutazione dell'impatto paesistico (doc. 13).
- Visti i pareri espressi a norma dell'art.49, primo comma del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n°267 , come da foglio allegato;
- Visto l'art.134, quarto comma del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n°267 ;

Con voti unanimi espressi nelle forme di Legge, anche per quanto riguarda l'immediata eseguibilità del presente atto;

#### DELIBERA

1. Di esprimere parere favorevole in merito alla promozione, da parte del Sindaco, di un Accordo di Programma con la Regione Lombardia e le altre Amministrazioni eventualmente interessate, al fine di giungere all'approvazione del *Programma Integrato di Intervento diffuso nella città consolidata – ambito n.1 Rondò Torretta*, con effetti di variante rispetto al Piano Regolatore Generale;
2. Di esprimere parere favorevole in merito all'avvio del procedimento amministrativo preordinato all'istruttoria e all'approvazione del *Programma Integrato di Intervento diffuso nella città consolidata – ambito n.1 Rondò Torretta*, avvio da rendere noto mediante un pubblico avviso ai sensi dell'art.3, comma 14 della 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)”*;
3. Di dichiarare che la presente deliberazione non necessita, per la sua esecuzione, di impegno di spesa a carico del bilancio comunale.
4. Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, quarto comma del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n°267;

## Relazione

Per le loro finalità e caratteristiche di impostazione, i Programmi Integrati diffusi nelle zone urbane consolidate partecipano - mettendo a sistema diversi piccoli interventi compresi nel tessuto densamente costruito della città - al processo generale di riqualificazione del territorio sestese che da tempo è stato avviato dal Comune avvalendosi, a partire dalla metà degli anni Novanta, delle procedure speciali per la reindustrializzazione delle aree dismesse e per l'attuazione degli interventi nel settore dell'edilizia residenziale pubblica.

Con tali procedure l'Amministrazione Comunale ha attuato, in accordo con i soggetti interessati, la ristrutturazione urbanistica di grandi ambiti ex industriali - quali il comparto Breda, Concordia sud, Transider, Fola ecc. - ma anche il recupero di immobili di più modeste dimensioni compresi nei quartieri centrali, nell'obiettivo di favorire un ampio coinvolgimento di aree, operatori e risorse finanziarie nello sviluppo socio - economico della città.

Analoghe linee di azione sono state adottate dal Consiglio Comunale per i Programmi Integrati di Intervento: il Documento di Inquadramento approvato con Delibera Consiliare n.81 del 19 dicembre 2000 e aggiornato con successive Delibere Consiliari n.45 e 51 del 18 luglio e 25 settembre 2001, ha individuato la programmazione integrata come strumento per attuare anticipatamente le previsioni della Variante Generale *in itinere*, con riferimento sia ai grandi ambiti di trasformazione urbanistica, sia alle zone urbane consolidate. Anche agli interventi compresi in tali zone è stato riconosciuto infatti, nonostante la loro limitata consistenza urbanistica, un ruolo attivo nel recupero del patrimonio edilizio esistente e nell'incremento dell'offerta residenziale a beneficio anche di soggetti in condizioni di necessità o di disagio abitativo.

Per il loro carattere puntuale e le dimensioni perlopiù modeste delle aree interessate, gli interventi sulle zone consolidate, presi singolarmente, non avrebbero potuto costituire autonomi Programmi Integrati aventi i requisiti di legge. Pertanto il Documento di Inquadramento ne ha previsto l'accorpamento in uno o più Programmi diffusi nella città costruita in grado di produrre più estesi effetti di riqualificazione urbana e di perseguire efficacemente obiettivi di interesse pubblico generale. Con questa scelta l'Amministrazione Comunale, consapevole del carattere sperimentale dell'iniziativa, ha di fatto prefigurato il coinvolgimento diretto degli Uffici nel perfezionamento delle singole proposte di intervento e nella loro composizione in più ampi e complessi quadri programmatici, anche diretti al miglioramento dell'offerta di spazi pubblici e di servizi alla città.

Per le linee di indirizzo e le possibilità offerte, il Documento di Inquadramento ha avuto un positivo riscontro sia da parte di imprenditori istituzionali del settore immobiliare sia da parte di singoli proprietari di aree e immobili, a testimonianza di una volontà diffusa di investire nella riqualificazione e nello sviluppo del territorio. Le numerose proposte di intervento pervenute al Comune sono state contraddistinte con un numero identificativo in relazione all'ordine di presentazione e sono state sottoposte ad un primo esame da parte degli Uffici, per valutarne la coerenza rispetto alle indicazioni del Documento di Inquadramento ed alle previsioni urbanistiche della Variante Generale *in itinere*.

Al termine dell'istruttoria, le proposte relative alle zone consolidate sono state raggruppate in tre ambiti territoriali coincidenti con altrettante circoscrizioni amministrative. Le circoscrizioni - generalmente delimitate da evidenti barriere fisiche e infrastrutturali come le fabbriche, la ferrovia, le

strade di grande comunicazione – si configurano infatti come autonome zone della città, all'interno delle quali si sono da tempo sedimentati processi di identificazione tra cittadini e luoghi: è quindi alla loro scala che possono essere più chiaramente avvertiti gli effetti di riqualificazione urbana e ambientale prodotti dall'insieme dei piccoli interventi diffusi nel territorio cittadino.

Le aree interessate dalle proposte di intervento sulla città consolidata risentono di una particolare situazione urbanistica che ne ha da tempo impedito il recupero ed ora giustifica il ricorso ai Programmi Integrati quali strumenti di variante urbanistica.

Alcune di esse sono state individuate dal Piano Regolatore vigente, approvato con Delibera della Giunta Regionale n.15491 del 4 aprile 1978, come sedi di attrezzature collettive urbane pubbliche che poi non sono state realizzate. I vincoli espropriativi posti su tali aree non hanno avuto quindi concreta attuazione e sono ormai da ritenere decaduti per decorrenza dei termini di legge: la decadenza però, oltre ad impedire la realizzazione delle previste opere pubbliche, non ha ampliato per le aree in questione le possibilità di intervento privato, creando di fatto una situazione di stallo che ha contribuito al manifestarsi di condizioni di sottoutilizzo e degrado.

Per ovviare a questa situazione le proposte presentate prevedono, sulle aree così vincolate, la realizzazione di nuovi complessi residenziali e commerciali coerenti con le previsioni della Variante Generale *in itinere* che, in base ad un'analisi aggiornata del fabbisogno di spazi pubblici e considerando l'opportunità di una diversa e più efficace localizzazione delle attrezzature collettive, in molti casi ha rinunciato alla reiterazione dei previgenti vincoli a servizi ridestinando le aree ad uso privato e recuperando la dotazione di standard urbanistici prevalentemente all'interno dei grandi ambiti ex industriali di trasformazione.

Altre aree interessate dalle proposte di intervento sulla città consolidata sono state inserite dal Piano Regolatore vigente in comparti di ristrutturazione urbanistica B-2 soggetti a pianificazione particolareggiata. L'individuazione dei comparti è discesa dall'esigenza, avvertita negli anni Settanta, di provvedere ad un radicale risanamento di alcuni isolati storici della città che, edificati all'inizio del Novecento per ospitare gli operai delle grandi fabbriche e le loro famiglie, sono stati oggetto di una progressiva decadenza, caratterizzata dal manifestarsi di precarie condizioni igieniche e fenomeni di sovraffollamento.

Con l'avvento della Legge 457/78 alcuni comparti, dichiarati dal Comune zone di recupero, sono stati interessati da piani di recupero di iniziativa pubblica che hanno avuto solo in parte esecuzione, altri comparti sono rimasti invece privi di strumenti attuativi: in entrambi i casi si sono tuttavia registrati negli ultimi anni numerosi interventi puntuali di sistemazione delle unità immobiliari che, unitamente al trasferimento in altre zone delle realtà produttive non compatibili con la funzione residenziale, hanno in buona parte rimediato alla situazione di degrado degli edifici e degli isolati.

Le proposte presentate consentono ora di portare a compimento l'azione spontanea di risanamento già avviata: gli interventi previsti sono rivolti alla ricomposizione e al completamento delle cortine edilizie, alla ristrutturazione di edifici storici e alla sostituzione di vecchi capannoni abbandonati con nuovi fabbricati a destinazione prevalentemente abitativa.

Per completare il quadro delle proposte sulla città consolidata sono infine da considerare le aree di

intervento comprese dallo strumento urbanistico vigente nelle zone residenziali di completamento B-1. Per queste zone è consentita un'attuazione diretta delle previsioni di piano, mediante permesso di costruire o altro titolo abilitativo. Tuttavia, anche se favoriti dalle semplici procedure autorizzative, riguardo a tali aree non sono stati finora promossi significativi interventi edilizi, anche a causa delle limitazioni derivanti dall'indice di zona che hanno spinto gli operatori a mantenere gli edifici esistenti, anche se irrazionalmente collocati nei lotti di appartenenza o poco servibili rispetto alle funzioni insediate, piuttosto che demolirli per fare posto a nuove edificazioni dotate di minore volumetria.

Un incentivo al recupero delle aree in questione proviene dalla Variante Generale *in itinere* e, nello specifico, dai Programmi Integrati che, come detto, si configurano come strumenti per la sua attuazione anticipata. La Variante pone infatti particolare attenzione ad incoraggiare la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente anche attraverso particolari categorie intervento che permettono di sostituire gli stabili degradati consolidando la loro superficie lorda di pavimento per riutilizzarla nella realizzazione di nuovi fabbricati anche diversi da quelli originari. Avvalendosi di queste più favorevoli possibilità, le proposte presentate permettono di risolvere situazioni puntuali di precarietà e degrado, contribuendo al miglioramento del decoro urbano delle parti centrali della città. Oltre agli effetti di riqualificazione urbanistica e ambientale prodotti dai singoli interventi, i Programmi Integrati relativi alle zone consolidate sono al perseguimento di più tangibili obiettivi di interesse pubblico generale. In relazione alle dimensioni perlopiù contenute dei lotti interessati, alla loro limitata accessibilità e alla mancanza di collegamenti diretti con gli spazi pubblici vicini, nei Programmi Integrati si è rinunciato in molti casi a reperire, tramite cessione o asservimento ad uso pubblico di aree, la dotazione di standard urbanistici richiesta dagli interventi privati. In alternativa gli operatori sono stati coinvolti nel finanziamento o nella realizzazione di opere pubbliche di costo almeno pari al valore economico dei suoli non corrisposti al patrimonio comunale.

Le opere, da considerarsi come "standard qualitativi", sono state indirizzate a potenziare e qualificare ulteriormente l'offerta di servizi alla città e a rispondere ad esigenze parti colarmente avvertite dai quartieri. In questo senso, per la circoscrizione n.1 Rondò Torretta, dove sono presenti importanti presidi sanitari, impianti sportivi e, al confine occidentale, i grandi spazi verdi del Parco Nord, è stata individuata come opera pubblica la ristrutturazione dell'ex edificio scolastico di via XX Settembre n.90 come sede per associazioni di volontariato impegnate nell'assistenza sociale, nel tempo libero e nella tutela ambientale.

Oltre a consentire l'attivazione di nuove strutture e servizi ovvero l'adeguamento di quelli esistenti, i Programmi Integrati sulle zone urbane consolidate permettono di integrare l'impegno ordinario dell'Amministrazione Comunale nella "manutenzione degli spazi e degli impianti pubblici" attraverso una serie di piccole opere rivolte all'ampliamento e alla sistemazione di giardini, al completamento di percorsi e piazze pedonali, all'adeguamento delle reti tecnologiche. Le opere saranno realizzate dai soggetti attuatori o in alternativa dal Comune utilizzando parte degli oneri di urbanizzazione dovuti per l'esecuzione degli interventi privati.

I Programmi Integrati partecipano inoltre alle politiche sociali del Comune sul tema della casa, divenute negli ultimi anni di stringente attualità: la crescita dei valori immobiliari nell'area metropolitana milanese e la persistenza di una forte domanda abitativa, che tende ad escludere a breve un'inversione di tendenza nelle dinamiche dei prezzi, hanno infatti aumentato la pressione

sulla residenza convenzionata e agevolata ed hanno alimentato le richieste di incentivazioni all'acquisto o alla locazione degli alloggi.

In questo quadro di crescente fabbisogno e in coerenza con la recente programmazione regionale di settore, il Documento di Inquadramento ha attribuito ai Programmi Integrati sulla città consolidata il compito di contribuire all'offerta di abitazioni a canone calmierato riservando una quota della superficie lorda di pavimento residenziale per almeno otto anni alla locazione, anche proprietà differita, a beneficio di soggetti appartenenti a categorie indicate dall'Amministrazione Comunale. In alternativa ha consentito agli operatori di svincolare tale quota mediante un contributo da destinare al fondo di sostegno all'affitto istituito dalla Legge 431/98.

Nella loro articolazione e con i contenuti sopra sinteticamente descritti, i Programmi Integrati sulla città costruita assumono, come già anticipato, un ruolo attivo nella riqualificazione del territorio comunale rivolgendosi a zone intensamente edificate dove la proprietà frazionata e gli alti valori immobiliari rendono difficile l'attuazione di significativi interventi di recupero urbanistico. La funzione dei Programmi è dunque complementare rispetto alle grandi trasformazioni promosse dall'Amministrazione Comunale sugli ambiti industriali dismessi; la loro finalità principale è invece quella 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 arricchire la dotazione di servizi ai cittadini e di concorrere nel miglioramento dell'assetto degli spazi e delle infrastrutture pubbliche.

Per tali motivi è possibile riconoscere ai Programmi, stante il loro carattere sperimentale, la sussistenza dei requisiti richiesti dall'art.2 della Legge Regionale 9/99. In particolare è possibile ravvisare nei Programmi i requisiti della pluralità di destinazioni e funzioni e dell'integrazione tra diverse tipologie e modalità di intervento; inoltre può essere loro attribuito il requisito dell'incidenza sulla riorganizzazione urbana soprattutto se inteso - come suggerisce la Circolare esplicativa della Legge Regionale - "prioritariamente in senso qualitativo", cioè riferito non tanto all'estensione territoriale o alla consistenza degli interventi ma alla loro "significatività" e capacità di incidere sulla riqualificazione di un intero ambito urbano.

Dei Programmi Integrati sulla città consolidata solo quello relativo alla circoscrizione n.1 Rondò Torretta è al momento ultimato: completati gli elaborati costitutivi e definito lo schema di convenzione ad esso relativo, il Programma viene ora sottoposto alla Giunta Comunale quale atto propedeutico all'avvio della procedura di Accordo di Programma preordinata alla loro approvazione. Il Programma Integrato relativo alla circoscrizione n.1 interessa 7 aree di intervento di proprietà privata e 4 di proprietà comunale per una dimensione territoriale complessiva di circa 8.800 mq. In coerenza con le finalità di riqualificazione urbana precedentemente espresse, il Programma prevede, nelle aree di intervento private, la ristrutturazione di un piccolo stabilimento di inizio secolo - tutelato dalla Variante Generale *in itinere* come immobile di valore storico documentale - e la costruzione di nuovi fabbricati prevalentemente residenziali a completamento dell'edificato esistente o a sostituzione di vecchi edifici perlopiù artigianali, ormai dismessi e abbandonati ad un progressivo degrado.

Gli interventi compresi nel Programma, che coinvolgono una superficie lorda di pavimento complessiva di 5.700 mq circa, finanziano per circa € 900.000 la ristrutturazione dello stabile

comunale di via XX Settembre n.90 quale sede di associazioni di volontariato, consentono la sistemazione di alcuni spazi e parcheggi pubblici di quartiere, contribuiscono all'offerta di alloggi a carattere sociale o in alternativa, con lo svincolo degli alloggi stessi, concorrono per circa € 139.200 al fondo di sostegno all'affitto ex Legge 431/98.

Per ulteriori approfondimenti in ordine al Programma Integrato relativo alla circoscrizione n.1 si rimanda all'esame della documentazione allegata.

La Deliberazione della Giunta Comunale cui si allega la presente relazione non necessita, per la sua esecuzione, di un'assunzione diretta e immediata di impegno di spesa a carico del bilancio comunale.

IL DIRETTORE  
SETTORE URBANISTICA  
ARCH. SILVIA CAPURRO