

Oggetto: PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO DIFFUSO NELLA CITTÀ CONSOLIDATA – AMBITO N°1 RONDÒ TORRETTA. ADOZIONE.

LA GIUNTA COMUNALE

- Vista l'allegata relazione che si intende far parte integrante e sostanziale del presente atto;
- Vista la Legge 17 agosto 1942 n°1150 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 e successive modifiche e integrazioni;
- Vista la Legge Regionale 12 aprile 1999 n°9 "*Disciplina dei Programmi integrati di intervento*";
- Vista la delibera 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 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 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 delibera 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 delibera 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 delibera 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 delibera 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*";
- Visto il parere espresso dal Consiglio della Circoscrizione n. 1 nella seduta del 26 gennaio 2004, allegato alla presente deliberazione;
- Visto il parere espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 9 febbraio 2004, allegato alla presente deliberazione;
- Visti i pareri espressi a norma dell'art. 49, 1° comma, del D. Lgs. 18 agosto 2000 n°267, come da foglio pareri allegato;
- Richiamato l'art.134, 4° comma, del D. Lgs. 18 agosto 2000 n°267;

- Con voti unanimi, espressi nelle forme di Legge, anche per quanto riguarda l'immediata eseguibilità della presente deliberazione;

DELIBERA

- 1) di adottare ai sensi dell'art. 8 della Legge Regionale 12 aprile 1999 n°9 il *Programma integrato di intervento diffuso della 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; |
| 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. Atto di acquisizione; |

- 2) di dare atto che l'approvazione del presente Programma Integrato di Intervento è subordinata all'approvazione della *Variante al Piano Regolatore vigente ai sensi dell'art.2 della Legge Regionale 23 giugno 1997 n°23 per le zone oggetto dei Programmi Integrati di Intervento relativi alla città consolidata*, adottata con delibera del Consiglio Comunale n°3 del 2 febbraio 2004, o all'approvazione della Variante Generale al Piano Regolatore vigente, adottata con delibera del Consiglio Comunale n°47 del 18 luglio 2000, modificata con Variante Tecnica adottata con delibera del Consiglio Comunale n°44 del 18 luglio 2001, e controdedotta con delibera del Consiglio Comunale n°37 del 9 luglio 2003;
- 3) di revocare la delibera di Giunta Comunale n°245 del 30 settembre 2003 *“Programmi Integrati di Intervento diffusi nella città consolidata: ambiti n°1 – Rondò Torretta e n°3 - Isola del Bosco e delle Corti. Avvio della procedura di approvazione tramite Accordo di Programma con la Regione Lombardia.”*;
- 4) di dichiarare che la presente deliberazione non necessita, per la sua esecuzione, di impegno di spesa a carico del bilancio comunale;
- 5) di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, 4° comma, del D. Lgs. 18 agosto 2000 n°267.

RELAZIONE

La formazione dei Programmi Integrati relativi alle zone urbane consolidate è stata promossa dall'Amministrazione Comunale con il Documento di Inquadramento ex Legge Regionale 9/99, 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 vigente e della Variante Generale 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 e di rinnovamento della città e all'incremento dell'offerta residenziale.

Per la loro scarsa articolazione tipologica e funzionale e le dimensioni contenute delle aree interessate, le proposte di intervento relative alle zone consolidate, prese singolarmente, non avrebbero potuto costituire autonomi Programmi Integrati aventi i requisiti di legge. 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 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 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 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, il primo ad essere ultimato da parte degli Uffici.

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 una rapida approvazione della Variante Generale che, consentendo a gran parte degli Operatori di intervenire direttamente sulle proprie aree senza ricorrere alla programmazione negoziata con il Comune, avrebbe vanificato il ricorso ai Programmi Integrati sulla città consolidata e pregiudicato 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 per gli interventi compresi dal nuovo strumento urbanistico in zona residenziale consolidata. Per contro gli Operatori hanno rinnovato la loro adesione ai Programmi e confermato gli impegni economici aggiuntivi legati 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 con la Regione Lombardia, divenuta di esito incerto in questa fase delicata di riorganizzazione delle competenze urbanistiche, e ha deciso di predisporre una Variante ex Lege Regionale 23/97 al Piano Regolatore vigente.

La Variante, adottata con Delibera Consiliare n.3 del 2 febbraio u.s., ha individuato nell'azzoneamento del Piano vigente le aree oggetto dei Programmi sulla città consolidata come zone di riqualificazione urbana, ne ha determinato l'edificabilità e le destinazioni d'uso e per il resto ha demandato alla pianificazione attuativa il compito di definire nel dettaglio l'assetto planivolumetrico e funzionale dei lotti e di individuare, nel rispetto delle disposizioni della Legge Regionale 9/99, la dotazione di standard urbanistici a soddisfacimento del fabbisogno indotto dagli interventi. Per garantire il bilancio urbanistico della Variante e la coerenza degli interventi con lo strumento urbanistico *in itinere*, anche a fronte dell'incremento volumetrico concesso agli Operatori, il Comune ha messo a disposizione la superficie lorda di pavimento di circa 840 mq riconosciuta dal nuovo Piano all'area di sedime della via Montesanto, compresa nel comparto ex Enichem.

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.

Le aree private dell'ambito sono caratterizzate da una particolare situazione urbanistica che da tempo 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 dal Piano vigente a vincoli espropriativi ormai 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 dal Piano vigente nelle zone residenziali di completamento B-1. Per tali aree non sono stati finora promossi significativi interventi edilizi a causa delle limitazioni derivanti dall'indice fondiario e dalle norme morfologiche dello strumento urbanistico vigente che hanno spinto gli Operatori a mantenere gli edifici esistenti, anche se poco servibili o irrazionalmente collocati nei lotti di appartenenza, piuttosto che demolirli per fare posto a nuove edificazioni di minore volumetria o penalizzate sotto l'aspetto morfologico e distributivo.

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 e di sostituzione degli edifici 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 rinuncia a reperire, tramite cessione o asservimento ad uso pubblico di suoli, una parte (5.468 mq) degli standard urbanistici generati dagli interventi garantendo unicamente la dotazione di parcheggi pubblici (1.330 mq), che comunque non sarebbe dovuta nell'ipotesi di approvazione della Variante Generale *in itinere*.

In sostituzione delle aree a servizi non reperite, gli Operatori si impegnano, nella convenzione attuativa del Programma, a finanziare la ristrutturazione 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), vicini uno alla piscina comunale "Carmen Longo", l'altro 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 devoluto 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 Legge 431/98. Nel caso dello svincolo di tutta la superficie lorda di pavimento destinata a tali fini, il contributo al fondo ammonta a € 201.497.

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 significativi interventi di recupero urbanistico. 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, l'11 febbraio 2004

Il funzionario
Arch. Claudio Indovini