

APPROVAZIONE NUOVA VARIANTE AL PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO EX SCATOLIFICIO TASSI IN VARIANTE AL PGT VIGENTE.

RELAZIONE

Con delibera di G.C. n. 60 del 29.07.2014 è stato avviato il procedimento di "NUOVA VARIANTE AL PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO EX SCATOLIFICIO TASSI IN VARIANTE AL PGT VIGENTE"; il relativo avviso è stato pubblicato come previsto dal paragrafo 6.2 dell'Allegato 1 m) bis al D.G.R. n. 9/761 del 10 novembre 2010, sul sito web del Comune e sul sivas, oltre che sul BURL, come indicato nella citata deliberazione.

Sono state in seguito espletate le relative procedure istruttorie e di valutazione previste e depositate agli atti, alle quali si rimanda, che hanno portato alla definizione del programma.

Gli elaborati tecnici definitivi che compongono la **NUOVA VARIANTE AL PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO EX SCATOLIFICIO TASSI IN VARIANTE AL PGT VIGENTE** sono stati presentati con istanza in data 24.07.2014, prot. n. 11887, integrati/modificati in data 23.09.2014, prot. n. 14440 e successivamente in data 17.10.2014, prot. n. 16114.

Con deliberazione n. 61 del 23.10.2014, il Consiglio Comunale ha approvato l'adozione della "NUOVA VARIANTE AL PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO EX SCATOLIFICIO TASSI IN VARIANTE AL PGT VIGENTE" che qui si richiama integralmente ad ogni effetto.

La deliberazione di adozione della nuova variante al programma vigente in variante al PGT, esecutiva nelle forme di legge, è stata messa a disposizione, unitamente a tutti gli elaborati della variante del programma adottato, della variante urbanistica, al parere preliminare oltre al decreto di non assoggettabilità alla VAS, per quindici giorni consecutivi dal 07.01.2015 al 22.01.2015 nella segreteria comunale e pubblicata sul sito internet del Comune, come previsto dalla norma. Del deposito è stata data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'Albo Pretorio, sul BURL "serie avvisi e concorsi" n. 52 del 24.12.2014, nonché con la pubblicazione dello stesso su "Giornale di Carate" del 30.12.2014; chiunque poteva prendere visione del programma adottato in tutti i suoi elementi e presentare osservazioni entro il termine di 15 giorni successivi alla data del compiuto deposito;

Non sono pervenute osservazioni nei termini prescritti, e cioè entro il 06.02.2015, come risulta dalla nota dell'Ufficio Protocollo in data 19.03.2015 prot. int. 6257;

I CONTENUTI DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

Le opere di urbanizzazione alternative a quelle previste dal PII vigente a scomputo sono descritte negli allegati del programma ed in particolare nella relazione tecnica rappresentate nelle specifiche tavole nel computo metrico e stima dei costi e ritenuti congrui ed altresì che le opere di urbanizzazione primaria in variante hanno complessivamente una previsione di spesa più contenuta dovuta, oltre che ad una

diversa sistemazione dell'area della piazza, alla riduzione del peso insediativo previsto dalla variante ed alla conseguente riduzione dei costi per la realizzazione degli spazi a parcheggio nell'interrato. Le urbanizzazioni previste consistono principalmente nella realizzazione dei seguenti interventi:

a) realizzazione della nuova mensa della scuola elementare di Tregasio

b) riqualificazioni della viabilità e sistemazioni urbane:

- riqualificazione via Diaz – Via S. Giuseppe – realizzazione nuova rotatoria
- riqualificazione via Don Colli - ambito antistante scuole e asilo
- riqualificazione via Immacolata - via Taverna – tratto via Don Sturzo – via Turati – 1° lotto
- riqualificazione via Appiani - via A. Biffi

secondo il progetto e il cronoprogramma allegati alla proposta di variante al P.I.I.

c) realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di viabilità dell'area d'intervento del PII

d) a titolo di "meccanismo premiale", progettazione e realizzazione di sottopasso pedonale alla linea ferroviaria Monza – Molteno in prossimità della stazione ferroviaria oltre al completamento e riqualificazione del percorso pedonale di collegamento tra l'ambito di trasformazione previsto dal PII e l'esistente stazione ferroviaria;

Dagli elaborati che costituiscono la nuova variante al PII vigente si rilevano i principali contenuti che possono essere così sintetizzati:

1. La riqualificazione dell'incrocio a raso esistente tra via dell'Acqua e la SP. 135 "Arcore Seregno", mediante l'inserimento di una rotatoria;
2. La realizzazione della nuova mensa della scuola elementare di Tregasio con conseguente ricollocazione della stessa al fine di garantirne l'accessibilità con l'eliminazione delle barriere architettoniche e la riqualificazione degli spazi liberi esistenti e la riqualificazione di alcuni tratti della viabilità cittadina con particolare attenzione al sistema ciclopedonale e relativa sicurezza a fronte della prevista cessione dell'immobile interno all'area "ex Tassi" e la relativa ristrutturazione ad uso sede del Parco della Valle del Lambro;
3. La realizzazione di uno spazio pubblico destinato a verde attrezzato per il gioco dei bimbi di relazione est – ovest tra la prevista piazza antistante l'edificio da mantenere per attività commerciali e la SP 135;
4. La traslazione del previsto sottopasso alla ferrovia in prossimità della esistente stazione ferroviaria e la riqualificazione del percorso pedonale previsto dall'ambito del PII alla stazione ferroviaria;

5. La redistribuzione dei parcheggi pubblici e privati;
6. La parziale traslazione dell'edificato previsto e la riduzione in altezza da quattro piani a tre piani degli edifici con fronte verso il fiume Lambro oltre alla riduzione sempre in altezza dell'edificio previsto da cinque piani a quattro piani con conseguente riduzione della volumetria complessiva di 2.200 mc.

Rispetto alla precedente adozione della variante al PII Tassi ora ritirata, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto necessario introdurre alcune modifiche nei contenuti previsti dalla precitata pianificazione attuativa, per meglio corrispondere all'interesse pubblico generale, quali, la previsione di riduzione volumetrica dell'intervento di pianificazione e il contenimento di elementi non necessari nella realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dell'intervento, nell'esercizio dei poteri amministrativi di pianificazione urbanistica e considerando quanto segue ;

- il Comune è legittimato, con il consenso dell'operatore, a rinegoziare un piano urbanistico vigente in corso di attuazione e ad adeguarlo, se ne ricorrono le condizioni, al mutato quadro economico generale;
- il Comune può prevedere anche una riduzione dell'originario peso insediativo (volumi/superfici);
- il Comune può prevedere anche una riduzione dello standard originariamente previsto;
- Il Comune può prevedere una diversa soluzione progettuale delle opere di urbanizzazione primaria dell'area oggetto d'intervento che produce una riduzione dei costi di urbanizzazione primaria preventivati, realizzando comunque tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie alla urbanizzazione dell'area oggetto d'intervento considerato che tale riduzione mantiene comunque l'importo delle opere di urbanizzazioni previste dalla nuova variante al PII, superiore ai relativi oneri di urbanizzazione tabellari del comune;
- l'obbligo previsto in capo all'operatore che urbanizza l'area oggetto di pianificazione attuativa è relativo alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie per la urbanizzazione dell'area d'intervento e non al sostenimento della spesa dell'importo della stima economica quantificata in sede di originaria pianificazione; infatti se in fase esecutiva il costo delle opere di urbanizzazione supera l'importo previsto nel computo metrico estimativo la maggiore spesa è a carico dall'operatore, così come il minor costo a patto che il costo complessivo non risulti inferiore agli oneri tabellari;
- l'azione della pubblica amministrazione deve perseguire l'interesse pubblico generale e che nel caso specifico lo stesso coincide con l'attuazione dei seguenti punti:
 - riduzione delle opere di urbanizzazione primaria originariamente previste con l'eliminazione di eccessivi elementi e impianti (fontana e alcune superfici pavimentate piazza) ritenuti non necessari, al fine di abbattere i

costi di manutenzione dell'area, comunque conservando la dotazione delle urbanizzazioni necessarie all'insediamento programmato.

- o realizzazione di opere di urbanizzazione relative a riqualificazioni della viabilità e sistemazioni urbane quali:
 - riqualificazione via Diaz – Via S. Giuseppe – realizzazione nuova rotatoria;
 - riqualificazione via Don Colli - ambito antistante scuole e asilo;
 - riqualificazione via Immacolata - via Taverna – tratto via Don Sturzo – via Turati – 1° lotto;
 - riqualificazione via Appiani - via A. Biffi;
 - oltre alla realizzazione della nuova mensa della scuola di Tregasio;

in sostituzione a parità d'importo, della previsione del PII vigente di cessione al Comune dell'immobile interno all'area "ex Tassi" e della relativa ristrutturazione per adibirlo ad uso sede del Parco Regionale della Valle del Lambro;

- o interesse pubblico nel mantenere la fattibilità e sostenibilità del quadro economico dell'intervento e quindi l'effettiva possibilità di attuazione del PII che riqualificherebbe un'estesa area industriale dismessa il cui recupero appare strategico per il territorio. E' noto che gli effetti della mutata situazione economica generale del settore sono riscontrabili anche sul territorio del nostro comune, visto che negli ultimi anni diversi interventi edilizi e di pianificazione attuativa anche già convenzionati, sono ancora in attesa di essere attuati o sono stati ritirati dagli stessi operatori che prendendo atto del mutato quadro economico che non gli consentiva più di attuare l'intervento alle condizioni stabilite, rinunciavano ad effettuare l'intervento. Ne consegue che nella rinegoziazione dell'intervento avviatasi con la nuova variante al PII vigente debba necessariamente essere tenuta in considerazione la conservazione della effettiva fattibilità e sostenibilità economica dell'intervento.
- o esistenza nel caso specifico di un ulteriore valore strategico ed interesse pubblico rilevante affinché l'intervento mantenga nell'attuale contesto economico le condizioni per essere effettivamente attuato in quanto viene così indirettamente a realizzarsi la bonifica di un sito inquinato del territorio.
- o la stessa normativa statale e regionale al D.L. 21.07.2013 n. 69, convertito con modificazione dalla L. 09.08.2013 n. 98 in particolare all'art. 30, comma 3 e 4, e la L.R. 28.11.2014, n. 31 in particolare all'art. 5, comma 4, riconoscendo il mutato quadro economico e lo stato di crisi del settore introduce previsioni finalizzate ad incentivare, accelerare ed agevolare l'attuazione dei programmi edificatori in essere.

A sostegno di quanto esposto vi è il consolidato orientamento della giurisprudenza amministrativa circa la necessaria sostenibilità economica dei PII che in quanto finalizzati alla *"riorganizzazione ed alla riconversione di determinati ambiti urbani mediante la*

riqualificazione del relativo tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale, sono essenzialmente caratterizzati dal possibile concorso dell'ente pubblico con soggetti privati, allorché quest'ultimo [...] non possieda le risorse finanziarie necessarie alla realizzazione delle opere necessarie. Orbene può ritenersi sufficientemente evidente come, nell'ipotesi di un concorso necessitato di risorse pubbliche e con quelle private, assumano rilievo determinante gli accordi che intervengono tra le parti mediante la convenzione all'uopo sottoscritta, tenuto conto che lo sforzo economico richiesto in particolare alla parte privata deve trovare un suo bilanciamento, stante la ragionevole finalità, propria della natura pattizia di detta convenzione, di non alterare l'equilibrio economico complessivo dell'intervento da essa derivante" (Cons. Stato sez. IV, 30 novembre 2010 n. 8364, nonché circa la necessità che tale sostenibilità economica risulti proporzionata considerato che "il P.I.I. può e riesce ad assolvere la sua funzione di strumento di riqualificazione del tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale grazie al coinvolgimento di capitali privati, a fronte della sempre crescente difficoltà delle Amministrazioni locali di reperire le risorse per realizzare strutture pubbliche[...] e per realizzare le opere pubbliche senza aggravare il costruttore al punto tale di farlo desistere dall'operazione" (TAR Lombardia, Milano, sez. II, 23 dicembre 2009, n. 6188).

LA PROCEDURA DI APPROVAZIONE

Per quanto riguarda la procedura di approvazione la stessa è effettuata ai sensi e per gli effetti dell'art. 92, comma 8, della L.R. 12/2005, e successive modifiche ed integrazioni che appare conforme a quanto previsto dall'art. 5, comma 4, della L.R. 28.11.2014, n. 31 considerato altresì che le modifiche introdotte dalla nuova variante al PII in approvazione risultano rispondenti alle finalità previste dal citato disposto legislativo che appunto specifica che le modifiche introdotte all'intervento di pianificazione debbano essere finalizzate ad incentivarne e accelerarne l'attuazione.

Nel caso specifico appunto il Programma vigente è stato sottoscritto da 5 anni e ancora non ha provato una piena attuazione.

I PARERI DEGLI ENTI PREPOSTI

LA NUOVA VARIANTE AL PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO EX SCATOLIFICIO TASSI IN VARIANTE AL PGT VIGENTE" è stata inviata agli enti competenti per l'ottenimento del relativo parere. In particolare oltre alla Provincia di Monza e Brianza ed all'A.S.L. e all'ARPA competente per territorio il P.I.I. è stato trasmesso al Parco Regionale della Valle del Lambro.

In merito alla nuova variante del programma in oggetto il Parco Regionale della Valle del Lambro, ha espresso specifico parere ricevuto in data 03.03.2015, con prot n. 3440;

L'A.S.L. competente per territorio in merito alla nuova variante del programma in oggetto, ha espresso specifico parere favorevole con prescrizioni, pervenuto in data 19.03.2015, prot n. 4392:

1. "considerato che l'intervento ricade all'interno delle fasce di pertinenza della vicina linea ferroviaria, così come definite dal D.P.R. 18.11.1998 n. 459, dovrà essere predisposta la documentazione di valutazione del clima acustico da redigere ai sensi dell'art. 8, comma 3, della L. 447/95 ed acquisito il parere A.R.P.A. di cui all'art.5 della L.R. 13/2001 e in funzione delle risultanze dello stesso, al fine di garantire un adeguato comfort acustico all'interno degli edifici, dovrà essere realizzato un adeguato isolamento acustico delle pareti esterne degli edifici.
2. in fase di progettazione esecutiva, per i locali destinati a spazi di abitazione primaria di cui alle lett. a) e b) dell'art. 3.4.3. del R.L.I. ed aventi superfici finestrate

- con presenza di ostacoli a distanza inferiore all'altezza massima dello stesso, dovrà essere effettuata la verifica dei rapporti illuminanti secondo il disposto di cui all'art. 3.4.13 del R.L.I.;
3. dovrà essere predisposta la documentazione di valutazione del clima acustico da redigere ai sensi dell'art. 8 comma 3, della L. 447/95 per la quale dovrà essere acquisito il parere A.R.P.A. di cui all'art. 5 della L.R. 13/2001;
 4. le strutture degli edifici dovranno possedere i requisiti acustici passivi previsti dalla normativa vigente (D.P.C.M. 05/12/1997 e s.m.i.)
 5. gli immobili dovranno essere realizzati con soluzioni costruttive e/o impiantistiche tali da perseguire la riduzione dell'esposizione al gas radon negli ambienti confinati, nel rispetto delle Linee Guida Regionali di cui alla DDg n. 12678 del 21/12/11;
 6. prima del rilascio degli atti autorizzativi dovrà essere acquisita la seguente dichiarazione resa dal tecnico progettista "Ai fini della prevenzione dei rischi di caduta dall'alto, gli edifici e i dispositivi anticaduta che verranno installati e i punti di accesso alla copertura, possiederanno tutte le caratteristiche costruttive previste dall'art. 3.2.11 del R.L.I.", e il punto di accesso alle coperture deve avvenire da spazi comuni;
 7. considerato che le caratteristiche costruttive delle reti fognarie delle acque meteoriche e nere, sono funzionali alla tutela del suolo, del sottosuolo e l'autorizzazione allo scarico si rimanda alle prescrizioni degli Enti competenti in materia;
 8. per quanto concerne la verifica dei requisiti igienico sanitari relativi ai singoli edifici residenziali nonché di servizio ivi previsti, si rimanda alla fase di rilascio dei titoli abilitativi all'edificazione;"
 9. Viene segnalato un refuso all'interno della bozza di convenzione, in particolare (art. 6 punto 7)

L'A.R.P.A. competente per territorio in merito alla nuova variante del programma in oggetto, ha espresso specifico parere in data 28.01.2015, prot n. 1372.

Ai sensi dell'art. 92, comma 8 e art. 15, comma 5 della L.R. 11.03.2005, n. 12 e successive modifiche ed integrazioni, la Provincia di Monza e Brianza ha espresso specifico parere di compatibilità trasmesso in data 20.02.2015, con prot. n. 2802.

In merito a quanto espresso a titolo collaborativo nel parere Provinciale che appare opportuno prevedere la seguente prescrizione: " Con riferimento all'implicazione della strada provinciale SP135, per gli aspetti riguardanti, tra gli altri, i livelli di servizio e di funzionalità della prevista rotatoria e quelli autorizzativi legati, anche alla geometria ed alle caratteristiche della rotatoria stessa, occorre siano verificate tutte le indicazioni di cui alla DGR n. 8/3219 del 27.09.2006 relative alla progettazione delle zone di intersezione (allegato 2 della DGR) e porre all'attenzione del Servizio Gestione e manutenzione strade della Provincia di Monza e della Brianza almeno un progetto definitivo che riporti tutti i parametri minimi necessari per una corretta ed obiettiva valutazione. Ciò prima di proseguire nell'iter progettuale e realizzativo dell'intervento viabilistico.

Inoltre già relativamente alla primitiva proposta di variante al PII vigente è stato richiesto esame ai sensi dell'art. 16 Legge 17 agosto 1942, n. 1150, alla Soprintendenza BB.AA. competente per territorio e che in merito è pervenuto il seguente parere in data 14.03.2014 prot. n. 4414. "omissis.... pur esprimendo un parere di massima favorevole al nuovo assetto planivolumetrico e di sistemazione viabilistica, evidenzia la necessità che nelle successive fasi progettuali sia approfondita la definizione di soluzioni tipologiche, compositive e materiche dei nuovi edifici che sappiano confrontarsi ed armonizzarsi con

gli esempi di archeologia industriale presenti nell'area e con la memoria storica degli stessi; per tali aspetti nonché per la definizione dei dettagli e degli spazi aperti e delle opere di mitigazione e compensazione, ci si riserva ogni valutazione alla fase di esame dei relativi progetti nell'ambito delle procedure di autorizzazione paesaggistica”;

Triuggio lì, 23.03.2015

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
(Arch. Ambrogio Erba)