

Città di Seregno

Consiglio Comunale del 24 marzo 2022

Delibera n. 14

Approvazione del documento inquadramento per i programmi integrati di intervento

PRESIDENTE

Ricordo a tutti i Consiglieri, come è stato detto in capigruppo ieri, che per ragioni diverse tutte e quattro le delibere verranno assunte questa sera, anche oltre la mezzanotte; però magari ci stiamo dentro tranquillamente, vedremo.

Allora, invito al tavolo della Giunta, abbiamo oltre alla dirigente l'Architetto Scaramuzzino, anche l'Architetto Valentina Brambilla del PIM che ci presenterà anche credo qualche slide, la commenterà; il lavoro è stato fatto anche con l'Architetto Dario Corvi che questa sera non è presente.

Prego, vengano pure; adesso troviamo uno spazio, vediamo di adeguare...

La Giunta dovrebbe penso spostarsi sulla destra e vediamo se riusciamo, che tutti riescano a vedere lo schermo che non è posizionato felicemente, tuttavia possiamo un pochino inclinarlo in modo tale...

Adesso ci lavoriamo un attimo finché tutti hanno il minimo della visione garantita.

Prima un'introduzione da parte dell'Assessore Vergani e poi lasciamo la parola all'Architetto Brambilla credo.

È così? Perfetto.

ASSESSORE VERGANI CLAUDIO

Grazie Presidente e buonasera a tutti.

Come diceva poco fa il Presidente, prima di dare la parola all'Architetto Valentina Brambilla del centro studi PIM che insieme all'Architetto Dario Corvi, che questa sera purtroppo non è potuto venire, ha contribuito di concerto anche col gruppo di lavoro interno al servizio urbanistica l'elaborazione di questo strumento urbanistico, molto importante per la città benché non

strutturale, mi prego di fare una piccolissima presentazione di richiamo agli obiettivi strategici del DI, del documento di inquadramento.

Dunque, dalla verifica dello stato di attuazione del PGT sappiamo appunto questa verifica aver dimostrato una sostanziale inattuazione delle previsioni, in particolare di quelle contenute nel documento di piano decaduto.

Negli ultimi anni Seregno ha attraversato un periodo decisamente poco dinamico dal punto di vista trasformativo; le previsioni del Pgt più rilevanti che interessavano e interessano parti strategiche della città sono rimaste solo sulla carta e la città ha conosciuto una fase di sostanziale consolidamento che da un certo punto di vista è stato anche positivo.

Il documento di inquadramento intende quindi rilanciare le trasformazioni rimaste inattuate a partire dagli ambiti di trasformazione del documento di piano decaduto tracciando una nuova traiettoria di sviluppo per Seregno.

Il punto di partenza deriva dall'agenda strategica che identifica Seregno quale crocevia di opportunità, simbolo per eccellenza e scambio di esperienze, il crocevia ben rappresenta il futuro che la città vuole essere, una città posta al centro di un sistema territoriale ampio che cura e valorizza le proprie risorse ambientali, territoriali, sociali, culturali, produttive e che intesse attraverso funzioni innovative complementari reti di scambio con altri sistemi territoriali.

In quest'ottica il DI può contribuire a costruire la Seregno crocevia attivando le trasformazioni strategiche per la città che saranno orientate in particolare su due assi strategici: innalzare la qualità di vita e dell'ambiente urbano e rendere la città più resiliente ai cambiamenti climatici.

Do quindi la parola all'Architetto Brambilla che presenterà l'intero documento e poi apriremo la discussione per entrare nei dettagli che riterrete.

Grazie.

PRESIDENTE

Grazie Assessore.

Architetto, ha bisogno che si accenda il nostro proiettore?

Spegniamo le luci almeno da questa parte, avventuratevi con i bottoni.

Riuscite a vedere? Altrimenti utilizziamo anche due o tre sedie da porre al centro dove c'è il tavolo degli scrutatori.

Se c'è qualcuno che non ci vedesse proprio lo dica e si sposti.

Si riesce a vedere? Così va bene il contrasto? Ok, va bene.

Possiamo partire.

Architetto, a lei la parola, prego.

Non siamo molto smart City in questo momento ma ce la faremo.

ARCHITETTO BRAMBILLA VALENTINA

Buonasera a tutti.

Ringrazio l'Assessore Vergani per l'introduzione a questo documento di inquadramento che, come è stato detto, abbiamo redatto con l'amministrazione, con il centro studi PIM, l'Architetto Scaramuzzino e gli uffici tecnici.

Andrò ad illustrarvi abbastanza velocemente quello che è il documento che lo caratterizza nelle sue caratteristiche principali.

Come ha introdotto l'Assessore, il Pgt di Seregno è diventato efficace dal 2015 ma nel 2020 è stata fatta una presa d'atto in cui si è deciso di non prorogare quello che è il documento di piano che nel frattempo è decaduto dopo i consueti cinque anni di validità.

Si è pertanto deciso di intraprendere l'iniziativa di avviare un documento di inquadramento che in via transitoria potesse essere lo strumento funzionale a dare indicazioni sulle possibilità di trasformazione e di rigenerazione di alcuni ambiti strategici della città.

Questo documento di inquadramento quindi colloca i singoli ambiti di intervento, i singoli programmi dichiarati di intervento in un quadro più generale e strategico, che da una parte consente all'amministrazione pubblica di formulare i propri obiettivi strategici per lo sviluppo della città nei prossimi anni, e dall'altro consente agli operatori privati di presentare delle proposte che siano coerenti con le linee strategiche che l'amministrazione intende mettere in campo.

Il documento di inquadramento si configura come uno strumento che delinea delle rinnovate priorità nei processi della rigenerazione urbana in particolare, e fornisce da una parte gli indirizzi

per la formazione dei programmi integrati di intervento ma non solo, dall'altra inquadra le potenziali trasformazioni in una strategia di sviluppo della città più generale.

Ricordiamo infatti che questo documento si inserisce in una fase molto complessa e ben diversificata del periodo.

Infatti nel 2019 è stata introdotta la nuova legge regionale sulla rigenerazione che incentiva i processi di rigenerazione urbana in Lombardia, e questo strumento ovviamente ne tiene conto nella sua programmazione, e soprattutto si inserisce in un percorso che l'amministrazione ha già avviato che prevede altri due procedimenti che stanno avanzando in parallelo rispetto a questo documento di inquadramento; da una parte l'agenda strategica di Seregno 2030, che individua appunto la crocevia come l'opportunità di sviluppo della città, e dall'altra la variante al piano delle regole che è stata avviata nel 2018 e che corregge alcune normative e regola alcune trasformazioni sulla città esistente.

Il documento di inquadramento quindi, qual è l'obiettivo del documento di inquadramento? È quello sicuramente di rilanciare le trasformazioni che sono rimaste inattuato.

Come diceva l'Assessore abbiamo fatto una prima analisi, una ricognizione di quella che è stata l'attuazione del documento di piano, e abbiamo capito che quasi nessuna delle trasformazioni previste ha trovato attuazione; e quindi questo documento intende rilanciare le trasformazioni di queste aree; e intende anche tracciare però una traiettoria di sviluppo ben definita.

Due sono gli assi strategici su cui questo documento vuole puntare e attivare le trasformazioni in questo senso; da una parte innalzare la qualità della vita e dell'ambiente urbano, e dall'altro rendere la città più resiliente ai cambiamenti climatici.

Cosa intendiamo per questi punti?

Per innalzare la qualità della vita e dell'ambiente urbano questa strategia passa sicuramente dal recupero di alcuni degli ambiti dismessi che sono presenti in città; ci sono numerosissimi ambiti dismessi a Seregno, soprattutto ex aree industriali che si trovano perlopiù in zone centrali della città, e che da molti anni sono rimaste abbandonate e che attendono un recupero.

Quindi migliorare la qualità di questi luoghi vuol dire innanzitutto recuperarli.

E sono anche l'occasione in alcuni casi di favorire l'insediamento di attività innovative che siano capaci di attrarre nuove funzioni sulla città, che siano anche funzioni di carattere innovativo appunto e che diano il ruolo di polo attrattore che Seregno merita nel quadro territoriale.

Ma il recupero di questi spazi è anche l'occasione per poter sperimentare della dotazione di edilizia residenziale pubblica, quindi ampliare l'offerta; ma non solo ampliare l'offerta di quella che è la tradizionale edilizia pubblica, ma sperimentare modelli differenti, temporanei e flessibili che vadano nella direzione di una domanda che sempre maggiore si sta riconoscendo sul territorio.

E infine è anche l'occasione di recuperare questi spazi e anche l'occasione di implementare la qualità dei servizi offerti; da una parte recuperando ove necessario quelli esistenti, e dall'altro appunto implementare la dotazione stessa con l'introduzione di nuovi servizi al servizio della cittadinanza.

Rendere invece la città più resiliente al cambiamento climatico passa da due punti chiave; il primo è quello di implementare la dotazione di aree verdi, quindi incrementare effettivamente il numero del verde e la qualità del verde urbano su due fronti: da una parte consolidare la corona delle aree verdi che stanno intorno a Seregno, innanzitutto riducendo le previsioni di consumo di suolo e non consentendo ulteriori ampliamenti su suolo libero; e dall'altro completando quello che è il Plis GruBria e quindi andando ad acquisire il patrimonio pubblico delle aree strategiche che consentono di realizzare delle connessioni strategiche per la città.

Dall'altra parte invece, nella zona più interna nella città nel tessuto consolidato, si tratta appunto di realizzare delle dotazioni pubbliche e valorizzare quello che è il verde esistente cercando di creare delle reti e delle connessioni che dall'esterno realizzino una maglia interconnessa tra i grandi parchi a corona di Seregno e il tessuto residenziale interno alla città.

Ma dall'altra parte significa anche guidare la transizione ecologica, quindi migliorare l'efficienza energetica degli edifici, migliorare la mobilità sostenibile e l'economia circolare.

Questo è il secondo asse su cui vogliamo puntare per l'attivazione di questi programmi integrati di intervento.

Ci siamo poi dati dai criteri per i programmi integrati di intervento.

Chi può accedere a questi programmi integrati di intervento?

Innanzitutto possono essere attivati esclusivamente su ambiti del tessuto urbano consolidato, quindi sulla città esistente, non su ambiti liberi.

Questa è stata una scelta dell'amministrazione che ha portato avanti per tutto il progetto del documento di inquadramento.

E quali sono gli ambiti che possono accedere alla possibilità di attivare un programma integrato di intervento? Sono due principali categorie: da una parte, come vi dicevo prima, gli ambiti e gli edifici dismessi da almeno tre anni; quindi in questo caso si incentiva l'attivazione di processi di rigenerazione urbana che prevedono la trasformazione e il recupero degli edifici dismessi da almeno tre anni e si dà a questi ambiti la possibilità di modificare la destinazione esistente.

Questa è una grande differenza rispetto ad alcune regole che erano previste invece nel vecchio Pgt.

La seconda categoria di ambiti che può accedere al programma integrato di intervento è quella relativa agli ambiti per attività economiche; quindi non devono essere per forza ambiti dismessi ma possono anche essere ambiti in cui sono attive attività economiche che richiedono una ristrutturazione urbanistica e per le quali però si richiede il mantenimento dell'attività economica, della funzione economica.

Cosa intendiamo per attività economica? È una definizione un po' in senso ampio che comprende le destinazioni d'uso produttive, terziarie, turistico ricettive, commerciali e i servizi di interesse pubblico generale.

Questo per dare risposta alle esigenze che anche negli ultimi anni si sono registrate in molti ambiti dove è difficile andare a capire qual è la differenza tra produttivo e terziario, è sempre molto labile e quindi anche per andare incontro alle esigenze di alcune attività che sono presenti sul territorio di potersi riconfigurare mantenendo però l'attività in essere.

Ci siamo dati poi dei requisiti; una volta individuati quali sono gli ambiti che possono accedere al programma integrato di intervento, questi ambiti devono rispettare due requisiti principali.

Innanzitutto deve essere garantito all'interno dell'ambito il mix funzionale, ovvero la presenza di diverse funzioni che siano coordinate tra loro.

E per quanto riguarda il secondo gruppo di ambiti che può accedere al programma integrato di intervento, quindi quelli di riorganizzazione delle attività economiche, la funzione economica dovrà essere prevalente, quindi maggiore del 50% rispetto alle altre.

E il secondo criterio che devono rispettare questi ambiti è quello di garantire all'interno del perimetro dell'area un bilancio ecologico almeno pari allo zero; vuol dire che possono sì riconfigurarsi ma se è presente una quota di area verde, area libera all'interno dell'ambito, quella quota deve essere mantenuta; può essere spostata e riorganizzata ma la superficie minima esistente deve essere garantita.

Inoltre abbiamo dato degli obiettivi a questi ambiti di trasformazione, chiamiamoli così, a questi ambiti che possono accedere al piano integrato di intervento; sono obiettivi di qualità urbana, obiettivi per la città pubblica e obiettivi di qualità ecologica ambientale.

Per quanto riguarda la qualità urbana sicuramente la rigenerazione, non solo urbana ma anche economica e sociale; la riqualificazione appunto delle aree dismesse, come vi dicevo prima; l'implementazione dell'accessibilità e dell'attrattività del territorio; e lo sviluppo della qualità tipologica, morfologica e architettonica mantenendo una coerenza con il contesto circostante.

come vi dicevo prima si tratta di ambiti che si inseriscono molto spesso in un territorio già urbanizzato e molto vicino al centro storico, e quindi anche la qualità dell'architettura che verrà realizzata dovrà essere conforme a quello che è il contesto territoriale.

La qualità della città pubblica vuol dire potenziare e riqualificare alcuni servizi esistenti, migliorare le dotazioni pubbliche esistenti, e incrementarne anche il numero in alcuni casi.

E infine la qualità ecologica ambientale, quindi completare il sistema del verde, fare in modo che il verde che venga realizzato sia un tassello di quella che è la maglia e la rete che vi dicevo prima che vogliamo costruire tra i parchi a corona e il tessuto residenziale; l'attuazione del plis GruBria, quindi andare a completare quelle che sono le aree necessarie per la realizzazione del plis, e l'integrazione soprattutto con la maglia della mobilità lenta, quindi la costruzione di tracciati e percorsi che vadano a completare la maglia esistente.

Il documento di inquadramento ha definito poi alcune regole, alcuni parametri per dare delle regole chiare per l'attuazione di questi ambiti.

Vengono introdotte delle regole generali che valgono per tutti gli ambiti che vogliono attivare programmi integrati di intervento, e poi vengono definite alcune schede di indirizzo, delle schede d'ambito specifiche per ognuno degli ambiti che l'amministrazione ha selezionato come prioritari su cui attivare i programmi integrati di intervento.

Vediamo quali sono queste regole che l'amministrazione ha deciso di dare.

Prima di tutto la capacità edificatoria; si è deciso di riconoscere agli ambiti in trasformazione il recupero dell'SLP esistente, quindi quello che è presente può essere recuperato al 100% e potrà essere inoltre incrementato fino a un massimo del 20%; questo incremento non è cumulabile con gli incentivi previsti dalla legge 18 che prevedevano anche in questo caso un incremento fino al 20%, quindi o si accede a un incentivo previsto dalla legge 18 oppure si accede all'incremento previsto dal documento di inquadramento.

Inoltre per incentivare il recupero degli edifici di valore storico e architettonico viene riconosciuto al recupero di questi fabbricati nello specifico il volume esistente; quindi può essere incrementata l'SLP interna all'edificio mantenendo l'involucro, mantenendo la qualità dell'edificio di valore storico architettonico.

Viene riconosciuto il mantenimento della superficie coperta e dell'indice di permeabilità esistente. Come vi dicevo prima i programmi integrati di intervento dovranno essere caratterizzati da polifunzionalità, quindi un mix di funzione all'interno dell'ambito; sono ammesse tutte le funzioni ad eccezione di quelle espressamente escluse nelle schede d'ambito oppure che verranno escluse in fase di preistruttoria da parte degli uffici tecnici e dell'amministrazione.

In ogni ambito, in tutti gli ambiti non sono ammessi l'insediamento di nuove grandi strutture di vendita.

Come vi dicevo prima, per incentivare la trasformazione di queste aree è sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso rispetto alla funzione che è assentita, e il cambio della destinazione d'uso dovrà garantire ovviamente una dotazione minima di aree per servizi che viene regolata dal documento di inquadramento in linea con quello che è il Pgt vigente.

Il mutamento di destinazione d'uso si riconosce quando si passa per esempio dalla funzione residenziale alla funzione commerciale, quando si passa dalla funzione produttiva alle categorie

residenziali terziarie, turistico e commerciali, oppure quando si passa dalla funzione rurale verso qualsiasi altra funzione urbana.

Infine il documento di inquadramento intende incentivare la sostenibilità ambientale.

In che modo? Introduce delle misure volte alla riduzione dell'impatto climatico degli interventi e quindi promuove interventi volti all'incremento delle superfici permeabili all'interno dei lotti e alla piantumazione delle aree libere; quindi è un incremento della dotazione di alberatura all'interno dei piani.

Inoltre, come vi dicevo prima, sostiene lo sviluppo dei servizi abitativi, ogni ambito deve concorrere alla realizzazione di superficie per nuova edilizia residenziale pubblica che deve essere pari al 6% fino al recupero dell'SLP esistente e pari al 12% in caso di nuova edificazione.

Infine l'amministrazione ha deciso di introdurre delle procedure di semplificazione per l'approvazione di questi ambiti; per accelerare il processo di attivazione dei DI verrà quindi prevista una fase di preistruttoria che è finalizzata ad individuare i contenuti minimi di natura negoziale in modo tale che l'operatore sappia già a cosa va incontro e quali sono i desiderata dall'amministrazione per il recupero di quelle aree.

Il documento di inquadramento che abbiamo preparato in questi mesi individua dieci ambiti prioritari su cui attivare e promuovere la formazione di programma integrati di intervento, ma questo non significa che siano solo questi gli ambiti su cui si può accedere al programma integrato di intervento perché il privato, qualora si riconoscesse in una delle categorie che vi ho illustrato precedentemente, può decidere di presentare la proposta di attivazione del programma integrato di intervento.

Quelli che vedete qui elencati sono i dieci ambiti prioritari individuati; si tratta in particolare di ambiti che erano, innanzitutto sono ambiti sul tessuto urbano consolidato come dicevo, in prevalenza ambiti dismessi, e in prevalenza derivano dal documento di piano decaduto.

Infine per ognuno di questi dieci ambiti che l'amministrazione ha selezionato come prioritari sono state redatte alcune delle schede d'ambito in cui vengono dati degli indirizzi generali per lo sviluppo dell'ambito.

In particolare vengono date indicazioni su quali sono le funzioni ammesse e quali sono le funzioni escluse; vengono dati degli obiettivi di qualità urbana, quindi le prestazioni che si richiedono alla

trasformazione sullo spazio costruito, quindi il mantenimento di fronti, mantenimento di edifici di valore storico, mantenimento di allineamenti delle corti edilizie per esempio; vengono definiti gli obiettivi per la città pubblica e in particolare quindi vengono date indicazioni su richieste agli interventi sullo spazio pubblico, per esempio connessioni ciclabili da un punto A a un punto B, oppure la dotazione di un determinato servizio all'interno dell'ambito, il recupero di un eventuale altro servizio all'interno dell'ambito.

Vengono dati gli obiettivi di qualità ecologica ambientale, quindi la realizzazione di aree verdi, la realizzazione di particolari connessioni ecologiche tra un punto e un altro ritenuti rilevanti per l'amministrazione.

E infine viene fatto uno schema grafico che vuole essere un po' la sintesi degli obiettivi per ognuna di queste schede.

Io ho completato la presentazione.

Se l'Assessore vuole concludere con un ulteriore intervento, se no rimango a disposizione per eventuali domande.

ASSESSORE VERGANI CLAUDIO

No, non credo di dover aggiungere nulla; ha specificato anche l'ultima parte che pensavo magari la potesse descrivere l'Architetto Scaramuzzino, quella in merito agli aspetti procedurali; però sono già stati anticipati per cui aprirei la discussione in modo che poi ci caliamo magari più giù di scala.

Grazie.

PRESIDENTE

Va bene.

Ringraziamo per la presentazione.

Possiamo anche passare ad aprire quindi la discussione sul punto 236: approvazione del documento di inquadramento per i programmi integrati di intervento, che non avevamo citato all'inizio.

I Consiglieri che vogliono intervenire possono quindi iniziare a prenotarsi.

Apri la consigliera Cerqua. Prego.

CONSIGLIERE CERQUA ILARIA ANNA

Grazie Presidente.

Documento di inquadramento.

Partiamo innanzitutto dal sottolineare che l'amministrazione decide di approvare questo documento di inquadramento in via transitoria perché il documento di piano è decaduto e quindi dice: applichiamo la normativa transitoria che se non erro è la stessa che veniva applicata quando si era in ritardo nell'approvazione.

La cosa a mio avviso anomala è che ci si aspetta che un documento di transizione come questo, proprio per la stessa definizione, debba contestualmente portare l'attivazione del nuovo documento di piano; cioè, se io vado ad approvare un qualcosa che è transitorio per definizione, cioè la normativa, la legge 12 dice: guardate che abbiamo la normativa transitoria laddove si fa, o perché non è approvato o perché è decaduto.

Allora cosa fai? Siccome è decaduto, l'amministrazione ha deciso di non prorogarlo perché questo pgt era un mostro, e allora che fa l'amministrazione? Può aver senso dire: approvo un documento transitorio; e del nuovo documento di piano non ce n'è da nessuna parte.

Io non so se è normale questa cosa, me lo direte voi se è normale; se è normale nel senso, non iniziamo come Marini, futuro e passato, ordinario o perentorio; parliamo di programmazione, progettualità; perché questo è un documento transitorio e quindi ci si aspetta questo; penso di essere stata chiara. Se è normale, non se si può fare anche così.

Chiedo, visto che ci sono una serie di professionisti, se è normale che si faccia così o se la ratio legis della legge regionale, della legge 12/2005 è quella di dire: ti do uno strumento transitorio, perché io la interpreto così la normativa transitoria, invece qua niente; quindi andremo avanti con un documento transitorio che è proprio contrario alla filosofia della pianificazione flessibile di cui voi parlate.

Perché dico questo? E poi me lo direte.

Avete detto in questi anni, tutto fermo, non è stato costruito niente, gli ambiti non sono stati attuati; benissimo, più o meno è vero.

Poi bisogna andare a vedere se erano anni in cui si costruiva, adesso c'è il 110 e quindi magari si punta più, c'è tutta la complessità, sicuramente se fino a qualche tempo fa si poteva ipotizzare una ripresa, adesso il mercato immobiliare come residenziale sembra che abbia un boom, però sappiamo anche che c'è tutta la complessità del costo, la guerra, più ne ha più ne metta; quindi è un po', siamo di fronte a un panorama non troppo chiaro su quelle che possono essere le previsioni.

Però dite: il Pgt non ha funzionato.

Allora io dico: vabbè, qual è il problema dell'urbanistica? Che se io, se il privato, io non posso obbligare il privato a costruire, potrei fare l'esproprio ma è tutta un'altra roba; ma se il privato è proprietario e lui non mi vuole fare l'intervento, mi rimane lì come ci troviamo all'interno del territorio delle strutture che sarebbe buona cosa riqualificare e quant'altro ma diciamolo, non c'è strumento che lo permetta salvo, ripeto, altre procedure di espropriazione ma non è questo il caso, sono cose al limite del limite.

Quindi cosa si fa? Qual è uno degli strumenti che si può fare? Io ti riconosco qualcosa a livello temporaneo; o meglio, per cercare di incentivare il privato per una riqualificazione in una logica di medio periodo dico: guarda, la dico semplice, se fai l'intervento entro cinque anni hai un incentivo, e allora questo potrebbe spingere il privato a intervenire sulla riqualificazione.

Ora, in un documento di transizione dove non c'è dietro un termine, addirittura quei cinque anni del documento di piano che è previsto dalla legge regionale, voi capite che la situazione diventa ancora, può diventare ancora di stallo, a meno che vengano garantiti degli incentivi interessanti. Ma dalla lettura di questo documento diamo il 20% in più; wow, e poi? Scusate, è quello previsto dalla legge regionale.

Quindi, lei dice non è proprio così, però cerchiamo adesso, poi nel dettaglio ci mancherebbe, io non sono un urbanista, cerco di capire quello che posso capire.

Però mi sembra che nel promuovere, incentivare il privato rispetto ad alcune strutture, parliamo dell'ambito 1, il più eclatante, stiamo parlando dell'area dell'orto che è lì da una vita e che il privato in questi anni non ha ritenuto di fare il suo intervento per esempio.

Se io oggi faccio un ambito che non ha scadenza, che prevede un incentivo di massima che è riconosciuto dalla legge regionale, perché quel 20% lì lo dite voi e poi nel dettaglio sarà diverso,

è chiaro che qua c'è il rischio che nessuno intervenga; perché, io invece o in una cosa transitoria o in una cosa di termini, mi immagino nei limiti ovviamente di tutti quegli obiettivi che avete detto voi, suolo zero, consumo suolo zero, riqualificazione, magari chiedendo anche di più nella città pubblica di servizi, ma se io non incentivo, soprattutto ripeto in una logica anche non brevissima ma in una logica di medio periodo, per me il rischio è che ci ritroviamo ancora andando avanti senza quegli interventi di riqualificazione che noi in nessun modo, a meno che poi mi darete qualcos'altro, possiamo obbligare.

E quindi in tutto questo io vedo una politica urbanistica che non è assolutamente convincente, perché siamo sempre qua, poi voi mi direte "vedremo", ci sono già, forse l'Assessore l'ha detto che magari, adesso non ricordo se intendevamo questo o altro, che c'è già qualcosa che si sta muovendo; speriamo.

Però il fatto di riconoscere qualche cosina in più che non è la legge regionale ma qualcosina in più ma in una logica temporanea, a mio avviso è l'unico modo per permettere veramente di andare nella direzione, ovviamente chiedendo tutto quello che c'è da chiedere in ritorno, però... soprattutto in alcune aree.

Poi ho visto le funzioni le avete messe, non messe, ho visto che ci sono tutte queste aree più o meno dismesse.

Quindi parlate del 20% in più della capacità, tre anni, ragionevole, va bene, abbiamo individuato un periodo ragionevole, tanto quelle che sono state individuate probabilmente sarà già dieci anni se non di più che sono lì così, e quindi capisco che i tre anni può riguardare quelle nuove, cioè chi presenta un progetto, una variante, un piano integrato che non è tra quelli degli ambiti previsti il termine è ragionevole; c'è chi mette cinque, c'è chi mette due, però cinque è un po' troppo, alla fine se il sito rimane così ho visto che da parecchie parti avete tolto le funzioni produttive ma mantenendo sempre un mix funzionale, e va bene.

Poi l'altro ambito di riqualificazione per attività economiche, ok.

Un paio di curiosità, e poi ci sarà il secondo intervento.

L'area dell'orto, le vediamo tutte queste aree, c'è anche la Gelsia o sbaglio? Area 7.

E anche qui, perché poi dite, non so se c'era già, qualche anno prima c'era già; perché io guardo e dico: ma area dismessa, sì c'è un pezzettino; però lì l'ambito di trasformazione di tutta la

Gelsia, anche della parte a oggi dove c'è l'azienda, mi verrebbe da dire che magari era stata una richiesta confermata perché voi avete aperto però le istanze per segnalare; volevo capire se è stata rinnovata una richiesta da parte di Gelsia, ovvero se è d'ufficio che l'avete fatta perché il fatto che tra le aree ci sia proprio non un'azienda dismessa, ma anzi un'azienda che ha appena avuto oggetto un'aggregazione, e capire se quella convenienza può essere anche nella logica di prospettiva, l'abbiamo detto mille volte la preoccupazione che la Gelsia se ne vada, faccia queste cose qua; è chiaro che se io vedo l'ambito di trasformazione che mi ricomprende la Gelsia e che può costruire il 20% in più, ho visto che è direzionale, c'è anche però la parte residenziale su quell'ambito lì, e quello che diciamo al di là degli altri crea più curiosità perché non bisogna sottovalutare niente.

Grazie.

PRESIDENTE

Grazie Consigliere Cerqua.

Altri Consiglieri che vogliono intervenire?

Rifaccio la richiesta se ci sono altri Consiglieri; vedo il Consigliere Bertocchi che si muove; nel frattempo Luca Lissoni?

A lei la parola. Prego.

CONSIGLIERE BERTOCCHI PATRIZIA

Buonasera a tutti, grazie Presidente.

Io sono totalmente digiuna di urbanistica, mi sto avvicinando da poco a questo argomento così affascinante e interessante, perché è in grado di veramente trasformare le città; facendo un lavoro completamente diverso finora non avevo mai avuto a che fare con questo argomento.

Però leggendo questo documento di inquadramento e soprattutto leggendo la visione che sottende alla stesura di questo documento, quindi gli obiettivi che si sono dati nella stesura del documento, e quindi obiettivi poi per l'attuazione dei programmi integrati di intervento, quello che secondo me va sottolineato è la visione, una visione a 360 gradi sulla città.

Quindi partendo dalla trasformazione e rigenerazione di edifici dismessi la visione che mi pare si voglia dare è quella di un lavoro a 360 gradi, cioè andare comunque a lavorare su tutto l'ambito, cioè a lavorare su tutto quello che riguarda la dimensione cittadina, del vivere della città, quindi la rigenerazione urbana accompagnata con la trasformazione ecologica e quindi con costruire edifici che abbiano il più basso impatto ecologico possibile, la salvaguardia del verde e il potenziamento delle aree verdi, sia all'interno degli ambiti che, abbiamo sentito, nel completamento del PLIS GruBria; la possibilità di implementare l'edilizia pubblica residenziale, non solo perché appunto gli ambiti ovviamente contribuiscono a dare proprio degli edifici, delle parti di questi edifici per l'edilizia residenziale, ma anche perché si vuole ampliare un discorso ormai forse un po' superato in un nuovo modo di abitare; e tutto questo all'interno appunto dell'agenda strategica Seregno 2030, e quindi crocevia abbiamo detto di opportunità.

Mi sembra che ci sia dietro una nuova visione di città integrale e ripeto a 360 gradi; e mi sembra l'aspetto più importante da sottolineare.

Qualcuno diceva: forse mancano gli incentivi perché se no si rischia di rimanere fermi.

Ma l'incentivo principale secondo me dovrebbe proprio essere questa visione nuova che si vuole lanciare, una sfida anche se vogliamo che l'amministrazione vuole lanciare ma poi anche condividere con il privato; perché se non siamo sfidanti, cioè se non portiamo una visione nuova, forse siamo anche poi meno capaci di essere attrattivi per chi vuole costruire qualcosa di nuovo. Quindi è possibile la realizzazione di questi programmi, quindi di questi ambiti di trasformazione, saranno possibili solo se accanto, a seguire a questa cornice che è stata disegnata in molti particolari dall'amministrazione e dal lavoro degli uffici tecnici con il contributo del PIM, se poi ci sarà una risposta da parte del privato per voler contribuire insieme a costruire una Seregno lanciata verso il 2030, una Seregno che non vuole più solo richiudersi su se stessa, stare ferma malgrado le grandi difficoltà che ci sono ancora assolutamente, e forse ci sono ancora di più visto il difficile momento che stiamo vivendo, però è una sfida che secondo me vale la pena di lanciare e prevedere proprio la risposta che ci sarà per costruire insieme una città diversa.

Proprio per questo mi pare di riconoscere che questo documento lascia, pur dando delle precise indicazioni, lascia però degli spazi di discussione, di dialogo molto importanti con il privato che vuole rispondere; anche perché abbiamo visto che anche la parte poi realizzativa sarà snellita

dal fatto di avere una procedura di preistruttoria per poter rendere più semplice tutto l'iter progettuale, per cui un incontro, una specie di incontro preliminare tra quelle che sono le richieste dall'amministrazione e quelle che sono le proposte del privato per subito vedere se c'è una possibilità di incontro e quindi poi di arrivare in tempi il più breve possibile alla loro realizzazione.

Quindi mi sembra una visione, ripeto, a 360 gradi e una sfida molto importante verso il privato che secondo me proprio da questo sarà incentivato a parteciparvi.

Per ora mi fermo qua.

Grazie.

PRESIDENTE

Grazie.

Consigliere Luca Lissoni, prego.

CONSIGLIERE LISSONI LUCA

Grazie Presidente, sarò abbastanza conciso e magari mi risparmio qualcosa per il secondo intervento.

Noi questa sera andiamo a discutere e ad approvare, auspicabilmente, un documento che è in importante, che è un documento di sviluppo funzionale a un'azione urbanistica che ha come perno l'innovazione del tessuto sociale e urbano della nostra città.

Noi l'abbiamo iscritto, quantomeno già mi ha anticipato la Consigliera Bertocchi da questo punto di vista, noi andiamo a iscrivere questo documento in un'ottica di programmazione, costruzione di un'idea digitale di lungo periodo che è poi quella che si cerca di costruire, anzi che già si sta costruendo con il percorso che è quello di Agenda 2030, cioè una visione di città, una città crocevia, una città sostenibile, una città che punta al futuro e poi diremo come punta al futuro, ma già bene si intende da ciò che stiamo andando ad approvare questa sera.

Volevo evidenziare tre punti di forza specifici di questo documento di inquadramento.

Il primo è la specificità delle aree che si vanno a considerare; la specificità perché questo documento si focalizza, delinea bene la visione di insieme ma si focalizza su aree circoscritte che

vengono individuate come aree prioritarie di intervento; ci sono delle aree prevalentemente dismesse che vengono proprio selezionate come punti della città e non si va a prendere tutte le aree, ma determinate aree specifiche la cui riattivazione, il cui reinserimento all'interno del contesto del tessuto sociale della comunità seregnese può fare da catalizzatore di crescita per tutta l'area circostante.

E, ribadisco, nella specificità di questo documento per ciascuna area vengono individuati degli obiettivi e la pianificazione viene costruita su questi obiettivi che si legano al contesto del quartiere, non sono identici per ciascuna area ma sono proprio costruiti su quelle che sono le esigenze e le possibilità di sviluppo del territorio circostante.

Il secondo punto che volevo evidenziare è l'uniformità; l'uniformità perché se è vero che ciascuno degli ambiti che viene individuato ha una propria specifica progettualità, i criteri e i parametri con cui è costruito questo strumento di pianificazione urbanistica sono uniformi; non viene indicato a un determinato criterio un'area, a un determinato criterio un'altra, ma si evidenzia in maniera chiara che è uno strumento di progettazione costruito organicamente cosicché l'azione di progettazione urbanistica non sia fatta a spizzichi e bocconi.

E aggiungo, questo è chiaro che deriva dal fatto di avere una visione guida, una visione, e poi torno sulla visione, che è il punto da cui si struttura tutto questo documento.

Infine il terzo punto è la sostenibilità; la sostenibilità perché che è solo un claim, prima si parlava dell'obiettivo della sostenibilità, ma proprio andando a vedere quelli che sono nello specifico gli obiettivi e le azioni individuate per ciascuna area, la sostenibilità viene tradotta nella riqualificazione urbanistica da un lato e c'è un'attenzione importante all'invarianza idraulica ad esempio.

Questo non è un tema banale; si parlava prima di rendere la città più sostenibile al cambiamento climatico; certo che è una cosa che ci riportiamo in tutto quello che facciamo, il cambiamento climatico è una minaccia per il nostro stile di vita, è una minaccia per la maniera in cui ci interfacciamo con l'ambiente in cui viviamo, ma il fatto di avere un'attenzione forte su questo tema significa che la nostra città con i giusti strumenti, e questo è un inizio, la nostra città sarà più in grado di affrontare le sfide future, il tema dell'acqua è uno di questi ed è assolutamente fondamentale.

Concludo sul tema della visione; volevo fare una precisazione sul fatto che negli ultimi mesi sta piovendo molto poco e il fatto di avere delle norme di invarianza idraulica, così spiego il ragionamento che stava dietro ma non vado a dettagliarlo, l'attenzione all'invarianza idraulica permette sul lungo periodo di evitare che rendendo la città più resistente al cambiamento climatico fondamentalmente nel momento in cui si ha una bomba d'acqua dopo un lungo periodo di siccità si va a ridurre lo scenario in cui c'è un forte riversamento di acque piovane ad esempio sulle strade, ad esempio sulle piazze; chiaramente è una progettualità di lungo periodo ma dato che siamo in una fase di siccità mi piaceva evidenziare questo.

Infine torno sulla visione; qual è la visione?

La visione è quella di una città che si costruisce, in grado di essere guida di processi di cambiamento; si parlava prima di cambiamento climatico ma si parla anche dei cambiamenti nelle infrastrutture, nella mobilità, si lega anche a questo, anche nella riqualificazione.

L'obiettivo non è subire il cambiamento, ma l'obiettivo è assumersi la leadership del cambiamento ed essere in grado di anticipare i processi negativi e in grado di guidare i processi positivi.

Grazie Presidente.

PRESIDENTE

Grazie al Consigliere Lissoni.

Ci sono altri Consiglieri che intendono intervenire?

CONSIGLIERE MINOTTI RENATO

... delle motivazioni che hanno portato ad arrivare a questa deliberazione partendo un po' indietro; nel senso che nel piano di governo del territorio tra i 15 abiti che erano previsti soltanto un operatore aveva presentato una proposta.

Allora, con il piano scaduto l'amministratore aveva due alternative: quella di rimanere immobile o quella di affrontare la nuova stesura del piano.

Secondo me la scelta fatta è stata opportuna; è stata opportuna perché anche in questo periodo che chiaramente non incentiva il privato a intervenire sul mercato, anche se Seregno è comunque

un ottimo mercato perché è al secondo posto mi pare dopo Vedano al Lambro tra i Comuni nella zona come valore immobiliare degli edifici nuovi; io credo che questa sia una grossa opportunità anche perché se non fossimo intervenuti con questo documento che comunque mette dei paletti ben precisi e quindi governa lo sviluppo urbanistico dei prossimi anni, avremmo dovuto fare i conti con la legge regionale di rigenerazione urbana, quindi comunque il problema si sarebbe posto.

Qual è l'intenzione di questa amministrazione portando questo documento di inquadramento? Sono stati messi dei paletti; secondo me è importante che comunque negli interventi non si dia maggiore importanza a quelle che sono gli interventi di servizi piuttosto che di attività produttive rispetto a quelli di edilizia; perché tutti sappiamo che comunque Seregno, è un dato che è uscito anche dalle ultime delibere che abbiamo fatto sulle politiche abitative, ci sono un sacco di appartamenti vuoti, quindi il partire comunque nella trattativa col privato per arrivare a costituire nuovi servizi, costituire altre attività magari anche produttive o commerciali è importante, perché comunque si tende a governare quella che è l'idea della città nei prossimi anni.

Secondo me poi questi documenti e gli obiettivi strategici che vengono citati, gli interventi prioritari sono un'opportunità.

Perché sono un'opportunità? Per esempio mi viene in mente il numero 7, che è quello che riguarda le aree di proprietà di AEB eccetera.

Quella è una zona molto importante; secondo me l'amministrazione arrivando a concludere l'accordo con il privato, in questo caso con AEB su quelle aree, ha la possibilità di ridisegnare una parte molto importante del centro contigua alla stazione, con dei parcheggi; e quindi si riqualificherà una zona che adesso non è del tutto brillante.

Un'altra opportunità, a mio parere, è questa dell'ex carburatore dell'orto; anche lì c'è una situazione molto interessante che è in zona centralissima, con una bella chiesa del '600 storica, dove è possibile riqualificare una zona migliorando e valorizzando quest'area libera.

Un'altra situazione, mi permetto di suggerire, è quella dell'intervento prioritario 10, mi pare che sia quella di Santa Valeria; tutti sanno che Santa Valeria è il secondo centro della nostra città; lì c'è una situazione dismessa da almeno 15 anni e l'occasione è anche per ridisegnare quello che potrebbe essere un secondo centro di Seregno, il secondo centro di Santa Valeria.

Tra l'altro lì vicino c'è anche uno spazio verde che credo sia definito nel piano di governo del territorio come spazio verde e su lì si potrà poi lavorare per creare appunto il secondo centro.

Naturalmente tutti questi interventi a mio parere, ben vengano le piste ciclabili, però bisognerà fare, l'amministrazione dovrà fare molta attenzione anche a considerare quella che sarà la viabilità, perché adesso sono aree dismesse ma nuovi insediamenti sia produttivi che abitativi creeranno comunque un flusso di auto, di persone; quindi questo aspetto, nel momento in cui si andrà a trattare con il privato, è importante quanto la viabilità pedonale e ciclistica, perché ci saranno dei flussi.

E credo che questi piani integrati di intervento dovranno essere un po' anche in sintonia su quello che è il piano urbano del traffico perché comunque sarà importante inserire questi interventi anche su quello che riguarda il piano urbano del traffico.

Credo che comunque questa sia un'opportunità, credo che il fatto delle regole fissate siano importanti, ma è importante anche quello che riguarda la residenza pubblica, quello che arriverà come residenza sociale per il Comune; credo che facendo un po' di calcoli si arriverà a 60/80 unità abitative.

Negli ultimi tempi abbiamo visto che per quanto riguarda l'emergenza abitativa nel nostro Comune non è che servano appartamenti di quattro locali, 100 metri, ma la richiesta maggiore, e sta sempre aumentando, è quella di piccoli appartamenti; e anche quello che viene detto nel documento con innovazione anche abitativa è molto importante, perché a volte c'è la necessità della gestione dell'emergenza abitativa di soluzioni magari temporanee, e quindi una grossa flessibilità.

Per ora mi fermo qua.

Grazie.

PRESIDENTE

Grazie.

Altri Consiglieri non ne vedo in prenotazione. È così?

Allora passiamo la parola all'amministrazione e ai tecnici.

Chi vuole intervenire ne ha facoltà, prego.

Prego Architetto.

ARCHITETTO SCARAMUZZINO

Buonasera.

Allora, io brevemente ovviamente rispondo, cercherò di dare una risposta rispetto ad alcune delle cose che la Consigliera Cerqua ha evidenziato.

Circa il discorso della normalità del non avvio del procedimento rispetto al documento di piano; quelle che sono le scelte politiche poi risponderà all'Assessore Vergani, io le dico che è possibile, e le dico che da un punto di vista programmatico noi abbiamo proprio ragionato che avvieremo il procedimento di revisione del documento di piano; lo avvieremo ovviamente raccogliendo, come la norma prevede, la raccolta di tutte le proposte, indicazioni, indicazioni da parte della cittadinanza; quindi questo è un ragionamento che abbiamo fatto in questi mesi e adesso ci stiamo predisponendo a preparare, quindi da questo punto di vista.

Poi è possibile, è proprio previsto che nel caso in cui il documento di piano non venga, non solo prorogato ma proprio decada e non sia attivo, si utilizza lo strumento del documento di inquadramento per poter attivare comunque delle iniziative su aree che altrimenti non sarebbero in nessun modo utilizzabili.

Mentre invece rispetto al discorso dell'incentivazione; al di là del fatto incentivazione volumetrica o di altro tipo, io le dico che in questi mesi in cui abbiamo fatto dei ragionamenti particolarmente approfonditi, ci sono però arrivati moltissimi stimoli e input dall'esterno, cioè di desiderata se vogliamo dire, cioè di possibilità di utilizzare le aree; e la cosa che è emersa in modo forte non è stata tanto la questione incentivante di tipo volumetrico, quanto, ed è quello che noi abbiamo cercato di riportare perché abbiamo ritenuto che fosse uno strumento utile per poter consentire e favorire la presentazione di proposte progettuali, il vincolo della destinazione d'uso; infatti se ha notato tra i nostri principi c'è il fatto che sia possibile cambiare la destinazione d'uso; perché questa è una delle esigenze che noi abbiamo avvertito molto forti da quello che abbiamo sentito, e abbiamo ritenuto che questo possa essere una leva interessante per far partire degli interventi che altrimenti resterebbero probabilmente, come lo sono stati per tutti questi anni...

(Intervento lontano dal microfono)

ARCHITETTO SCARAMUZZINO

Ad oggi no.

(Intervento lontano dal microfono)

PRESIDENTE

Consigliera, ha il secondo intervento dopo.

ARCHITETTO SCARAMUZZINO

Allora, la destinazione d'uso oggi con un documento di piano decaduto... io le dico quello che oggi...

Io le sto solo dicendo che da un punto di vista tecnico nel momento in cui io avverto delle esigenze, noi abbiamo ragionato e da un punto di vista tecnico abbiamo messo in atto tutti quegli strumenti che abbiamo ritenuto potessero essere utili a questo scopo; ci auguriamo che lo siano veramente; e poi magari tra qualche mese speriamo di poter dire che sono arrivati tanti programmi, sarà per noi un gran lavoro ma sarebbe una cosa particolarmente interessante.

quindi dal punto di vista tecnico io per il momento mi fermo qui e lascio la parola, prima alla collega.

ARCHITETTO BRAMBILLA VALENTINA

Faccio solo una piccola precisazione per quanto riguarda l'incremento volumetrico del 20%.

Lei diceva: perché avete previsto questa possibilità se è già prevista dalla legge 18?

In realtà la legge 18 non regala incrementi volumetrici del 20% così tout court; intanto solo modulabili e sono subordinati comunque alla realizzazione di alcuni parametri, al soddisfacimento di alcuni parametri.

In questo caso invece si è deciso di concedere, c'è la possibilità di accedere all'incremento volumetrico anche andando oltre questi parametri che invece la legge 18 consente.

Quindi quando un operatore decide di poter avviare il programma integrato di intervento può decidere se accedervi tramite i parametri della legge 18 e quindi tutto quello che prevede la legge regionale, oppure accedervi tramite i parametri previsti dal documento di inquadramento.

ASSESSORE VERGANI CALUDIO

Aggiungo una piccola cosa proprio perché, non so se non l'ho colto nella relazione di poco fa, proprio perché non necessariamente gli interventi interessati dai programmi integrati di intervento possono beneficiare degli incentivi della legge regionale 18; taluni sì, talaltri no.

Altra cosa è l'aspetto della modularità, che la legge regionale consente ai Comuni, dà facoltà ai Comuni di modulare l'incentivazione dal 10 al 25% e non modulandola... cioè, noi abbiamo optato per tenere ferma l'applicazione alle 20% che è quella che si pratica quando non si decide di modularla diversamente.

E in analogia a quello che è l'incentivo dedicato agli articoli 41 della 18 piuttosto che gli ambiti di rigenerazione, però con tutti i paletti dettati dalla 18, però in analogia come quantità abbiamo fissato lo stesso parametro come limite massimo nei programmi integrati di intervento che però si possono applicare diffusamente sul territorio, abbiamo visto non solo ad aree dismesse, la legge 18 necessariamente sono ambiti di rigenerazione o ambiti dismessi da almeno un anno con criticità; noi invece col documento di inquadramento abbiamo disciplinato anche una matrice di presentazione dei piani, dei programmi negli ambiti delle attività economiche, quindi non necessariamente ambiti dismessi.

Allora, il profitto poi... al di là di questi chiarimenti qua benissimo tutte le sollecitazioni che sono arrivate, però sulle altre mi pare d'aver colto che altri Consiglieri hanno già dato risposta ad alcune sollecitazioni espresse dalla Consigliera Cerqua.

Mi limiterei a dire qualcosa, cioè non parlerei tanto di prospettiva, le critiche mosse sulla prospettiva perché come è già stato espresso il documento è un documento che traccia, individua proprio delle traiettorie dove guardare, traiettorie che potrebbero essere implementate, perfezionate nel futuro documento di piano; non solo, occorre fare un distinguo su alcune considerazioni che ho sentito; non è che col documento di piano si obbliga a fare gli interventi;

no; io forse ho colto male però mi è parso di cogliere che con una pianificazione di quell'ordine, evidentemente ho colto...

(Intervento lontano dal microfono)

ASSESSORE VERGANI CLAUDIO

Allora ho sentito male.

Però mi faccia finire; infatti ho anche detto che forse non ho colto bene perché mi sembrava strana come affermazione; perché comunque col documento di piano si va, si andrà a disciplinare a livello di indirizzi generali come è stato fatto tra l'altro qui, e poi con declinazioni specifiche su un insieme sistematico di ambiti che possono essere un po' riconducibili allo stesso lavoro che è stato fatto qui sugli ambiti che abbiamo declinato; solo che col documento di piano si pone l'attenzione solo su quelli e non sugli altri che finiscono nel piano delle regole.

Questo è un documento altro, diverso dal documento di piano.

Per fare un buon documento di piano occorre anzitutto approvare la variante, arrivare a conclusione con l'agenda strategica, e questo qui però è già un documento che pone le basi per il prossimo documento di piano.

Sulle questioni specifiche invece, lei ne ha citate due, l'ambito 1 e l'ambito Gelsia; è indiscusso il fatto che il documento di piano decaduto non ha raccolto in nessuna misura un'adesione da parte degli operatori, dei proprietari; cosa singolare perché il documento di piano essendo un documento strategico tendenzialmente viene fatto con una sorta di accordo di primo livello, cioè sulla base di anche input, un po' come abbiamo fatto noi con questo documento; perché il documento si fonda in particolare su quegli ambiti che sono stati aggiunti al di fuori di quelli che sono ridisciplinati dal vecchio documento di piano, e sono tre, proprio sulla scorta anche di una presentazione da parte dei privati proprietari, degli operatori, di una volontà a trasformare quelle aree in una piuttosto che in un'altra direzione; e noi abbiamo tradotto, sintetizzando tutti questi input arrivati dal territorio, in un documento che a livello generale cerca di rendere percorribili, ovviamente con delle limitazioni e in particolare con un'equità di trattamento di base.

Equità di trattamento di base che mi porta poi a fare una considerazione sull'ambito che lei ha citato di AEB Gelsia, che, come ha avuto modo di notare, non è un ambito prettamente dismesso, anzi, è un ambito vivo; non completamente perché all'interno di quel compendio lì ci sono porzioni dismesse e porzioni perfettamente funzionanti.

La praticabilità del PI deriva anche dalla possibilità di presentarlo laddove ci sono attività economiche come lo è Gelsia, attività economiche che ricomprendono ampio spettro di funzioni, comprese quelle di servizi quali sono i servizi pubblici gestiti da questo soggetto.

Ci ha presentato sì una sua visione futura, in particolare di sviluppo industriale, e in relazione alle quantità e anche alle peculiarità di quello che vuole essere lo sviluppo industriale di Gelsia, il programma integrato di intervento, cioè la scheda che ha declinato alcuni limiti, vincoli che di destinazione e anche alcuni indirizzi più precisi, incontrano le esigenze dello sviluppo industriale, benché rispetto alla precedente, antecedente allo stato attuale perché noi partiamo da uno stato di fatto che quello che c'è oggi che è una zona bianca, quindi come zona bianca le quantità sono quelle, la precedente previsione urbanistica invece derivava dal documento di piano che invece pre-assegnava dei volumi prestabiliti e quei volumi prestabiliti lì rispetto ai quantitativi di oggi pare da un calcolo sommario che fossero più alti; tuttavia la potenzialità di trasformazione di quell'ambito è una potenzialità che soddisfa e risulta anche, quantitativamente dico, in esubero rispetto alle esigenze produttive.

Lascio spazio al secondo intervento; non so se c'era qualcos'altro, penso di aver risposto più o meno a tutto.

Grazie.

PRESIDENTE

Grazie Assessore.

Consigliera Cerqua.

CONSIGLIERE CERQUA ILARIA ANNA

Cioè, io so che a volte non mi spiego, stavolta però pensavo di essere stata chiara, e invece no; va bene.

Due cose; io ho fatto un intervento dicendo, la prima cosa, che non si può obbligare il privato a costruire; questo ho detto; non che... forse ho capito che col documento di piano lei pensa che si possa obbligare le persone a costruire.

Ho detto il contrario.

Ho detto che in nessun caso, salvo poi si inizi un discorso espropriativo, si può obbligare, ma non si può neanche obbligare lì.

Io voglio dire... lo farò dopo...

Voglio dire che il principio era quello, che cosa io volevo dire?

Adesso la Dottoressa Scaramuzzino dice: noi abbiamo proprio pensato in questi mesi di poi partire con la programmazione ordinaria, chiamiamola così, il documento di piano; cioè questo è un documento transitorio.

Per me, lo ripeto, lo so che lei ha ripetuto si può fare, ma ho detto che non si poteva fare; ci mancherebbe, non siamo mica qua a dire che non si può fare; l'abbiamo detto, voglio dire...

Il succo era: mi immagino che quando sto facendo una cosa transitoria parto a fare anche la procedura, contestualmente quasi; perché la zona bianca che c'è, da quant'è che c'è? Un anno e mezzo/due anni; ecco, due anni per fare un documento transitorio; immaginiamoci un po' quando si inizierà, vedremo.

Rispetto a quello che mi avete detto che sembra che ci siano dei privati interessati, sentiamo fermento... io non vorrei, ma spero di sbagliarmi; certo, io ho degli interessi legittimi in presenza di un ambito di trasformazione, ce l'avevo, avevo degli interessi legittimi, avevo delle cubature e quant'altro, sono finita per la temporaneità del documento di piano in zona bianca, non dico che è diventata polvere, ma quasi; comunque non posso fare niente, non sono diritti acquisiti, non sono diritti soggettivi, sono interessi legittimi fino a quando non ho il permesso di costruire o equipollente.

Quindi, nel momento in cui non vorrei, e spero di sbagliarmi, che mi ritrovo che a oggi non posso fare niente allora scalpito, perché voglio avere quella potenzialità che per giurisprudenza granitica e totale interesse legittimo, perché io posso avere dei diritti edificatori ma se io non ho niente in mano mi portano via tutti e non posso fare niente; giurisprudenza granitica; se ho in mano qualcosa, se ho ottenuto vabbè è un diritto soggettivo.

Quindi non vorrei, e spero di sbagliarmi lo dico sinceramente, che quell'interesse, ma questo era per la temporaneità che vi ho detto all'inizio; ma guardate che ho seguito Paolo Urbani, penso che lo conosciate anche voi, ho seguito la lezione, ho fatto due giorni di lezione in cui uno degli urbanisti più famosi d'Italia diceva, al di là della perequazione e non per equazione, non siamo qua ma dovremmo essere da un'altra parte non è questa l'occasione, il discorso proprio di come si può stimolare, al di là di andare incontro alle richieste, questo aspetto che comunque quella temporaneità che in un certo modo, certo che se per il privato non è conveniente fare l'intervento per tutta una serie di cose non lo fa, ma se ha degli incentivi, e qua diciamo il 20% ho capito più o meno, non sono in grado di entrare così nello specifico, certo è vero che comunque c'è una legge che ci dice o comunque l'indirizzo è un 20% in più magari è già sufficiente rispetto a prima; anche se non ho capito qual era la situazione di prima; perché io ho capito, Dottoressa Scaramuzzino, che oggi è una zona bianca, qua ci siamo; io volevo capire se prima non si poteva fare il cambio di destinazione d'uso perché non mi ricordo neanche io, non ero l'Assessore all'urbanistica, quando è stato approvato hanno rinfacciato penso che anche gli altri Assessori non sappiano più di tanto se non a grandi linee le questioni.

Per cui quello che voglio dire è: il fatto di vivere in un documento transitorio rispetto a quello che è il senso di un documento di piano rispetto alle regioni che hanno ancora il PRG vecchio con le zone, chi ha approvato quella tipologia di urbanistica che è un'altra tipologia che l'hanno fatto tutte le regioni e quindi quello è così salvo le varianti rispetto ad avere quella flessibilità che oggi esiste sulle mix di funzioni ma anche sulla temporaneità; cioè, io so, privato, che ho quel termine che mi scade e quindi, ritorno a quello che è stato detto, non vorrei che i privati vedendosi la zona bianca si agitano; poi dopo non c'è più la zona bianca in un documento transitorio, magari si sono anche spaventati della zona bianca e quindi vengono stimolati, nel legittimo interesse che anche loro imprenditoriali e quant'altro che devono fare.

Sono cinque minuti, va bene più o meno questo.

Volevo specificare, volevo rispondere a Bertocchi; non è che uno costruisce in classe G oggi, con i parametri...

Va bene.

PRESIDENTE

Grazie.

Altri Consiglieri?

Ne hanno facoltà Bertocchi, Lissoni e Renato Minotti.

Nessuno.

Se l'amministrazione intende ulteriormente replicare.

Mi sembrava l'Assessore, prego.

ASSESSORE VERGANI CLAUDIO

Grazie.

Ci tenevo a precisare innanzitutto che, prima ancora di dire qualcosa che mi sembra strano avevo colto così però in un passaggio avevo raccolto un "obbligare", probabilmente ho sentito male; ma perché forse la Consigliera Cerca non sa che la legge regionale 18 talvolta obbliga; perché la legge regionale 18, laddove viene riconosciuto lo stato di edificio dismesso con criticità, scattano delle tempistiche che nel tempo obbligano; quindi, pur nell'interesse di non, in linea generale, obbligare nessuno, poteva aver detto, aver sostenuto una ipotesi che col documento di piano si possa disciplinare quello.

Cosa che peraltro io non so nemmeno se si può fare o meno; probabilmente sì, probabilmente col documento di piano magari ci sono anche dei margini analoghi a quelli della 12; però non lo so e non mi interessano.

Allora volevo capire il ragionamento.

Ma non addentriamoci in questioni che derivano da una parola che ho sentito male sostanzialmente; però l'obbligo in capo ai privati la legge regionale lo ha inserito ed è previsto, è un istituto previsto dalla legge regionale.

Sull'aspetto del cambio di destinazione d'uso che alla Consigliera interessava sapere se prima si poteva fare il cambio d'uso o meno; si può andare a vederlo se prima si poteva fare o meno il cambio d'uso è visibile, la documentazione del vecchio documento di piano è stata in vigore per cinque anni, è ancora disponibile, e il cambio d'uso certo che era consentito, però era consentito all'interno di parametri ben specifici, cosa che invece col documento di inquadramento non ci si

spinge ad un livello di dettaglio così; ma questo è un segno positivo nell'ottica di agevolare la trasformazione, perché gli ex ambiti di intervento che prevedevano determinate destinazioni con determinate quantità, non hanno incontrato il favore degli operatori, talvolta magari anche, non dico esclusivamente, però talvolta anche in ragione delle destinazioni che erano vincolate a determinate percentuali minime o massime; e quindi una previsione differente avrebbe comportato un'approvazione in variante che all'interno del documento di piano diventa un pochino più sconveniente per un'amministrazione che è andata a declinare specificando in dettaglio determinati valori.

Quindi, ben venga se questa possibilità di cambio d'uso è flessibile; è flessibile fino al punto però di aver disciplinato alcune esclusioni e altre esclusioni per i piani che invece non sono stati indicati potranno essere espressi dall'amministrazione, ovviamente motivandole, nella fase di preistruttoria.

Dopodiché se il piano potrà prendere piede sarà comunque la massima assise cittadina, il Consiglio comunale, che lo adotterà e lo approverà; perché dobbiamo ricordare che ogni piano, ogni programma integrato di intervento è come se fosse un piano in variante, quindi passerà di qui col doppio passaggio e tutti i Consiglieri e tutti i cittadini avranno modo di intervenire evidenziando magari il non allineamento con gli obiettivi che ci si è prefissi nel documento stesso. Quindi mi sarebbe piaciuto di più magari andare a discutere sugli obiettivi che ci siamo posti, sugli indirizzi che ci siamo posti, sulla strategia che c'è e la traiettoria che abbiamo deciso di prendere, che su questi cavilli quasi normativi.

Ad ogni modo benissimo rispondere a tutte queste cose qui.

L'ultima cosa, la zona bianca; con la zona bianca il Comune non ho tolto niente a nessuno, perché gli edifici sono lì, li possono mantenere, utilizzare come vogliono; taluni, può darsi che qualcuno scalpiti per avere un documento di inquadramento che consenta la presentazione coi cambi d'uso, possono comunque presentare dei progetti in variante ma la disponibilità dell'amministrazione sui progetti in variante è subordinata all'approvazione del piano di governo. Quindi questo è lo strumento giusto ora per presentare proposte in quegli ambiti.

Le dirò di più; alcuni ambiti in zona bianca hanno anche valutato di intervenire durante la zona bianca; anzi ritenevano che all'interno della zona bianca un ambito in particolare, il professionista

riteneva di poter fare l'intervento desiderato che non poteva fare quando c'era il documento di piano vigente; pensi un po'.

Quindi con la zona bianca non è che si è tradotto in polvere quello che c'è; assolutamente.

Grazie.

PRESIDENTE

Se non c'è nessun altro Consigliere?

Allora passiamo alle dichiarazioni di voto.

Prego.

CONSIGLIERE CERQUA ILARIA ANNA

Io ho sentito ancora un intervento di carattere mistificatorio.

È chiaro che io dico polvere, che non è mica detto che non c'è polvere, che non ci sono gli edifici; ma probabilmente avete fatto flessibilità di funzioni ma c'è un aspetto, non ci capiamo; ma va bene così; penso che non sia un problema né mio né suo.

Io penso invece che nel momento in cui scade il piano e si percepisce il rischio che non si sa quale sarà il prossimo intervento che cosa farà, allora il privato scalpita; mi sbaglierò ma mi viene questo dubbio; ma non fa niente, va bene lo stesso; era una considerazione su un altro discorso; che io mi aspetto che si arrivi con un documento che abbia una temporaneità di modo che il privato sa che c'è una data di scadenza e allora fa delle valutazioni, perché la prima volta che abbiamo approvato il Pgt era quello, cinque anni; oggi il documento transitorio non ha termine; avete detto che inizierete la procedura, vedremo.

Poi guardi, mi dà molto fastidio ma perché è veramente lo sminuire un intervento che penso che volesse portare un contributo e solo per questo voterò assolutamente contro; primo per questa cosa qua della transitorietà.

Allora, non è cavilli, ma lei ride, ma rida, ma fa bene a ridere.

Allora, il discorso... mi dà molto fastidio perché non ho fatto cavillo giuridico come se fossi qua a guardarmi la delibera, cosa che facevate anche voi per anni, per dieci anni avete fatto l'opposizione così; era un ragionamento su un discorso temporale di incentivo di spingere il

privato a intervenire; mi è stata girata la frittata che sto dicendo che sul documento di piano ha detto che era obbligatorio intervenire, poi su quella roba io ovviamente non sono un tecnico urbanista, ho dei limiti; c'è l'obbligo, non so che quella cosa che è prevista forse anche dal Comune di Milano che se non intervieni intervengo io a mie spese e poi diventa non edificabile. Vedo la Dottoressa che fa un cenno; c'è qualcosina che sento, che vedo ma sono situazioni estreme; di norma, quindi la sua contraddizione a priori per permettere di sminuire un intervento; il mio intervento non è stato di cavilli giuridici, perché le funzioni le ho guardate tutte, sono un mix di funzioni; le dico in tutta onestà: se i privati sono entrati nel merito delle singole funzioni, guardiamo al clima, al verde, ma su quello penso che chiunque, andiamo a fare il copia/incolla, mi perdoni, su qualsiasi piano di carattere urbanistico che prenda luce in questi ultimi anni; non dico che è l'ABC, però è normale, ci si aspetta.

Io facevo un discorso di speranza di avere un intervento da parte dei privati, e l'interventi, e ripeto guardi le ho citato un urbanista perché ho visto due giorni di lezione che faceva proprio riferimento a quella direzione per cercare di incentivare la temporaneità; perché il privato si preoccupa di quelli che possono essere i diritti che sono aspettative fino allora per intervenire. E quindi il suo atteggiamento sinceramente non mi è piaciuto per niente, con la sua compagna di fianco che ride, ride; non penso di avere fatto interventi né strumentali né pretestuosi né di cavilli giuridici come avete fatto voi per dieci anni.

Ha capito?

Noi votiamo contro.

Parentesi; il fatto che si vada nella logica della flessibilità delle funzioni va bene; pensare che, mi faccia dire, se c'è una maggiore rigidità come l'ha detto lei, si veniva in Consiglio, non è che se arrivava il privato io penso, non ho fatto mai trattative di carattere urbanistico, non ho la più pallida idea, non per togliermi da una questione, ma è così; però rispetto a delle indicazioni è chiaro che se c'era il privato che voleva non cose, presumo io, nella norma, nel buon senso e nella ragionevolezza delle cose che se viene con una progettualità diversa in Consiglio per il Consiglio si va in Consiglio in variante si fa il Consiglio per il PI.

Speriamo, questo posso dire, che ci sia un cambiamento, che ci sia un movimento soprattutto di riqualificazione della città.

PRESIDENTE

Grazie.

C'era un fatto personale dell'Assessore Vergani e poi torniamo alle dichiarazioni di voto.

ASSESSORE VERGANI CLAUDIO

Sì, perché in relazione a quanto espresso dalla Consigliera ritengo che abbia purtroppo frainteso il mio intervento nello specifico riguardo alla questione dell'obbligo in capo al privato; perché io ho semplicemente spiegato da cosa nasceva l'equivocazione, perché io in un suo passaggio ho sentito male e ho sentito "obbligo" anziché un'altra parola; certo, non "obbligo" ed è chiarissimo; a me sembrava così strano però non completamente infondato perché ho detto: possibile, la Consigliera è a conoscenza dell'obbligo che la Regione Lombardia adotta in casi particolari e col documento di piano ritiene che possa essere praticabile; cosa che magari lo è anche; mi sembrava così strano, è per quello.

Quindi addirittura io non ho sminuito il suo intervento, le ho riconosciuto una conoscenza addirittura molto dettagliata di un aspetto, di un passaggio, di un codicillo dalla legge molto particolare mi permetto di dire.

Ma in tutta franchezza l'equivocazione è nata da lì.

Poi aggiungo una piccola cosa; sulla transitorietà e sulla temporalità, la temporalità il documento di piano non ha temporalità, quando si approverà il documento di inquadramento ha una durata fino all'approvazione del documento di piano.

Comunque scade, ha una temporalità con una previsione di decadenza.

PRESIDENTE

Bene; chiuso il fatto personale.

Torniamo alla dichiarazione di voto.

La Consigliera Bertocchi si è prenotata. Prego.

CONSIGLIERE BERTOCCHI PATRIZIA

Grazie Presidente.

Il motivo del mio sorriso, Consigliera Cerqua, era solo perché, do per scontato che qualsiasi delibera in campo urbanistico verrà, avrà il vostro voto non favorevole, questo lo do un po' per scontato.

Però è il fatto di fare un patto personale su un piccolo particolare che aveva mosso il mio sorriso; però lasciamo perdere, nel senso che guardare al piccolo particolare e guardare all'interezza di questo documento che, ripeto, ha la caratteristica, adesso io non voglio fare una dichiarazione di voto tecnica, me ne guarderò bene, ha la caratteristica di aver dato una visione della città e una visione che non si ferma al domani ma che vuole andare al futuro, e all'interno di questa visione dare la possibilità per trasformare e rigenerare edifici dismessi, in questo caso quindi rigenerare edifici dismessi, o trasformare edifici abbiamo visto nell'ambito dell'economia, che anche se non sono dismessi però vogliono, il privato ha il desiderio di volerli li ritrasformare, e gli si dà uno strumento utile e dinamico per poter fare questo.

Quindi, una visione della città che si inquadra in una visione più ampia che non è solo quella dell'urbanistica ma è anche oltre a quella, di una visione più ampia della città; e uno strumento che è dinamico e flessibile, perché comunque presuppone un dialogo ampio tra l'amministrazione e il privato che vuole raccogliere questa sfida.

Quindi voteremo a favore.

Grazie.

PRESIDENTE

Grazie Consigliera Bertocchi.

Non ci sono altre dichiarazioni di voto? No.

Pertanto metto in votazione il punto 236: approvazione del documento di inquadramento per i programmi integrati di intervento.

Chi è favorevole?

Chiedo scusa; non sono più abituato agli scrutatori; chiedo scusa: Consigliera Cadorina la nominiamo scrutatrice, per quanto riguarda la maggioranza il Consigliere Montecampi e il Consigliere Agostino Silva per i posizionamenti semplicemente. Grazie.

Allora riparto con la votazione formale.

Chi è favorevole al punto 236? 15 favorevoli. Chi è contrario? 6. Chi si astiene? Nessuno.

Pertanto con 15 voti a favore e 6 contrari la delibera è approvata.

Ma è necessaria l'immediata eseguibilità.

Chi è favorevole alla stessa? 15. Chi è contrario? 6. Nessuna estensione.

Grazie.

Nel frattempo ringraziamo l'Architetto Brambilla Valentina che salutiamo, la Dottoressa Scaramuzzino si è involata precedentemente.

N.B. La trascrizione degli interventi sopra riportati è stata curata dalla ditta incaricata con determinazione del dirigente n. 65 del 01/02/2022