

Milano



Comune
di Milano

AVVIO DEL PROCEDIMENTO RELATIVO ALLA PROPOSTA DI MODIFICA, AI SENSI DELL'ART. 31.4 DEL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT VIGENTE, DELLA CONVENZIONE SOTTOSCRITTA IN DATA 14.10.2009 TRA IL COMUNE DI MILANO E LA SOCIETA' GALOTTI SpA, QUALE VARIANTE NON ESSENZIALE, RIGUARDANTE L'INTERVENTO EDILIZIO NELL'AREA COMPRESA TRA LE VIE GAETANO CRESPI, RICCARDO PITTERI, ANTONIO TANZI, LEONARDO BISTOLFI E DEI CANZI

A modifica della convenzione stipulata in data 14.10.2009 tra Comune di Milano e Società Galotti SpA, ai sensi dell'art. 51 comma quarto della Legge Regionale n. 12 del 2005 e dell'art 11 della Legge n. 241 del 1990, per la regolamentazione dell'incremento del fabbisogno di aree e dotazioni per servizi pubblici, conseguente alla riqualificazione di un ambito dismesso tra le Vie Gaetano Crespi, Riccardo Pitteri, Antonio Tanzi, Leonardo Bistolfi e dei Canzi

si informa che

in data 13 marzo 2013 (PG 189868/2013) è pervenuta al Settore Pianificazione Tematica e Valorizzazione Aree, da parte della società Quorum, subentrata a Galotti SpA, istanza, ai sensi dell'art. 31, comma 4 delle NdA del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio, di modifica alla sopracitata Convenzione tra Comune di Milano e Società Galotti SpA. L'istanza propone un nuovo mix funzionale e un nuovo schema planivolumetrico mediante la previsione di una diversa articolazione in lotti dell'Area e una diversa conformazione sia dell'area in cessione destinata a parco pubblico che delle aree asservite, fermo restando il rispetto delle quantità edificatorie ammesse e dei dati urbanistici previsti nella Convenzione del 14.10.2009, i cui elementi essenziali erano stati precedentemente approvati con delibera di Giunta Comunale n. 1703/2009 del 10.07.2009. Successivamente, con delibera n.11 del 29.04.2010, il Consiglio Comunale disponeva l'acquisizione a titolo gratuito dell'area destinata a parco pubblico.

La citata istanza è stata ritenuta ammissibile dagli uffici e conseguentemente è stata avviata un'istruttoria finalizzata alla sottoscrizione di una modifica della convenzione originaria, conformando gli interventi alle norme e criteri del Piano di Governo del Territorio così come previsto dal menzionato art. 31, comma 4 del Piano delle Regole.

Gli obiettivi idonei a garantire la riqualificazione dell'area, ferma la slp di mq 53.534e la quota minima di aree in cessione individuata con la Convenzione del 2009, dovranno essere perseguiti attraverso interventi di nuova edificazione. La proposta prevede un mix funzionale articolato in commercio, terziario, residenza libera, edilizia residenziale sociale, produttivo.

Con delibera n.16 del 22.05.2012 il Comune di Milano ha approvato il Piano di Governo del Territorio, articolato nel Documento di Piano, nel Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole. Il PGT è divenuto efficace con la sua pubblicazione sul B.U.R.L., serie Avvisi e Concorsi, n.47 del 21.11.2012.

Il Piano delle Regole detta una specifica disciplina transitoria per gli interventi oggetto di convenzionamento per regolare l'incremento di fabbisogno di aree e dotazioni per servizi pubblici, conseguente al cambio di destinazione d'uso, quale è l'intervento relativo alle aree Pitteri, Canzi e

SETTORE PIANIFICAZIONE TEMATICA E VALORIZZAZIONE AREE

Bistolfi. In merito, l'art. 31.4 prevede che agli ambiti, per i quali sia intervenuta la delibera di Giunta di approvazione dei contenuti essenziali della convenzione, si applichino le previsioni urbanistiche vigenti al momento dell'adozione di tale provvedimento. In tal caso è ammessa la facoltà di apportare varianti non essenziali, nel rispetto delle norme e dei criteri del PGT approvato, senza la procedura di variante.

Il nuovo mix funzionale proposto determina, secondo le regole individuate nel Piano di Governo del Territorio, un adeguamento del fabbisogno di aree per servizi da corrispondere mediante:

- la cessione a favore del comune di un'area di circa 13.017 mq destinata alla realizzazione di un parco pubblico;
- la costituzione a favore del Comune di servitù gratuita e perpetua di uso pubblico su aree di proprietà di Galotti S.p.A. per circa 7.575 mq quali aree pedonali, spazi verdi e parcheggi;
- l'impegno dell'Operatore a versare l'importo dovuto a titolo di monetizzazione per la mancata cessione di una quota di aree per servizi.

Gli impegni previsti a valle dell'istruttoria sono di seguito descritti:

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nella Convenzione del 2009 vengono confermate anche nella proposta di modifica, con alcuni adeguamenti ed implementazioni (riqualificazione via Tanzi) in parte dovuti al nuovo assetto planivolumetrico e in parte a richieste dell'Amministrazione comunale emerse a seguito del confronto con i Settori competenti e con il Consiglio di Zona 3. In particolare sono previste le seguenti opere:

urbanizzazione primaria

- riqualificazione di via Pitteri/Crespi
- riqualificazione di via Tanzi e via dei Canzi
- riqualificazione di via Console Flaminio
- riqualificazione di via Bistolfi

urbanizzazione secondaria

- sistemazione a verde delle aree in cessione.

Sono altresì previste la riqualificazione del Sottopasso dell'Ortica e di Piazza delle Rimembranze di Lambrate a conferma e integrazione di quanto previsto dalla Convenzione 2009.

Gli uffici comunali hanno completato l'istruttoria con particolare attenzione alla sistemazione viaria dell'ambito, ivi compresa la ciclo viabilità, e alla creazione di spazi verdi.

In particolare, l'istruttoria condotta si è svolta attraverso il coinvolgimento dei Settori interessati per la definizione dei progetti delle opere di urbanizzazione, del Consiglio di Zona 3 e ha previsto due momenti di confronto con la Commissione per il Paesaggio.

Il progetto è stato valutato dalla Commissione in data 26 settembre 2013 (Seduta n.32, PG 602657/2013). La Commissione ha evidenziato aspetti per i quali si reputavano necessari alcuni approfondimenti nell'impostazione del planivolumetrico. A seguito di un successivo approfondimento progettuale, nella seduta del 05 dicembre 2013 (seduta n.42, parere PG 602657/2013) la Commissione per il Paesaggio ha espresso parere favorevole, ritenendo "complessivamente ammissibile l'assetto planivolumetrico dell'edificato".

Relativamente al Consiglio di Zona 3, il progetto è stato presentato in Commissione congiunta Territorio e Mobilità in data 04 ottobre 2013. Lo stesso è stato approvato con parere favorevole condizionato con delibera n.126 del 16.12.2013 (PG 820289/2013). Il Consiglio di zona 3 con delibera n.85 del 03.07.2014 (PG 440184/2014) ha definito la destinazione degli oneri di monetizzazione e espresso parere favorevole alla proposta di convenzionamento.

L'istruttoria, che ha previsto più momenti di confronto con i Settori dell'Amministrazione, per la messa a punto dei progetti delle opere di urbanizzazione, è confluita - quale momento di sintesi - nella Conferenza dei Servizi svoltasi in data 17 dicembre 2013 e 18 marzo 2014, conclusasi con parere favorevole.

L'art. 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modifiche ed integrazioni, contenente la disciplina degli accordi integrativi o sostitutivi di provvedimento, consente alle pubbliche amministrazioni di concludere, senza pregiudizi dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati ai fini di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale ovvero in sostituzione di questo, prevedendo espressamente nel comma 4 bis che, a garanzia dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa, la stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo che sarebbe competente per l'adozione del provvedimento.

Il predetto art. 11 della legge n. 241 del 1990 contiene la disciplina generale degli accordi pubblico privato da seguire ogni volta che la legge statale o regionale prevede che il pubblico interesse possa essere utilmente perseguito mediante un'attività di natura negoziale.

La società Quorum, nell'ambito della proposta di convenzionamento, prevede una importante riqualificazione viaria e ambientale della zona e la corresponsione di un contributo volontario aggiuntivo volto a riqualificare il sottopasso dell'Ortica e la piazza delle Rimembranze di Lambrate.

Considerata la rilevanza dell'interesse pubblico alla riqualificazione viaria e ambientale della zona e l'eccezionalità del contributo proposto, questa forma di compartecipazione del privato al perseguimento dell'interesse pubblico può, a pieno titolo, rientrare nelle fattispecie previste dal comma 1 dell'art. 11 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 a norma del quale *"In accoglimento di osservazioni e proposte presentate a norma dell'articolo 10 l'amministrazione procedente può concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale ovvero in sostituzione di questo"*.

Nella fattispecie in questione il provvedimento finale da determinare riguarda la sottoscrizione di una modifica della convenzione originaria del 2009 per la variazione del mix funzionale e la regolamentazione dell'incremento di aree e dotazioni per servizi pubblici, conseguente alla modifica delle destinazioni d'uso, in conformità alle norme e criteri del Piano di Governo del Territorio in vigore dal 21 novembre 2012 ai sensi di quanto previsto dal citato art. 31.4 della normativa d'attuazione del PdR.

A garanzia dell'imparzialità e buon andamento dell'azione amministrativa la stipula della convenzione sarà preceduta da una determinazione dell'organo competente per l'adozione del provvedimento, ai sensi di quanto previsto dall'articolo 11, comma 4-bis della legge n. 241/1990.

Milano, settembre 2014