

DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO PER L'ATTUAZIONE DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO EX L.R. 9/99

PARTE 1^ - PREMESSA (TAV.1)

La legge regionale n.9/99, diretta emanazione dell'art. 16 della L.179/92, si ricollega ad altri provvedimenti regionali (l.r.22/86 "Verga" e l.r.23/90 "Adamoli") e nazionali (da ultimo quelli relativi ai Programmi di Riqualificazione Urbana e poi ai P.R.U.S.S.T.), cui li accomuna il meccanismo di "urbanistica contrattata" ovvero di scambio tra deroga urbanistica e "vantaggi edilizi (o ambientali) pubblici", ma dai quali li differenziano principalmente i seguenti elementi:

- il carattere permanente e non "emergenziale", legato ad una singola scadenza
- lo sganciamento da qualunque flusso di finanziamenti pubblici
- la indipendenza dalle finalità del quadro legislativo originario (edilizia pubblica residenziale)

La mancanza di scadenze presenta aspetti indubbiamente positivi, perché può consentire una ponderata valutazione delle scelte ed una programmazione organica degli interventi, ma potrebbe viceversa aprire ad esperienze disgregate ed episodiche, derivanti dalla pura spinta economica dei singoli soggetti privati.

Per privilegiare le valenze positive della suddetta alternativa, l'Amministrazione Comunale intende avvalersi del "Documento di Inquadramento", di cui all'art.5 della Legge in esame, sia come strumento di istruttoria preliminare sulle problematiche territoriali della riqualificazione urbana ed ambientale, sia come momento di comparazione tra le diverse sollecitazioni del mercato, prevedendo una cadenza annuale unificata per le proposte di P.I.I. e per ogni altra proposta di variante al Piano Regolatore Comunale nell'ambito delle competenze comunali ex LR 23/97, e facendola coincidere altresì con il bando annuale relativo all'aggiornamento del P.P.A. (per ora sulla base della LR 15/84, in attesa dell'adeguamento della stessa alla L.136/99), e quindi con il fondamentale momento della programmazione annuale comunale, consistente nell'approvazione del bilancio di previsione, e connessa articolazione del programma pluriennale delle opere pubbliche.

Al fine di inquadrare l'atteggiamento dell'Amministrazione Comunale verso la legge 9/99 e le occasioni che essa può determinare, è opportuno richiamare i seguenti precedenti, remoti e recenti:

- 1.1 – LR 22/86 e LR23/90: nel primo caso il Comune, trovandosi nella fase di approvazione del Piano Regolatore, adottato nell'85, ritenne opportuno limitare le proposte di deroga al vigente Programma di Fabbricazione ai contenuti del PRG in itinere, previo pubblico avviso, anticipandone l'attuazione in 2 rilevanti casi di recupero urbano (via Liutardo e Villa Sacchi), conseguendo altresì importanti risultati in materia di residenza sovvenzionata e di urbanizzazioni (parcheggi, centro anziani); viceversa nel secondo caso, gestendo un P.R.G. non restrittivo, l'Amministrazione si trovò a respingere proposte

fortemente intensive da parte di privati, che per parte loro non mostrarono di gradire le significative quote di residenza convenzionata chieste dal Comune;

1.2 – varianti 4^e e 5^a al PRG (la seconda ex LR 23/97): positivi esempi di selezione tra richieste private sollecitate da bandi pubblici comunali, con griglie di valutazione predeterminate;

1.3 – aree industriali dismesse, PRU, Patto Territoriale e PRUSST: negli ultimi anni, dopo la (non inattesa) esplosione della latente crisi degli insediamenti industriali storici, AVIR e SIAI, l'Amministrazione ha ritenuto opportuno combinare due elementi complementari nella ricerca di un riuso virtuoso di tali immobili, nell'ambito di un equilibrato riassetto urbano:

- da un lato un ampio sviluppo della ricerca scientifica e del pubblico dibattito (concorso PRG, laboratorio politecnico, esperienza di urbanistica partecipata), per ancorare ogni possibile scelta ad una ragionata visione di insieme
- dall'altro lato una costante iniziativa promozionale di "marketing urbano", nei limiti delle risorse disponibili, ed in relazione alla scarsità di queste avvalendosi quanto più possibile della sinergia con altri enti, prima tra tutti la Provincia di Varese, segnalando la problematica del recupero delle aree dismesse sertesesi in prima fila nelle "vetrine" del Piano d'Area Malpensa (da cui inizialmente Sesto Calende era escluso), del Patto Territoriale e del PRUSST Provinciale, al fine di attirare sul nostro territorio comunale i necessari investimenti di capitale privato; e raccogliendo già i primi successi specifici, per lo meno sul fronte pubblico, con l'ottenimento dei finanziamenti regionali per la SIAI (3,6 miliardi al 50% sulla LR 30/94) e per il collegamento PIP-Quadra (0,2 miliardi sulla LR35/96: importo poco incidente sia in assoluto che in percentuale, ma significativo perché ottenuto su di una legge di sostegno alle imprese).

Poiché al momento non è ancora chiaro se nell'ambito delle scadenze, ormai ravvicinate, del Patto Territoriale e del PRUSST, potranno essere raggiunte intese definitive relative alle principali aree industriali dismesse, il presente documento si pone come elemento di continuità tra tali iniziative e la prossima revisione generale del PRG, i cui contenuti, già ben delineati dai relativi documenti ufficiali (dalla "Delibera Programmatica" DCC 75/96 al "Documento Direttore" DGC 99/98) possono utilmente essere anticipati da corrette iniziative di urbanistica contrattata e più in generale di "financing project".

L'elencazione che segue non intende essere esaustiva né delle aree comunali meritevoli di recupero nel territorio comunale (di cui comunque indica le più rilevanti), né di tutte le possibilità di applicazione della L.R. 9/99, bensì formulare, anche per analogia, criteri generali e parametri concettuali cui potranno confrontarsi le diverse iniziative auspicabilmente proposte dal mercato immobiliare.

PARTE 2^ - AREE INDUSTRIALI DISMESSE (TAV. 2)

Con riferimento all'insieme della documentazione raccolta (vedi determina 2183/98 e DGC 45/99), che si considera come allegata al presente Documento, si ritiene utile di seguito schematizzare i termini ulitimi delle possibili ragioni di scambio pubblico/privato sulle aree in questione:

2.1 – AVIR

- A) possibile deroga al PRG solo a fronte di una proposta di progettazione urbana integrata che sia caratterizzata da:
- accessibilità: strade, parcheggi, percorsi pedonali con studi approfonditi sia relativamente all'area stessa, sia relativamente alle connessioni con la SS 33 e con il centro storico
 - qualità: ambiente, verde, idrogeologia, qualità architettonica da raggiungere attraverso la procedura del concorso pubblico e recupero archeo-industria (ad uso pubblico o sociale/privato e – per quanto riguarda specificamente la "casa operaia" – anche residenziale), spazi pubblici/uso pubblico comfort acustico e bioclimantico/bilancio energetico: interno ed esterno
- B) a fronte di tali proposte/impegni il Comune potrebbe concedere:
- incremento indici edilizi, non lontano dai limiti di cui alla LR 23/97 con eventuale maggior deroga sulle altezze;
 - eventuale introduzione di quote residenziali;
 - eventuale de-localizzazione di parte degli standard, se integrati in idonei percorsi (vedi aree a nord della ferrovia, illustrate nella seguente parte 4^)

Nel caso in cui le opportunità offerte dalla legge regionale non venissero colte, quale alternativa possibile al quadro sopraindicato si potrà valutare, nell'ambito del P.R.G., l'ipotesi di interventi volumetricamente più contenuti da incentivare con misure compensative di reinvestimento degli oneri concessionari.

2.2 SIAI:

possibile deroga al PRG, come già specificamente adeguato con la 4^ variante, solo a fronte di una proposta di forte integrazione urbana/ambientale (Cavour, Indipendenza, Adige, Stallazzo/Sabbioni) e surplus di offerta di servizi urbani qualificati (es. spazi formativi, espositivi, parcheggi coperti)

2.3 VERBELLA:

possibile deroga al PRG, come già specificamente adeguato con la 5^ variante solo a fronte di rilevanti investimenti per attrezzature sportive e/o congressuali, integrate con l'area ex-idroscalo (2.4) ed eco-compatibili

PARTE 3 - ALTRE AREE DA RECUPERARE, A PREVALENTE USO PRIVATO, TRA L'AGRICOLTURA ED IL TURISMO (TAV. 3)

Nell'ambito delle aree a prevalente caratterizzazione agro-ambientale si individuano i seguenti complessi meritevoli di interventi di recupero:

- 3.1 - LIVELLO: complesso alberghiero incompiuto da circa 30 anni, sorto presso l'antica cascina Livello, sito in zona boschiva vincolata dal Parco Ticino (zona C, che diverrà C2), recentemente acquistato da soggetto imprenditoriale connesso alla LIUC di Castellanza, con l'intenzione di trasformarlo in luogo di ospitalità universitaria; si può profilare un positivo scambio tra alcune facilitazioni edilizie finalizzate al completamento dell'intervento (servizi, impianti sportivi, modesti ampliamenti), compatibili con il nuovo Piano del Parco del Ticino, ed un intervento sistematico di recupero ambientale con formazione e manutenzione di aree leggermente attrezzate (già di proprietà dell'immobiliare recentemente trasferita) e di percorsi pedonali e ciclabili nell'area collinare boschiva Livello-Bilesa e dintorni
- 3.2 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3 - IMPELLECCHIO - SCIUINO - CASE NUOVE (quest'ultima già in vendita) : si tratta dei residui cascinali di proprietà dell'Ospedale Maggiore di Milano, locati alla cooperativa "Il Sole", in grave stato d'abbandono e solo parzialmente utilizzati per attività agricole (d'altronde due di essi non sono ubicati in zona E bensì in zona B ed I) : poiché la tendenza della legislazione sull'edilizia pubblica residenziale rende improbabile una riproduzione generalizzata dei positivi recuperi realizzati negli ultimi venti anni dal Comune e dall'ALER ex IACP) in località Abbazia e S.Vincenzo, si tratta di valutare la possibilità di un intervento integrato tra i 3 complessi in esame che concentri in parte di essi le residue funzioni rurali e di residenza degli agricoltori od ex-agricoltori, trovando le risorse per tale trasferimento e recupero liberando la parte restante dei fabbricati per un cambio d'uso ambientalmente e tipologicamente compatibile (con attenzione alla conservazione ed al restauro dei manufatti meritevoli) e positivamente incidente sull'economia locale, quale potrebbe essere un insediamento turistico-ricettivo in località Impellecchio (con possibili sinergie con le iniziative private in prossimità - villa Fauser e campeggio Sfinge - e con il comparto Verbella-Idroscalo in località S.Anna, nonché con i potenziali sviluppi turistico-alberghieri in Lisanza, zone C1)

PARTE 4^ - ALTRE AD USO PUBBLICO (DISPONIBILI PER IL MIGLIORAMENTO DELL'INFRASTRUTTURAZIONE PUBBLICA A LIVELLO COMUNALE ANCHE ATTRAVERSO PROCEDURE DI FINANCING PROJECT) (TAV. 4)

- 4.1 Centro sportivo: centro sportivo comunale esistente con attrezzatura completa per atletica leggera, 2 campi di calcio, 1 tennis coperto e 2

scoperti, 1 campo polivalente basket/pattinaggio, 1 pista skate-board; possibile integrazione su area di 2 ha circa di proprietà dell'Ospedale Maggiore di Milano per ulteriori attrezzature sportive e complementari, quali palestre e piscina coperta (esiste progetto esecutivo palestre)

- 4.2 Area Nord/Ferrovia: area già parzialmente attrezzata con parcheggio di interscambio (100 posti auto) e prossimamente attraversata dalla bretella FS Luino-Gallarate, completabile con ulteriori parcheggi di interscambio e di riserva, anche ad uso di spettacoli itineranti e manifestazioni fieristiche all'aperto per una estensione di 2 ettari circa, di proprietà dall'Ospedale Maggiore di Milano
- 4.3 Area sud cimitero: area di 1 ettaro circa di proprietà dell'Ospedale Maggiore, idonea per uffici o servizi pubblici (del tipo Posta oppure Poliambulatorio, ambedue oggi localizzati in affitto presso privati), da integrare con parcheggi e possibile sottopasso pedonale sotto la ferrovia
- 4.4 Area Locatelli/S.Donato: area di 1 ettaro di proprietà comunale, idonea per servizi come sopra, da integrare con giardini pubblici e con riqualificazione come strada urbana del tratto terminale della SP 48
- 4.5 Area M.Grappa/Lenza: area di circa 1 ettaro, di proprietà dell'Ospedale Maggiore di Milano (piccola parte già comunale verso via M.Grappa), utilizzabile per eventuale attrezzatura assistenziale privata, anche in sinergia con l'esistente casa Sant'Angelo, da integrare con giardini pubblici e con percorso pedonale lungo Lenza tra abbazia e area scuole
- 4.6/4.7 Parcheggi Rovelli e Metropolis: aree di superficie complessiva mq 15.000 circa, parte di proprietà comunale e parte di proprietà FS (Metropolis spa), in affitto al Comune, già utilizzate in parte come parcheggi e trasformabili in parcheggi multipiani, con opportune mitigazioni ambientali e raccordo di percorsi ciclo-pedonali, da progettare con riferimento unitario all'insieme delle aree di uso pubblico tra Lenza, Stazione e Municipio

nonché le seguenti aree di proprietà pubblica, minori o marginali, suscettibili di utilizzazioni miste pubblico-private:

- 4.8 Area in via D'Annunzio, verso la Lenza
- 4.9 Area in via Rubens, ove il P.P. vigente già prevede possibili interventi privati (chiosco; autorimesse)
- 4.10 Piazzale all'angolo tra via Manzoni e via Moncenisio
- 4.11 Area ex cantiere Italcave, in via Sculati (di fronte al depuratore)