

Programma Integrato di Intervento relativo all' "area Triakis di via Mazzini ang. via Falck".Adozione.

Il Consiglio Comunale

- Vista l'allegata relazione del Settore Urbanistica che si intende far parte integrante e sostanziale del presente atto;
- Vista la Legge 17 agosto 1942, n. 1150 *"Legge urbanistica"* e successive modifiche e integrazioni;
- Vista la Legge 17 febbraio 1992, n. 179 *"Norme per l'edilizia residenziale pubblica"*;
- Vista la Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 *"Legge per il governo del territorio"*;
- Vista la Deliberazione di Giunta regionale 9 luglio 1999, n. 6/44161 *"Adempimenti previsti dall'art. 7 comma 3 della Legge Regionale 12 aprile 1999 n. 9 – disciplina dei programmi integrati di intervento"*;
- Richiamata la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 18 luglio 2000 *"Adozione della revisione del Piano Regolatore Generale"*;
- Richiamata la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 18 luglio 2001 *"Adozione della variante tecnica di adeguamento del Prg adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 47/2000 alle disposizioni di cui alle Leggi regionali n. 1/2001 e n. 14/1999 e Regolamento Regionale n. 3/2000"*;
- Richiamata la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 9 luglio 2003 *"Controdeduzioni alle osservazioni alla Variante Generale del Prg adottata con DCC 47/2000 e alla Variante tecnica di adeguamento del Prg adottato alle disposizioni di cui alle Leggi regionali n. 1/2001 e n. 14/1999 e Regolamento Regionale n. 3/2000"*;
- Richiamata la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 5 aprile 2004 *"Approvazione della variante Generale al Piano Regolatore Generale vigente"*;
- Richiamata la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 7 febbraio 2005 *"Approvazione del Documento di Inquadramento (Legge Regionale 9/99 – Disciplina dei programmi integrati di interventi) e dell'allegato quadro organico di riferimento"*;
- Richiamata la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 7 novembre 2005 *"Approvazione ai sensi e per gli effetti del 7° comma dell'art. 25 della Legge Regionale 12/2005, del Documento di Inquadramento"*;
- Visti gli atti procedimentali inerenti al Programma Integrato di Intervento relativo all' "area ex Carmine di via Cavalcanti" e precisamente:
 - Considerato che il 11 maggio 2006, con nota prot. gen. 40762 è stata presentata una proposta di Programma Integrato di Intervento relativa all' "area Triakis di via Mazzini

ang. via Falck” con effetti di variante al Piano Regolatore Generale di Sesto San Giovanni;

- Vista la Deliberazione della Giunta Comunale n. 158 del 20 giugno 2006 *“Avvio dei programmi urbanistici relativi a programmi integrati di intervento sulla città consolidata - area "Ex Carmine" di via Cavalcanti e area "Triakis" di via Mazzini ang. via Falck con effetti di variante al Piano Regolatore Generale vigente”*.
- Considerato che, ai sensi dell'art. 3, comma 14, della Legge Regionale 5 gennaio 2000, n. 1 – in vigore in forza dell'art. 25, comma 1, e dell'art. 104 comma 1, lettera cc) della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 – l'avvio del procedimento del Programma Integrato di Intervento relativo all' *“area Triakis di via Mazzini ang. via Falck”* è stato reso noto al pubblico mediante avviso - affisso all'Albo Pretorio del Comune di dal 22 giugno 2006 al 3 luglio 2006 e pubblicato sul quotidiano *“La Repubblica”* il del 22 giugno 2006 - con il quale è stata offerta la possibilità agli interessati di presentare istanze e contributi collaborativi ai fini della determinazione delle scelte urbanistiche;
- Considerato che entro i termini indicati nell'avviso, e cioè entro le ore 12 del giorno 3 luglio 2006, non sono pervenute al Comune istanze ai fini della determinazione delle scelte urbanistiche del Programma Integrato di Intervento relativo all' *“area Triakis di via Mazzini ang. via Falck”*;
- Considerato che il 6 luglio 2006 la Società Triakis 3000 S.r.l. ha definitivamente presentato al Comune, con nota prot. gen. 59019 , la proposta di Programma Integrato di Intervento relativa all' *“area Triakis di via Mazzini ang. via Falck”* con effetti di variante al Piano Regolatore Generale di Sesto San Giovanni costituita dai seguenti elaborati:
 - Relazione tecnica;
 - Norme Tecniche di Attuazione;
 - Relazione economica sulla fattibilità del Programma Integrato di Intervento;
 - Schema di Convenzione Urbanistica;
 - Rilievo fotografico;
 - Rendering Fotorealistici;
 - Relazione geologica;
 - Relazione Paesistica;
 - TAV. 01 - Planimetria di inquadramento territoriale;
 - TAV. 02 A - Stato di fatto dell'ambito di intervento;
 - TAV. 02 B - Profili sullo stato di fatto;
 - TAV 02 C – Catastale;

- TAV. 03 - Azzonamento;
 - TAV. 04 A – Progetto Planivolumetrico;
 - TAV. 04 B – Planimetria di Regolazione Tipo-Morfologico dell’Assetto Insediativi – Profili regolatori di Progetto;
 - Capitolato prestazionale dell’Edificio 2b in Cessione al Comune di Sesto San Giovanni;
 - Scheda informativa delle varianti al P.R.G. Art. 2, Legge Regionale 23 giugno 1997, n. 23;
 - Scheda informativa e di attestazione per la valutazione di compatibilità con il PTCP della Provincia di Milano;
- Visto il parere della Commissione Edilizia, espresso nella seduta del 12/06/2006;
 - Visto il parere del Consiglio di Circoscrizione n. 3 “*Isola del Bosco, delle Corti*”, espresso con proprio atto n. ... del ... ;
 - Visiti i pareri espressi a norma dell’art. 49, 1° comma del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, come da foglio allegato;

DELIBERA

1. Di dare atto che il Programma Integrato di Intervento relativo all’ “*area Triakis di via Mazzini ang. via Falck*” è coerente con gli indirizzi del Documento di Inquadramento delle politiche urbanistiche comunali, approvato in ultimo con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 7 novembre 2005, e comporta effetti di variante al Piano Regolatore Generale vigente riconducibili alle fattispecie disciplinate dall’art. 2, comma 2 della Legge Regionale 23 giugno 1997, n. 23;
2. Di adottare, ai sensi e per gli effetti dell’art. 3 della Legge Regionale 23 giugno 1997, n. 23, in vigore in forza dell’art. 25, comma 1 e dell’art. 104, comma 1, lettera w) della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, il Programma Integrato di Intervento relativo all’ “*area Triakis di via Mazzini ang. via Falck*” costituito dagli elaborati tecnici indicati in premessa al presente atto;
3. Di dichiarare che la presente Deliberazione non comporta, per la sua esecuzione, impegno di spesa a carico del bilancio comunale.

La delibera è stata approvata all’unanimità con i voti favorevoli dei gruppi: DS, PRC, MARGHERITA, SDI, UDEUR. Assenti: FI, LN. AN, GRUPPO MISTO.

Con nota dell'11 maggio 2006, prot. gen. 40762, la Società Triakis 3000 S.r.l. ha presentato una proposta di Programma Integrato di Intervento relativa al compendio immobiliare di proprietà, compreso nell'isolato tra le vie Mazzini, Falck, Giovanna d'Arco e Acciaierie.

Il compendio immobiliare, di seguito definito "*area Triakis*", è situato nella zona centrale della città, in un contesto densamente costruito che giunge fino al limite sud occidentale del grande stabilimento Falck Unione.

Il contesto è caratterizzato da un'edificazione disomogenea, risalente perlopiù alla prima metà del Novecento. Lungo via Giovanna d'Arco sono presenti stabili di inizio secolo, costruiti a ridosso della sede stradale e destinati prevalentemente ad un'utenza di tipo popolare. La via Falck è fronteggiata da edifici di maggiore qualità architettonica, realizzati in posizione arretrata rispetto al marciapiede e circondati da piccoli giardini condominiali. L'edificazione lungo via Acciaierie è segnata da piccoli edifici a destinazione mista, residenziale e artigianale, che a metà della via sono intervallati da un giardino pubblico delimitato da torri residenziali risalenti agli anni Ottanta.

In quegli anni, infatti, l'ambito di via Acciaierie, via Mazzini è stato oggetto di piano di recupero di iniziativa pubblica che intendeva rimediare a situazioni di disordine e degrado già allora rilevate all'Amministrazione Comunale. Il piano prevedeva la ristrutturazione urbanistica dell'intero ambito ma ha avuto attuazione solo parzialmente.

Per dare seguito agli interventi previsti dal piano di recupero, l'Amministrazione Comunale ha recentemente promosso la risistemazione dell'area d'angolo tra le vie Acciaierie e Mazzini tramite un programma integrato di intervento che, esteso anche ad altri immobili della circoscrizione n. 3 "*Isola del Bosco, delle Corti*", è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 5 aprile 2004. Il programma integrato prevedeva, per l'area ora menzionata, la demolizione dei laboratori e magazzini esistenti, la costruzione di un nuovo edificio residenziale in posizione arretrata rispetto a via Mazzini, la realizzazione e cessione al Comune di un giardino pubblico di quartiere.

La proposta di Programma Integrato di Intervento presentata dalla Società Triakis 3000 S.r.l. prosegue gli interventi di risanamento sopra illustrati indirizzandosi al recupero urbanistico e funzionale di una parte dell'isolato di via Mazzini, via Acciaierie attualmente in stato di abbandono.

I contenuti della proposta, quindi, sono stati condivisi dalla Giunta Comunale che, dopo un esame di merito cui è seguito il rituale processo concertativo, con propria Deliberazione n. 158 del 20 giugno 2006 ha dato avvio al procedimento di approvazione del Programma Integrato di Intervento relativo all'area "*area Triakis*". Poiché il Programma, come verrà meglio spiegato in seguito, è destinato a produrre effetti di variante al Piano Regolatore vigente, l'avvio del procedimento è stato reso noto al pubblico mediante un avviso pubblicato il 22 giugno u.s. sulla pagina locale del quotidiano "*La Repubblica*"

e dal 22 giugno al 3 luglio u.s. all'Albo Pretorio e sul sito internet del Comune. Entro il 3 luglio scorso, termine indicato nell'avviso, non sono pervenuti al Protocollo generale suggerimenti e contributi collaborativi per la definizione del Programma Integrato. Pertanto, con nota del 6 luglio 2006, prot. gen. 59019, la Società proponente ha inoltrato al Comune gli elaborati tecnici e lo schema di convenzione del Programma stesso, redatti in coerenza con la proposta precedentemente presentata e con gli esiti del processo concertativo sviluppato con l'Amministrazione Comunale.

Come si evince dagli elaborati tecnici, il Programma Integrato interessa un ambito territoriale di circa 12.660 mq compreso tra le vie Mazzini e Falck, il complesso dei *"Condomini Falck"*, la proprietà di terzi e un giardino comunale.

Sull'area insistono quattro fabbricati, uno dei quali particolarmente presente nella memoria storica della *"città delle fabbriche"*. È l'edificio d'angolo tra le vie Mazzini e Falck, costruito negli anni Venti dalla *"Società Anonima Acciaierie e Ferriere Lombarde"* quale albergo e spazio ricreativo per il personale impiegatizio ed operaio delle industrie siderurgiche Falck. L'edificio, denominato Vecchio Albergo Operaio (V.A.O.), è attualmente abbandonato dopo la dismissione dell'originaria funzione ed un temporaneo utilizzo quale sede direzionale della Società Falck.

L'edificio contiguo, posto in fregio a via Mazzini e denominato Nuovo Albergo Operaio (N.A.O.), è stato realizzato in tempi più recenti quale ampliamento dell'originario albergo operaio ed ha seguito le stesse vicende del V.A.O. condividendone l'attuale stato di inutilizzo.

Lo stabile perpendicolare all'asse di via Falck è stato edificato nel corso degli anni Sessanta per ospitare le attività ricreative della comunità operaia della *"città delle fabbriche"*. Rappresenta, infatti, un cinema-teatro di struttura e finiture ordinarie, la cui unitarietà tipologica e funzionale è stata compromessa con l'innesto, operato negli anni Ottanta, di un corpo di fabbrica pluripiano lungo via Falck. Da alcuni anni lo stabile non è più utilizzato.

Anche l'edificio posto all'interno dell' *"area Triakis"*, realizzato come sede amministrativa e di rappresentanza del Gruppo Falck, è attualmente inutilizzato.

Il Piano Regolatore classifica l' *"area Triakis"* come *"zona per attività terziarie"* i legittimando le funzioni ivi insediate durante la formazione del Piano stesso. Infatti, come innanzi accennato, gli edifici del compendio immobiliare, ora in gran parte abbandonati, accoglievano fino a pochi anni or sono gli uffici direzionali del Gruppo Falck. Solo uno di essi, e cioè il cinema-teatro di via Falck, era stato parzialmente riconvertito a sede di un'agenzia bancaria a seguito della cessazione delle attività congressuali e di intrattenimento per le quali era stato costruito. La filiale bancaria, tuttavia, rientrava anch'essa nel novero delle attività consentite nella *"zona per attività terziarie"*.

Oltre alle previsioni funzionali e di regolazione dell'attività edificatoria, il Piano Regolatore sottopone il complesso "*Triakis*" alle misure di salvaguardia dei valori storico - documentali: risultano vincolati lo stabile d'angolo tra via Mazzini e via Falck - che, realizzato all'inizio del secolo scorso, presenta una pregevole facciata d'epoca - e il più recente stabile del cinema-teatro che, costruito nel secondo Dopoguerra, rivela l'aspetto tipico di quel periodo. In base all'art. 40 delle Norme di Piano i due edifici possono essere oggetto di interventi manutentivi, di restauro e risanamento conservativo e di interventi di ristrutturazione edilizia riproduttiva che comportino anche la demolizione integrale dei fabbricati e la loro ricostruzione con medesimi prospetti, sagoma e ingombro.

La tutela degli edifici è completata, nel Piano Regolatore, da prescrizioni relative agli spazi aperti che ne indirizzano la progettazione secondo criteri di unità stilistica, integrazione e salvaguardia dei valori di insieme.

Modificando parzialmente questo quadro normativo e previsionale, il Programma Integrato relativo all' "*area Triakis*" prevede la "*ristrutturazione edilizia*" del fabbricato d'angolo tra via Mazzini e via Falck per l'insediamento di funzioni residenziali e, in misura più contenuta, di attività compatibili - funzioni commerciali di vicinato, pubblici esercizi, ecc. - da localizzare al piano terra fronte strada dell'edificio.

Gli altri tre stabili del compendio immobiliare saranno invece demoliti, e tra questi il cinema-teatro, per consentire la costruzione di altrettanti edifici d'abitazione: uno di essi proseguirà lungo via Falck l'allineamento del fabbricato d'angolo riproducendone alcuni elementi stilistici di facciata. Ciò per conservare la memoria del recente passato industriale della città e per valorizzare sotto il profilo architettonico l'asse di via Falck, collegamento privilegiato tra il centro cittadino e i nuovi insediamenti previsti nel comprensorio di trasformazione urbanistica Z.T. 1.

Un secondo edificio di nuova edificazione riproporrà l'allineamento dettato dal V.A.O. lungo la via Mazzini disponendosi così a costituire una cortina edilizia omogenea lungo uno degli assi direttori della prospettata trasformazione del comprensorio Z.T. 1.

Un terzo edificio di progetto si collocherà, invece, lungo il confine occidentale dell' "*area Triakis*", assecondando un altro obiettivo dell'impianto progettuale, cioè il recupero di un vasto cortile interno che, stante le sue dimensioni e la prospettata attrezzatura a giardino privato, si candida a divenire un luogo di aggregazione per i nuovi abitanti del complesso edilizio.

L'impostazione progettuale unitamente alle difficoltà di riutilizzo per la funzione originaria, costituiscono le ragioni del mancato recupero del cinema-teatro. Infatti, l'ipotesi di riuso per funzioni di pubblico spettacolo, pur suggestiva, comporta un ingente impegno economico e organizzativo nell'adattare lo stabile alle normative di sicurezza, nel ripristinare gli arredi e le

apparecchiature di scena, nell'organizzare i palinsesti in un contesto competitivo, dove l'offerta di intrattenimento è già adeguatamente garantita da altre strutture teatrali e da cinema multisala presenti nel territorio sestese e in quello limitrofo di Milano.

Gli interventi promossi dal Programma Integrato di Intervento confermano la superficie lorda di pavimento degli edifici esistenti nell' *"area Triakis"*, pari a 18.094 mq, destinandola prevalentemente a funzioni residenziali e per circa 750 mq a funzioni compatibili con la residenza.

A tale superficie vengono aggiunti 1.000 mq da dedicare ad un edificio residenziale pubblico che il soggetto attuatore del Programma Integrato si impegna a realizzare e a cedere al Comune a fronte dello svincolo dall'obbligo, previsto dal Piano Regolatore, di destinare all'edilizia convenzionata il 20 per cento della superficie lorda di pavimento residenziale interessata dagli interventi.

Pertanto, la capacità edificatoria complessiva dell' *"area Triakis"* risulta pari a 19.094 mq di superficie lorda di pavimento, cui consegue un carico insediativo di circa 381 abitanti teorici - dei quali 20 sono da attribuire all'intervento residenziale del Comune - e un fabbisogno di standard urbanistici pari a mq 10.120, calcolato utilizzando i parametri di legge assunti per la redazione del Piano Regolatore.

Il Programma Integrato, stante la localizzazione e la conformazione dell'ambito di intervento che non consentono il reperimento *in loco* di aree per servizi pubblici, fronteggia il fabbisogno di standard urbanistici mediante la loro monetizzazione per un importo di 2.013.000 Euro, cui si somma un contributo di 478.000 Euro finalizzato a *"dotare il Comune di mezzi finanziari per la migliore urbanizzazione della Città, anche mediante acquisizione di aree o edifici destinati a servizi pubblici o di interesse pubblico o generale"* ⁱⁱ. Questo ulteriore contributo rappresenta un'integrazione della monetizzazione prima prospettata e, in tal senso, consente al Programma di assolvere anche al debito di standard urbanistici indotto dall'intervento comunale.

Va, altresì, rilevato che il Programma Integrato reperisce parcheggi pertinenziali in misura superiore rispetto alla dotazione minima prevista dal Piano Regolatore escludendo, stante il contesto in cui si colloca e la natura delle funzioni da insediare, la necessità di nuovi parcheggi pubblici.

Nel quadro economico dell'intervento, la monetizzazione degli standard urbanistici e il contributo prima menzionato si aggiungono agli oneri concessori ordinari che, stimati in 1.350.000 Euro circa, verranno meglio definiti all'atto del rilascio dei provvedimenti edilizi per l'esecuzione degli interventi.

Così strutturato, il Programma Integrato risponde ai requisiti della vigente normativa regionale in fatto di pluralità di destinazioni e funzioni, di compresenza di tipologie e modalità d'intervento integrate e, per quanto sia

soggettiva la sua valutazione, in fatto di rilevanza territoriale degli interventi.

La pluralità di destinazioni è assicurata dalla compresenza, nel Programma Integrato, di previsioni residenziali e di attività compatibili. La pluralità di funzioni, invece, deve essere valutata in relazione agli obiettivi degli interventi (come richiesto dalla Deliberazione della Giunta Regionale n. 6/44161 del 9 luglio 1999, esplicativa della Legge Regionale n. 9/99): il Programma la garantisce perché associa le previsioni insediative sopra richiamate ad un impegno finanziario diretto a potenziare i servizi di quartiere e ad un progetto di riqualificazione di un nucleo urbano di rilevante significato per la memoria storica cittadina. Va, inoltre, ricordato che l'intervento può prevenire possibili fenomeni di occupazione di immobili dimessi, situazioni già presenti in città con conseguenti problemi sociali ed ambientali.

La compresenza di tipologie e modalità di intervento integrate viene garantita dal Programma Integrato sia per la coesistenza di interventi pubblici e privati, sia per l'articolazione di questi ultimi, che comprendono la *“ristrutturazione edilizia”* e la *“sostituzione edilizia”* di immobili esistenti, il ripristino e la valorizzazione a giardino dello spazio privato intercluso nell'area di intervento.

Infine, la rilevanza territoriale può essere riconosciuta al Programma se la si considera in senso qualitativo. Secondo la Deliberazione n. 6/44161 sopra citata un programma integrato assume rilevanza territoriale *“non necessariamente sulla base della sua estensione, ma soprattutto per la significatività degli interventi inclusi, tali da incidere sulla riqualificazione di un intero ambito urbano, riflettendosi anche oltre i limiti territoriali degli interventi individuati”*. Il Programma *“Triakis”* interessa un'area di dimensioni contenute. Rappresenta, tuttavia, un episodio significativo di riqualificazione e valorizzazione di un contesto fortemente impresso nella memoria storica sestese, situato in contiguità con il grande comprensorio di trasformazione delle aree Falck, dove si concentrano gli sforzi e le aspettative di sviluppo urbanistico della città.

Il Programma Integrato *“Triakis”* risponde alle indicazioni del Documento di Inquadramento delle politiche urbanistiche comunali. Sia per la sua coerenza con gli obiettivi generali del Piano Regolatore, assunti dal Documento di Inquadramento come indirizzi della programmazione integrataⁱⁱⁱ, sia per la sua conformità alle specifiche disposizioni del Documento stesso, contenute nei paragrafi sulle politiche sociali della casa e sulla sostenibilità ambientale degli interventi.

Riguardo al tema della casa, il Programma consente di ampliare nel breve termine l'offerta abitativa favorendo una maggiore concorrenzialità del mercato immobiliare a fronte di una domanda di alloggi che rimane tuttora su livelli elevati. Inoltre, contribuisce al potenziamento del patrimonio residenziale comunale allineandosi al paragrafo del Documento di Inquadramento dedicato alle politiche della casa, che demanda ai singoli programmi il compito di fornire risposte specifiche al fabbisogno di edilizia convenzionata e sociale^{iv} secondo

un principio di equivalenza economica ^v tra gli obblighi di convenzionamento residenziale espressi dal Piano Regolatore e le forme alternative di intervento sociale di volta in volta individuate.

Riguardo, invece, al tema della sostenibilità ambientale, il Programma *“Triakis”* determina un incremento della capacità edificatoria di Piano Regolatore essenzialmente rivolto a consentire un intervento residenziale del Comune. L'incremento, inoltre, risulta di entità contenuta – ammonta, infatti, a circa il 5,5 per cento dell'attuale consistenza edilizia dell'ambito - ed è finalizzato ad un evidente obiettivo di interesse pubblico.

Il Programma rispetta, inoltre, le *“linee guida per la progettazione”* contenute nel *“quadro organico di riferimento per le aree Falck”* che si riferiscono propriamente al comprensorio di trasformazione urbanistica Z.T. 1 ma sono estensibili, in via di principio, anche ad interventi di minore entità promossi in altre zone del territorio comunale. Nel caso di modifiche alle destinazioni urbanistiche del Piano Regolatore, le linee guida ora richiamate, per evitare *“l'indeterminatezza del piano economico e una sottostima dei servizi”* richiedono che i soggetti attuatori si impegnino *“a corrispondere per la percentuale di s.l.p. flottante il massimo degli oneri tabellari, cioè quelli per la funzione più pregiata ... da assumere, comunque, indipendentemente dall'utilizzo finale”*.

Questa richiesta è applicabile anche al Programma *“Triakis”* in considerazione del mutamento di destinazione d'uso da esso prospettato. I contributi concessori relativi alle funzioni terziarie e direzionali, originariamente previste dal Piano Regolatore per *“area Triakis”*, sono superiori a quelli relativi alla funzione residenziale a cui viene riconvertita l'area per effetto del Programma Integrato. Bisogna, però, osservare che per il mantenimento delle funzioni terziarie, il Piano Regolatore non prevede il ricorso a strumenti attuativi e dunque esclude l'obbligo di reperire gli standard urbanistici indotti dagli interventi. Invece, con la riconversione residenziale dell'*“area Triakis”* attuata attraverso il Programma Integrato di Intervento (che si configura, appunto, come uno strumento attuativo) tale obbligo incorre e determina maggiori oneri a carico dei soggetti attuatori. I contributi complessivamente dovuti al Comune risultano quindi maggiori rispetto a quelli relativi al mantenimento delle destinazioni terziarie e direzionali. Dunque, il Programma *“Triakis”* risponde alle linee di indirizzo del *“quadro organico di riferimento”* fornendo all'Amministrazione Comunale risorse aggiuntive per la riqualificazione della zona e per l'adeguamento dei servizi di quartiere.

Pur risultando coerente con il Documento di Inquadramento, il Programma Integrato produce effetti di variante al Piano Regolatore. Prevede, infatti, una ridefinizione dell'azzoneamento dell'area di intervento e, in particolare, il suo riassorbimento nelle *“zone residenziali”*. Inoltre, comporta un incremento di capacità edificatoria connesso alla realizzazione dell'intervento residenziale comunale; incremento che risulta pari al 5,5 per cento della consistenza edilizia dell'area *“Triakis”*.

Un ulteriore elemento di variante riguarda il riscatto dall'obbligo, previsto dal Piano Regolatore, di destinare alla locazione convenzionata almeno il 20 per cento della superficie lorda di pavimento interessata dall'intervento, attraverso la realizzazione e la cessione al Comune di un edificio residenziale.

Gli elementi di variante indotti dal Programma Integrato sono riconducibili alle fattispecie previste dall'art. 2 della Legge Regionale n. 23/97. In particolare, le modifiche di azzonamento e l'incremento di capacità edificatoria sono riconducibili alla fattispecie di cui alla lettera e) *"varianti di completamento interessanti ambiti territoriali di zone omogenee già classificate ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 come zone B, C e D che comportino, con o senza incremento della superficie azzonata, un aumento della relativa capacità edificatoria non superiore al 10 per cento di quella consentita nell'ambito oggetto della variante dal vigente P.R.G. ..."* Invece, il riscatto dall'obbligo di convenzionamento residenziale, ancorché determinato dai patti convenzionali, è riconducibile alla fattispecie di cui alla lettera i) *"varianti concernenti le modificazioni della normativa dello strumento urbanistico generale, dirette a specificare la normativa stessa ..."* per renderla aderente alle caratteristiche peculiari dell'intervento.

Poiché gli elementi di variante rientrano nelle fattispecie della Legge Regionale n. 23/97, per effetto dell'art. 25 della Legge Regionale n. 12/2005 il Programma Integrato " *Triakis*" può essere approvato con una procedura di competenza esclusiva comunale, che prevede l'adozione del Programma da parte Consiglio Comunale, il deposito degli atti adottati in libera visione al pubblico per trenta giorni consecutivi, la raccolta di eventuali osservazioni entro i successivi trenta giorni, l'approvazione del Programma da parte del Consiglio Comunale, la trasmissione degli atti agli uffici della Provincia e della Regione, infine la pubblicazione di un avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia. Dalla data di pubblicazione dell'avviso il Programma acquisisce piena efficacia, anche per gli effetti di variante urbanistica; pertanto può essere avviata la sua esecuzione mediante la stipula notarile della convenzione attuativa e il rilascio dei titoli abilitativi alla realizzazione degli interventi.

Per quanto sopra illustrato, e rinviando ad un più approfondito esame degli elaborati tecnici allegati alla presente relazione, si propone al Consiglio Comunale di adottare il Programma Integrato di Intervento relativo all' *"area Triakis di via Mazzini angolo via Falck"* con effetti di variante al Piano Regolatore.

La Deliberazione Consiliare cui viene allegata la presente relazione non comporta impegno di spesa a carico del bilancio comunale.

Note:

-
- i Disciplinata dall'art. 24 delle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore.
- ii Art. 7, comma 3, della bozza di convenzione allegata al Programma Integrato di Intervento.
- iii Cfr. *"Premessa"*, pag. 8
- iv Cfr. *"Politiche sociali per la casa"* pag. 12.
- v Cfr. *"Quadro Organico di Riferimento"*, punto 8.5, esplicitamente richiamato dal paragrafo *"Politiche sociali per la casa"* del Documento di Inquadramento.

Documentazione allegata:

- Relazione tecnica;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Relazione economica sulla fattibilità del Programma Integrato di Intervento;
- Schema di Convenzione Urbanistica;
- Rilievo fotografico;
- Rendering Fotorealistici;
- Relazione geologica;
- Relazione Paesistica;
- TAV. 01 - Planimetria di inquadramento territoriale;
- TAV. 02 A - Stato di fatto dell'ambito di intervento;
- TAV. 02 B - Profili sullo stato di fatto;
- TAV 02 C – Catastale;
- TAV. 03 - Azzonamento;
- TAV. 04 A – Progetto Planivolumetrico;
- TAV. 04 B – Planimetria di Regolazione Tipo-Morfologico dell'Assetto Insediativi – Profili regolatori di Progetto;
- Capitolato prestazionale dell'Edificio 2b in Cessione al Comune di Sesto San Giovanni;
- Scheda informativa delle varianti al P.R.G. Art. 2, Legge Regionale 23 giugno 1997, n. 23;
- Scheda informativa e di attestazione per la valutazione di compatibilità con il PTCP della Provincia di Milano;