



## **Note in merito alla Valutazione di compatibilità condizionata con il PTR ex LR 12/05 del "Documento di Piano" del Piano di Governo del Territorio adottato dal Consiglio Comunale del Comune di Cinisello Balsamo con la Delibera n. 3 del 04/01/2013**

### **PREMESSO che:**

**Vista** la deliberazione della Giunta Regionale n 405 del 12 luglio 2013 che ha per oggetto: "Comune di Cinisello Balsamo (MI) - Determinazione in ordine al Piano di Governo del Territorio (art. 13, comma 8, LR n. 12/2005).

**Visti** i contenuti della sopracitata deliberazione, in particolare " [...] delibera di assumere, ai sensi dell'art. 13, comma 8, della l.r. n. 12/2005, in ordine al Documento di Piano del PGT del Comune di CINISELLO BALSAMO (MI) le determinazioni risultanti dal parere formulato dal Dirigente della Struttura Pianificazione Territoriale indicato in premessa di cui all'Allegato A, che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione; [...]" da cui si evince che i contenuti specifici del parere in oggetto sono contenuti nel citato "Allegato A" alla delibera;

**Visto** che Regione Lombardia con delibera del Consiglio Regionale n. 951 del 19/01/2010 ha approvato il Piano Territoriale Regionale.

**Visto** che il PGT del Comune di Cinisello Balsamo è soggetto a verifica regionale di cui all'art. 13, comma 8 LR 12/2005.

**Visto** che la verifica tecnica di coerenza con il PTR è stata effettuata con riferimento alla compatibilità del Documento di Piano e che, nel quadro di unicità del processo di pianificazione, si è ritenuto opportuno estendere l'analisi all'insieme degli atti del PGT ed al Rapporto Ambientale della VAS.

**Visto** che nelle considerazioni conclusive del parere espresso dalla Regione Lombardia, si evince che " [...] dal raffronto tra le linee strategiche del PGT e il quadro programmatico di livello regionale riferito all'obiettivo prioritario d'interesse regionale "**Autostrada A4 - quarta corsia dinamica tratta urbana**", emerge tra il PTR ed DdP del PGT una condizione di coerenza subordinata alle prescrizioni espresse nel presente documento ("Allegato A' alla DGR n.d.r.) in relazione a tale obiettivo. [...]".

**Visto** che nelle considerazioni conclusive del parere espresso dalla Regione Lombardia, rispetto al quadro di riferimento generale costituito dal PTR, sono richiamati alcuni importanti orientamenti e indirizzi, ed alcune prescrizioni, evidenziando quegli aspetti da approfondire e da perfezionare per rendere il PGT maggiormente coerente con il Piano Regionale e con la LR.12/2005.

**Visto** che nelle considerazioni conclusive del parere espresso dalla Regione Lombardia si ricorda che, per gli effetti dell'art. 13, comma 7 della LR 12/2005, il Consiglio Comunale in sede di approvazione, a pena di inefficacia degli atti assunti, deve provvedere all'adeguamento del Documento di Piano adottato, recependo le prescrizioni afferenti l'obiettivo prioritario sopracitato e assumendo le definitive determinazioni in relazione alle considerazioni di carattere orientativo espresse dal parere.

**Si accolgono** le prescrizioni elencate in merito alla coerenza del PGT al PTR subordinata all'ottemperanza di tali prescrizioni in merito all'obiettivo prioritario di interesse regionale costituito dalla tratta urbana della quarta corsia dinamica dell'Autostrada A4.

**Si provvede** a corrispondere alle osservazioni formulate dalla Giunta Regionale secondo le modalità definite nelle presenti note.



**Si da mandato** all'Ufficio Tecnico del Comune di Cinisello Balsamo affinché si provveda ad uniformare gli elaborati del PGT alle stesse prescrizioni ed osservazioni come di seguito indicato.

**1) Oggetto:**

**OBIETTIVI PRIORITARI DI INTERESSE REGIONALE:**

**"Autostrada A4: 4<sup>^</sup> corsia dinamica - tratta urbana"**

**Considerato** che, in relazione al punto in oggetto, la Direzione Generale Infrastrutture e Mobilità si è espressa con nota n. S1.2013.0036949 del 10/07/2013, riguardo all'Obiettivo prioritario di interesse regionale del PTR costituito da: **"Autostrada A4: 4<sup>^</sup> corsia dinamica - tratta urbana"** rileva che: *nel nuovo strumento urbanistico generale di Cinisello Balsamo l'infrastruttura in premessa, pur se non citata all'interno delle relazioni descrittive di carattere ricognitivo o programmatico e nella documentazione grafica a corredo del Documento di Piano, risulta recepita in modo corretto negli elaborati di carattere vincolante e con effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, in coerenza con l'avvenuto perfezionamento - ai sensi della procedura di Intesa Stato-Regione ex D.P.R. 383/94 e s.m.i. - dell'iter di approvazione del progetto definitivo dell'opera redatto dal A.S.P.I. S.p.A. e approvato in Conferenza di Servizi ministeriale il 12.03.2013. Nel medesimo parere si afferma che: **dato atto, pertanto, della sostanziale coerenza del P.G.T. rispetto al quadro di riferimento infrastrutturale sovraordinato, si ritiene opportuno che la previsione di intervento sia richiamata anche nei predetti elaborati componenti il Documento di Piano, al fine di restituire piena coerenza interna e omogeneità di contenuti alla strumento medesimo.***

**Considerato** che, per quanto già in premessa, nelle conclusioni del parere regionale, di cui all'"Allegato A", per quanto riguarda l'obiettivo prioritario d'interesse regionale in oggetto **"[...] emerge tra il PTR e DdP del PGT una condizione di coerenza subordinata alle prescrizioni espresse nel presente documento in relazione a tale obiettivo. [...]"**, pertanto:

**si provvede ad integrare** le relazioni descrittive di carattere ricognitivo o programmatico e la documentazione grafica a corredo del Documento di Piano, al fine di richiamare anche nei predetti elaborati l'infrastruttura in oggetto, **al fine di restituire piena coerenza interna e omogeneità di contenuti alla strumento medesimo** ed in coerenza con gli elaborati vincolanti del PGT stesso nei quali tale presenza è stata attestata come *recepita in modo corretto.*

**2) Oggetto:**

**EVENTUALI INTERFERENZE FUNZIONALI FRA NUOVE PREVISIONI INSEDIATIVE E INFRASTRUTTURE ESISTENTI:**

**"Itinerario S.P.5 / S.S.36"**

**Considerato** che, in relazione al punto in oggetto, la Direzione Generale Infrastrutture e Mobilità ha espresso con nota n. S1.2013.0036949 del 10/07/2013, come riportata nell'"Allegato A" del parere regionale, la seguente prescrizione: *"[...] si prescrive che la possibilità di attuazione di tutti gli ambiti di trasformazione inclusi nei predetti 'APS 1.1, 'APS 1.2', APS 1.3', APS 2' e 'APS 3.1' sia vincolata alla preventiva validazione, da parte della Provincia di Milano, ANAS, e A.S.P.I. S.p.A. quali enti proprietari e gestori rispettivamente della S.P. 5, della S.S. 36 e dell'autostrada A4 Milano-Torino, di uno specifico Studio di traffico predisposto dal Comune secondo criteri di cui all'Allegato 4 della d.g.r. VIII/3219 del 27.9.2006 e preordinato ad identificare - sulla base di proiezioni condotte nello scenario di completa realizzazione delle suddette previsioni - le opere di adeguamento infrastrutturale alla cui realizzazione subordinare la possibilità di attivazione dei comparti medesimi. Copia del predetto studio, con gli esiti del percorso di validazione come*



*sopra descritto, dovrà essere trasmessa per conoscenza alla Direzione Generale Infrastrutture e Mobilità di Regione Lombardia. Nella disciplina dei suddetti 'APS' e nelle schede degli ambiti di trasformazione in essi compresi andrà pertanto espressamente indicato che gli obblighi di realizzazione dei suddetti interventi viabilistici costituiscono oneri convenzionali a carico delle trasformazioni stesse, con possibilità di eventuale attuazione cadenzata in funzione delle tempistiche di progressivo sviluppo degli insediamenti. [...]*"

**Considerato** che nel complesso processo di formazione del PGT la Valutazione Ambientale Strategica è componente integrata e strutturale del piano stesso e nel percorso di VAS ampio è stato l'elenco dei soggetti competenti in materia ambientale e degli enti territorialmente interessati, in primo la Regione Lombardia, invitati a dare il proprio contributo di valutazione nei diversi momenti pubblici di incontro (Conferenze) e durante il periodo previsto a seguito della messa a disposizione degli atti, secondo le procedure stabilite, a cui si sono aggiunti altri momenti e forme di partecipazione finalizzate sempre ad raccogliere valutazioni su aspetti ambientali, tra i quali si può considerare parte integrante il tema del traffico.

**Considerato** che a compimento della fase di messa a disposizione degli atti dall'Autorità Competente per la V.A.S., d'intesa con l'Autorità Procedente, è stato espresso il Parere Motivato finale dopo aver preso atto e valutato i contributi e le osservazioni pervenute dai soggetti competenti in materia ambientale, nonché dagli enti territorialmente interessati e dalla cittadinanza, singolarmente o riunita in associazioni o realtà economiche. Detto parere motivato è stato reso positivamente e condizionato al recepimento, negli elaborati di PGT, di alcune prescrizioni ed indicazioni, migliorative del profilo di sostenibilità del piano. L'autorità procedente, alla luce del formulato parere motivato finale, ravvisando una generale sostanziale coerenza di intenti e nessun significativo scostamento del profilo di sostenibilità del piano per come precedentemente già valutato, ha formulato le proposte di controdeduzione alle osservazioni e le modalità di recepimento dei pareri pervenuti dai soggetti istituzionali.

**Considerato** il diverso rapporto che si istituisce in termini di relazione fra PTR e PGT rispetto all'oggetto di cui al punto della presente nota, riguardante l'"obiettivo prioritario di interesse regionale. "Autostrada A4: 4<sup>a</sup> corsia dinamica - tratta urbana" che è stato all'origine dell'obbligo di invio del PGT alla Regione Lombardia, ai sensi dell'art. 13, comma 8, LR 12/2005, che è attualmente decaduto a seguito della delibera del Consiglio Regionale n. 78 del 9 luglio 2013, che nell'aggiornamento del PTR esclude il Comune di Cinisello Balsamo dall'elenco dei Comuni tenuti ad inviare il PGT e relative varianti alla Regione Lombardia. Inoltre visto che non si sono registrati rilievi da parte di Regione Lombardia nel corso del sopracitato processo di VAS, si considera tuttavia la necessità di provvedere a rispondere all'indicazione di cui alla nota della Direzione Regionale Infrastrutture e Mobilità, pertanto:

**si provvede ad integrare:**

**1)** le Disposizioni del Documento di Piano (DdP-PP Elab.03) aggiungendo in calce all'art.4 - "Ambiti del progetto Strategico (APS)" i seguenti paragrafi: "*l'attuazione di tutti gli Ambiti di Trasformazione del DdP inclusi nei sotto ambiti 1.1, 1.2, 1.3 e 3.1 degli APS 1 e 3 oltre all'APS 2; dovrà essere verificata nel suo complesso per quanto concerne le relazioni con il sistema della mobilità di scala provinciale, regionale e nazionale attraverso uno specifico Studio di traffico utile al confronto con gli Enti Proprietari e gestori. Studio elaborato secondo i criteri di cui all'Allegato 4 della d.g.r. VIII/3219 del 27.9.2006, preordinato ad identificare - sulla base di proiezioni condotte nello scenario di completa realizzazione delle previsioni - le eventuali opere di adeguamento infrastrutturale necessarie a garantire la compatibilità degli AT in oggetto con il sistema infrastrutturale di interesse regionale di tipo "R1". Copia del predetto studio, con gli esiti del percorso di verifica come sopra descritto, dovrà essere trasmessa per conoscenza alla Direzione Generale Infrastrutture e Mobilità di Regione Lombardia. Gli interventi viabilistici di cui tale studio di traffico dovesse individuare l'eventuale necessità di realizzazione, con possibilità di attuazione cadenzata in funzione delle tempistiche di progressivo sviluppo degli insediamenti, costituiscono onere convenzionali a carico delle trasformazioni stesse.*"



2) le schede degli AT: A, B, C, D, E, F, G, H, I ed L, contenute nel documento "DdP PP - Elab.04 - Allegato alle Disposizioni di attuazione: Schede APS - AT" aggiungendo nelle "PRESCRIZIONI SPECIALI" delle schede stesse il seguente punto elenco: " *Verifica di cui al quarto paragrafo dell'art.4 delle Disposizioni del DdP PP - Elab.03*".

### **3) Oggetto:**

## **CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLA COERENZA DEL PGT CON GLI ORINETAMENTI DEL PTR:**

### **3.1 "Raffronto tra gli obiettivi del PGT e quelli del PTR"**

**Considerato** che il parere rileva quanto segue: [...] *il Piano si raffronta puntualmente con gli obiettivi individuati dal PTCP della Provincia di Milano [...] non è stato operato il confronto diretto ed esplicito tra gli obiettivi previsti nel Piano comunale e quelli del PTR [...] si suggerisce di effettuare tale confronto provvedendo poi ad adeguare e/o integrare, se necessario, gli obiettivi previsti nel PGT, specificando in particolare le corrispondenti ricadute concrete nei tre atti del Piano (DdP, PdR e PdS) in modo da potere cogliere agevolmente quali siano le trasformazioni territoriali, le misure attuative, gli incentivi e le politiche messe in campo per realizzare gli obiettivi identificati. [...]*.

**Considerato** che la Valutazione Ambientale Strategica è considerata dal parere regionale stesso come costitutiva dei contenuti del Piano cit. [...] *si è ritenuto opportuno estendere l'analisi del PGT nella sua interezza. Ciò anche in considerazione del fatto che spetta al Piano delle Regole (PdR), al Piano dei Servizi (PdS), e alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), definire le azioni per la realizzazione di strategie prefigurate nel Documento di Piano [...]*, e che la VAS stessa contiene nel capitolo 5.2 "Obiettivi di coerenza esterna" la verifica rispetto agli obiettivi del PTR. Che l'Elab.02 del DdP PP al capitolo 1 "Valutazione compatibilità con il PTR" contiene una verifica rispetto agli obiettivi del PTR, tuttavia:

**Si provvede ad integrare** l'Elab.02 secondo le modalità suggerite dal parere in oggetto e riportate in sintesi nelle considerazioni di cui sopra.

### **3.2 "Valutazione della dinamica demografica"**

**Considerate** le articolate valutazioni espresse a pagg. 4 e 5 dell'"Allegato A" alla delibera in oggetto, alle quali si rimanda integralmente per non operare una sintesi che potrebbe ridurre il senso del parere stesso;

**Si propongono** le seguenti osservazioni:

#### **3.2.1) Riguardo alla coerenza fra abitanti previsti e quadro conoscitivo**

Quanto affermato a pag. 15 della relazione del Quadro Conoscitivo è da intendersi in termini relativi e commisurati soprattutto alle previsioni del PRG vigente al momento della redazione del PGT. Il PRG vigente, nel suo ultimo atto pianificatorio efficace (Documento di Inquadramento delle Politiche Urbanistiche), prevedeva, nel maggio del 2007, la conferma delle previsioni di Piano oltre ad un incremento determinato dai nuovi PII individuati dalle schede di tale documento. La VAS del PGT (Rapporto ambientale pag.122 "10. Il confronto tra alternative) misura tale scenario, in essere al 30 marzo 2010, e relativo al dato quantitativo residenziale dei PII presentate dai privati: dato quindi comparabile con quello dei nuovi Ambiti di Trasformazione residenziali del PGT. Ebbene tale dato del PRG di 4.354 nuovi abitanti teorici è stato ridimensionato dal DdP del PGT a 3.321 nuovi abitanti teorici. Con il PGT si è quindi ridotta del 25% la capacità insediativa residenziale del Documento di Piano rispetto al potenziale accertato del "Documento di Inquadramento delle politiche urbanistiche" del 2007. Diverso ragionamento verrà sviluppato in seguito per i



1.843 abitanti previsti dal PGT nel Piano delle Regole in quanto non riferibile ai cinque anni del DdP ma ad un arco temporale potenzialmente molto più ampio. In questo senso è coerente l'affermazione del Quadro conoscitivo che "una politica di ulteriore incremento [...]” residenziale non era più perseguibile, in funzione del quadro della pianificazione in atto, compreso l'ultimo Documento di Inquadramento.

Inoltre il Quadro conoscitivo mette in relazione tale necessità di contrazione delle previsioni in relazione 1) alla "scarsità della risorsa suolo"; 2) alla "alla diseconomia connessa a troppo elevati carichi di urbanizzazione". In relazione al punto 1) occorre specificare che le nuove previsioni di abitanti nel Documento di Piano, si riferiscono comunque ad **Ambiti di Trasformazione che producono zero consumo di suolo**, secondo il criterio del PTCP, in quanto già inseriti in contesti urbanizzati e nella maggior parte dei casi come esito di trasformazioni di aree dismesse; in relazione al punto 2) si sottolinea come gli indici teorici degli Ambiti di Trasformazione (di aree già urbanizzate) siano simili se non inferiori alle medie di densità territoriale (circa 0,6 mq/mq) e fondiaria riscontrabile nel tessuto esistente della città, pure escludendo i picchi dei grandi sistemi ad alta densità delle residenze sociali storiche. Inoltre sempre in riferimento ai carichi di urbanizzazione si sottolinea come i nuovi ambiti di trasformazione si configurino come punti di soddisfacimento dei bisogni di servizi pregressi ed indotti, in ambiti che necessitano in alcuni casi di tale riequilibrio, attraverso la necessaria dotazione in loco di aree da cedere ed effettivi servizi da realizzare.

*Per quanto sopra **si ritiene coerente**, il raccordo fra quadro conoscitivo e progetto urbanistico del PGT, per quanto riguarda la quantificazione residenziale.*

### **3.2.2) Riguardo agli obiettivi quantitativi di sviluppo residenziale**

I dati considerati dal PGT per questo argomento sono già aggiornati ad almeno il 2010/2011, in quanto la stesura del PGT necessitava di un punto fermo di riferimento, databile alle prime forme di pubblicazione del Piano e/o della connessa procedura di VAS. Alla data di ultimo aggiornamento degli elaborati del PGT si è già quindi preso atto degli sviluppi della crisi socioeconomica in atto.

Premesso che non si intende in alcun modo sottovalutare il problema del rapporto fra patrimonio esistente e dimensionamento del PGT, si rileva che la condizione del c.d. "patrimonio non utilizzato", è fenomeno fisiologico per circa il 50% degli alloggi normalmente non utilizzati, a seguito degli ordinari ritmi del temporaneamente sfitto e della commercializzazione, anche in caso di trend economico positivo: ora tale fenomeno è intensificato dalla crisi del mercato immobiliare ed ha prolungato i tempi di attesa della loro commercializzazione. Tuttavia si ritiene che tale dinamica negativa non possa essere un dato sufficientemente significativo, da solo, per determinare un giudizio complessivo sulla congruità del dato sul fabbisogno di nuove abitazioni previste dal calcolo del capacità insediativa residenziale teorica del PGT. Occorre sottolineare quanto il potenziale previsto per gli Ambiti di Trasformazione del DdP sia un dato non consolidato nei diritti edificatori, e che in base all'attuazione dei meccanismi normativi di valutazione degli AT, previsti dalle Disposizioni di attuazione, potrebbe indurre una riduzione del 20% di tale dato massimo previsto, in funzione dell'attribuzione delle quantità edificatorie in fase di costruzione negoziale del "dimensionamento ottimale" dei Piani attuativi degli AT stessi.

Si richiama inoltre il meccanismo di monitoraggio dei dati quantitativi già previsto nelle Disposizioni dal DdP e ulteriormente implementato a seguito dell'accoglimento di indicazioni provenienti dal parere regionale in oggetto (vedi successivi punti 3.2.3 e 3.2.4): tale meccanismo prevede una forma legittima di 'autolimitazione' del PGT qualora non si verificassero alcune condizioni virtuose, attese dalle trasformazioni del PGT stesso.

Il giudizio sulla quantità massima di abitanti previsti è inoltre da porre in relazione non al solo *trend* demografico, che tuttavia è stato spiegato nelle sue forme evolutive in funzione delle composizioni dei nuclei familiari e del fabbisogno di alloggi accertato, ma anche *in funzione del potenziale di trasformazioni urbane positive che esso induce*, rispetto allo stato attuale della città: si tratta infatti di modalità di realizzazione di nuovi alloggi che *non incidono sul consumo di suolo*, trattandosi - per le previsioni degli ambiti inseriti nel DdP ma anche per il PdR - di condizioni prevalentemente di *riconversione di ambiti già edificati* (in buona parte aree dismesse dalla produzione) per le quali è comunemente prevista, anche dalla pianificazione



sovraordinata e dai relativi atti di indirizzo, una forma di incentivazione alla trasformazione attraverso il cambio d'uso in residenziale. A livello quantitativo nel Documento di Piano (AT) 1.691 abitanti teorici sono riferiti a trasformazioni di aree dismesse produttive e/o commerciali. Nel Piano delle Regole (PA e PdCC) 635 abitanti teorici sono riferiti a trasformazioni di aree dismesse produttive e/o commerciali o di trasformazione di modeste entità con destinazioni incoerenti con il tessuto residenziale. Inoltre il meccanismo di compensazione urbanistica per l'acquisizione pubblica di aree ambientalmente rilevanti, determina la necessità di 'atterraggi' su ambiti pubblici per 1.247 abitanti teorici equivalenti. Se sommiamo i dati riferiti agli abitanti teorici negli AT del DdP ( $1.691 + 1.247 = 2.938$  ab), vediamo come la maggior parte degli abitanti previsti nel DdP (2.938 su 3.321 ab) sono riferibili 1) a trasformazione/riqualificazione di aree dismesse, incentivate dagli indirizzi di pianificazione; 2) ad 'atterraggi' di quantità edificatorie funzionali alla costituzione del patrimonio pubblico per la realizzazione del parco del Grugnotorto attraverso la compensazione urbanistica.

*Per quanto sopra **si ritiene di confermare** il dimensionamento residenziale del PGT adottato.*

### **3.2.3) Riguardo alla possibilità di dotarsi di uno strumento normativo che definisca dei criteri di priorità".**

Gli Ambiti di Trasformazione del DdP sono costituiti al 30% da ambiti pubblici (quattro su tredici AT), oltre ad un Piano Attuativo nel PdR (RA 01). Tali ambiti, oltre a specifici obiettivi propri, costituiscono l'opportunità principale per costituire un ingente patrimonio pubblico di aree nel Parco del Grugnotorto attraverso il meccanismo della compensazione urbanistica. Tale azione di costituzione dei presupposti per un grande parco pubblico a nord della città (in analogia con il sistema del Parco Nord Milano che si attesta e contiene a sudovest l'edificato) si configura come una delle più rilevanti priorità del Piano, anche in termini di risorse pubbliche impegnate. E' quindi evidente che l'attivazione prioritaria di tali ambiti di 'atterraggio' di proprietà pubblica, oltre a stare nella facoltà della parte pubblica rispetto alle decisioni sulle tempistiche da adottare, può innescare un meccanismo di individuazione delle priorità anche per gli ambiti privati, in funzione dell'appartenenza a sistemi unitari individuati dai sottoambiti degli APS (Ambiti del Progetto Strategico). Ad es. l'AT A (Ex Ovocoltura), di proprietà pubblica e di notevole efficacia in termini di potenziali compensazioni nel Grugnotorto, attiva inoltre in loco una possibilità di costituzione di un importante sistema di verde urbano (vedi pag. 5 dell'Elab.04 - DdP PP "Schede APS e AT) se riconnesso all'adiacente AT B di proprietà privata. Inoltre l'art. 5 dell'Elab.03 - DdP PP "Disposizioni del DdP" prevede che: *"Trascorsi tre anni dall'intervenuta efficacia del PGT, in caso di inerzia dei privati interessati, l'Amministrazione Comunale può procedere con Piani Particolareggiati per dare attuazione agli interventi previsti negli AT"*. Questo consente di prevedere una forma di coordinamento fra le priorità pubbliche e la partecipazione degli ambiti privati alla costruzione di sistemi coerenti di trasformazioni urbane, secondo direttrici coordinate, di fatto costituite e prefigurate dagli APS.

Non è necessario invece *"disincentivare le trasformazioni che comportano consumo di suolo"* in quanto, secondo il criterio di misurazione del consumo definito dal PTCP, non sono previsti interventi che comportino consumo di suolo.

Si ritiene quindi che sia già possibile, da parte pubblica, innescare meccanismi di priorità di intervento secondo obiettivi evidenti nel Piano.

Tuttavia, a maggior specificazione di tale principio e *collegato con il meccanismo di monitoraggio* dello stato di attuazione del Piano, di cui al punto elenco successivo, **si provvede a integrare l'art. 3 delle Disposizioni del Documento di Piano Elab.03 DdP PP** come segue (vengono aggiunte le parti in grassetto):

*"Ogni venti mesi, a partire dalla data di intervenuta efficacia del Documento di Piano, l'Amministrazione Comunale provvede ad accertare, con riferimento al tempo trascorso ed ai relativi piani approvati e titoli abilitativi, il conseguimento degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo di cui al precedente art. 2 e ad adottare le eventuali necessarie o comunque opportune misure correttive.*



*Dette misure consisteranno nella riduzione dei menzionati obiettivi ove risulti che lo sviluppo già realizzato abbia determinato o stia determinando effetti negativi non previsti con la Valutazione Ambientale Strategica; tale riduzione sarà operata a carico delle previsioni relative, anzitutto, agli ambiti di trasformazione e, poi, alla nuova edificazione nel tessuto urbano consolidato. Anche ove il monitoraggio evidenziasse il sovradimensionamento degli obiettivi di cui al precedente art. 2 in relazione alla domanda ed alla capacità effettive di sviluppo, le misure correttive consisteranno nella riduzione degli obiettivi medesimi.*

*Per ogni operazione di accertamento viene prodotta apposita relazione da diffondere anche a mezzo del sito WEB del Comune.*

*Il monitoraggio è utilizzato anche per verificare il raggiungimento di ciascuno dei diversi obiettivi e l'eventuale sopravvenuto raggiungimento degli stessi con la conseguente saturazione dell'ulteriore capacità edificatoria.*

*Entro un anno dall'approvazione del PGT sono da definirsi e deliberarsi, in termini operativi, le modalità attuative e gestionali del meccanismo di compensazione ambientale denominato "Conto Sostenibilità" nel Rapporto ambientale della VAS.*

***Entro la prima verifica di monitoraggio di cui sopra, dovranno comunque essere attivati dall'Amministrazione i Piani Attuativi degli Ambiti di Trasformazione del DdP ed i PA del PdR, relativi alle aree di proprietà pubblica che siano legati al meccanismo di compensazione dei diritti edificatori, di cui al successivo art. 12, al fine di consentire l'attuazione prioritaria della compensazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale così regolate.***

***A seguire, e qualora non precedentemente attivati dai privati proprietari, l'Amministrazione provvederà ad individuare gli Ambiti di Trasformazione che dovranno attivarsi prioritariamente al fine della attuazione del progetto di aree pubbliche, previste dal PGT e connesse agli Ambiti di Trasformazione di proprietà pubblica. Tale procedura di attivazione sarà quella prevista ai sensi del quinto comma del precedente art. 5.***

***Le aree pubbliche e private interessate dal suddetto programma di priorità, verranno per ultime eventualmente interessate dai provvedimenti di esclusione di cui al secondo periodo del presente articolo.***

***Le disposizioni di cui al secondo periodo del presente articolo si applicano anche nel caso in cui, a seguito di forme di programmazione negoziata di livello comunale o di rilevanza regionale, si siano conseguiti consistenti acquisizioni al patrimonio pubblico di aree di compensazione, senza la contestuale necessità di impegnare i corrispettivi 'atterraggi' volumetrici ma in forza di cessioni volontarie nell'ambito delle convenzioni dei suddetti atti di programmazione negoziata. In questo caso si procede con la relativa riduzione delle previsioni quantitative negli ambiti di atterraggio pubblico, secondo un ordine di priorità, stabilito dall'Amministrazione Comunale che opera l'accertamento di tale eventualità."***

#### **3.2.4) Riguardo al monitoraggio (con parametro atto a rappresentare il grado di attuazione delle previsioni di piano disciplinate dal PdR) collegato con i criteri di priorità.**

Si sottolinea come il Rapporto Ambientale della VAS; strumento connesso al processo di pianificazione, contiene una gamma di indicatori che debbono essere utilizzati nella fase di monitoraggio del PGT. Inoltre, per quanto riguarda il sistema di monitoraggio del PGT relativamente all'attuazione delle previsioni quantitative, dimensionate dal DdP, si propone all'attenzione il testo dell'**Art.3** delle Disposizioni del DdP (DdP PP Elab.03) "**Monitoraggio**" sopra riportato - **N.B. come modificato a seguito delle integrazioni suggerite circa i criteri di priorità** - che prevede il dispositivo normativo attraverso cui non solo si provvede al monitoraggio dello stato di attuazione del dato quantitativo delle previsioni contenute nel DdP ma anche di quelle contenute nel PdR. Si ottiene quindi, con una specifica azione normativa, una forma di controllo sulle trasformazioni della città che consente di ridimensionare le previsioni stesse (secondo un ordine prioritario stabilito dalla norma stessa) qualora: 1) le previsioni di Piano determinino effetti negativi sull'ambiente



secondo una modalità più impattante rispetto alle previsioni della VAS; 2) si accerti un sovradimensionamento degli obiettivi quantitativi del DdP, in relazione alla domanda ed alla capacità effettive di sviluppo.

Questo sistema di monitoraggio - regolato con specifica norma già attiva nel PGT adottato ed impegnativa per l'Amministrazione che gestisce il PGT -, si ritiene sia fondamentale anche in relazione ad eventuali dubbi, a nostro avviso non condivisi, sull'effettiva coerenza fra i dati quantitativi residenziali previsti e l'effettiva loro possibilità di attuazione, di cui al precedente punto 2.

### **3.3 "In merito agli Ambiti di Trasformazione".**

**Considerate** le articolate valutazioni espresse a pag. 6 dell'"Allegato A" alla delibera in oggetto, alle quali si rimanda integralmente per non operare una sintesi che potrebbe ridurre il senso del parere stesso;

**Si propongono** le seguenti osservazioni:

#### **3.3.1) Disegno urbanistico che individui tipologie e priorità di interventi**

La definizione degli Ambiti del Progetto Strategico (APS) e i relativi sub-ambiti, ha delineato una forma di chiaro disegno urbanistico della città che individua la tipologia della trasformazione urbana attraverso piani esecutivi parziali tuttavia ricomposti all'interno di uno 'schema direttore', come lo strumento fondamentale per il conseguimento della qualità urbana attesa. Tali schemi sono contenuti nel PGT stesso: questo orienta chiaramente la pianificazione attuativa, attraverso la 'tenuta' delle forme di coordinamento operate dalla pianificazione generale a scala comunale. Le direttrici di trasformazioni prioritarie operate dal Documento di Piano attraverso l'individuazione degli APS, si ritiene sia una indicazione sufficientemente chiara per delineare le modalità di gestione e governo delle trasformazioni urbane, anche avvalendosi delle indicazioni di priorità - già implicite nel PGT - tuttavia da rafforzare attraverso la formalizzazione delle priorità di iniziativa pubblica di cui al punto 3 del presente documento. Poiché attraverso tali strumenti l'iniziativa fondamentale per l'attivazione dei meccanismi di trasformazione urbana e costituzione del patrimonio pubblico, con l'acquisizione aree ambientalmente rilevanti, è - come detto - in capo all'iniziativa pubblica, **si ritiene coerente la definizione del disegno urbanistico proposta nel PGT**, anche in funzione dei criteri di priorità più chiaramente delineati dalle modifiche introdotte alle Disposizioni del DdP a seguito della proposta di cui al punto 3 del presente documento.

#### **3.3.2) Proposta residenziale in riferimento all'obiettivo di contenimento della densità di popolazione.**

Si rimanda alle argomentazioni di cui ai precedenti punti 3.2.1 e 3.2.4 per definire: al punto 3.2.1 la coerenza del dimensionamento del PGT rispetto al quadro conoscitivo, al punto 3.2.4 lo strumento di monitoraggio per prevenire eventuali distorsioni negli effetti ambientali del dimensionamento previsto e per controllare un'eventuale riallineamento fra lo stato di attuazione delle previsioni quantitative, l'effettivo fabbisogno in fase di monitoraggio e il dimensionamento del PGT nel suo complesso.

Per quanto attiene allo specifico della "densità di popolazione", misurabile più precisamente in 'abitanti per ettaro' (parametro peraltro non utilizzato nel Piano) si può ragionare in analogia con le rispettive densità fondiarie e territoriali previste nel PGT per gli ambiti prevalentemente residenziali, sia nel DdP che nel PdR. Si sottolinea che, rispetto alla città esistente (vedi Tav.06b del Quadro Conoscitivo del DdP "Sistema urbano - densità"), le previsioni del PGT si attestano su densità mediamente inferiori. Il calcolo per gli AT e PA deve essere ricondotto ad un indice virtuale perché i dati quantitativi sono espressi in valore assoluto e non in indici di utilizzazione, tuttavia il dato è analiticamente esprimibile, qualora necessario.

In termini generali, rispetto agli Ambiti di Trasformazione e alla destinazione residenziale, si riassume che:





- non sono previsti AT che costituiscano consumo di suolo;
- la maggior parte degli Ambiti è costituito da aree edificate con destinazione diversa dalla residenza e costituisce "recupero di area dismessa", in ambiti che confinano con sistemi urbani prevalentemente residenziali e quindi compatibili nella loro localizzazione;
- la possibilità della residenza di svilupparsi in altezza, tuttavia compatibilmente con lo specifico skyline, comporta una rigenerazione dei suoli produttivi - attualmente coperti con fabbricati estensivi - per usi maggiormente compatibili con la destinazione residenziale quale il verde urbano (si veda in particolare il progetto del sistema degli AT residenziali dell'APS - ambito del progetto strategico - 1.1, riportato a pag. 05 dell'Elab.04 delle Previsioni di Piano del DdP);
- le densità residenziali medie previste sono inferiori a quelle esistenti e del PRG;
- gli AT di maggiore dimensione contengono quantità di ERS che concorrono alla quantificazione degli abitanti teorici e che tuttavia costituiscono una concreta risposta al fabbisogno abitativo per forme 'virtuose' di residenza sociale, con particolare attenzione nel PGT a privilegiare convenzionamento dell'affitto rispetto alla vendita.

### **3.3.3) Contrastare la tendenza alla bassa qualità degli insediamenti**

L'ipotesi di "estendere a tutti i nuovi interventi edilizi" la prescrizione che siano: "rigorosamente valutati in termini paesaggistici e ambientali" con la "garanzia che gli interventi trasformativi incorporino una elevata qualità insediativa e architettonica" deve essere attentamente valutata nei suoi esiti gestionali.

La rigorosa valutazione in termini paesaggistici e ambientali dei nuovi interventi edilizi avviene ordinariamente attraverso la procedura di valutazione di impatto paesistico dei progetti, qualora soggetti, in sede di Commissione locale per il Paesaggio. I nuovi interventi che superino una soglia di rilevanza tale da giustificare tale procedura, saranno sicuramente tutti gli interventi previsti nel DdP (Ambiti di Trasformazione) oltre a quelli soggetti a pianificazione attuativa e permesso di costruire convenzionato nel PdR. Altri nuovi interventi edilizi saranno valutati dalla Commissione Paesaggio, qualora la matrice di screening del PTPR - anche in funzione della Sensibilità Paesistica indicata nella cartografia del PGT - determini una soglia soggetta a procedura di valutazione. Una indicazione normativa generalizzata di assoggettamento di tutti i "nuovi interventi" (nuova costruzione, ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, manutenzione straordinaria con rinnovo totale dei prospetti, in sostanza tutti gli interventi che comportino un mutamento dello stato dei luoghi) a preventiva valutazione da parte della Commissione Paesaggio comporterebbe un aggravio del procedimento e di funzionalità del settore Edilizia Privata non prevedibile nei suoi esiti.

Occorre inoltre sottolineare che il PGT si è già particolarmente impegnato nella definizione della qualità urbana attesa, attraverso: 1) l'indicazione delle "strutture urbane di riferimento" contenute nelle schede del AT del DdP e dei PA del PdR nei documenti DdP PP Elab.04 e PdR Elab. 03; 2) nell'indicazione della procedura di valutazione del "raggiungimento del dimensionamento ottimale" degli AT ex art.7 delle Disposizioni del DdP, nel quale sono evidenti le connessioni fra il dato quantitativo e l'attenzione qualitativa. Inoltre il successivo art.9 delle citate Disposizioni, definisce in modo più specifico i criteri qualitativi e quantitativi ai quali si dovranno attenere le procedure di valutazione delle proposte di Piano Attuativo degli AT; 3) la definizione delle "centralità urbane" (DdP PP Elab.05) che promuovono la qualità urbana diffusa attraverso l'indicazione coordinata degli interventi prioritari sugli spazi pubblici della città consolidata, in modo da orientare i possibili investimenti in urbanizzazioni (ad esclusione dei sottoservizi) della pianificazione attuativa.

***Si ritiene** quindi che le procedure di controllo legittimamente attivabili attraverso la procedura di valutazione di impatto paesistico **siano sufficienti** a garantire il controllo della qualità delle trasformazioni nella città, oltre alle specifiche modalità e procedure relative agli Ambiti di Trasformazione, sopra descritte.*

### **3.3.4) Promozione dell'efficienza energetica**



Per questo obiettivo si è lavorato su due livelli fra DdP e PdR: 1) nel Documento di Piano con la possibilità di collegare la migliore performance degli edifici dal punto di vista energetico - comunque superiore a quanto previsto dalla legge - con la definizione di maggiori quantità edificatorie; 2) nelle trasformazioni del Piano delle Regole con la prescrizione di dotazioni energetiche, comunque superiori al livello di legge tuttavia economicamente sostenibili. Quanto sopra in quanto si ritiene che gli Ambiti di Trasformazione possano accogliere meccanismi indirettamente 'premiali' riguardo ai dati quantitativi (ancora da consolidare nei rispettivi Piani Attuativi attraverso il meccanismo del "Dimensionamento ottimale" di cui agli art. 7, 8 e 9 delle Disposizioni del DdP), eventualmente da rivedere ed aggiornare nel prossimo DdP, mentre nei tessuti consolidati non sia conveniente incrementare le quantità di edificazione del PdR, a fronte di limiti minimi normativi che sono in costante evoluzione e che stanno comunque tendendo a sempre più elevati standard prestazionali.

Per quanto riguarda il DdP si sottolinea come l'art.9 delle Disposizioni (Elab.03 - PP) introduca specifici indicatori della qualità energetica e sostenibilità ambientale degli edifici di nuova costruzione, ai fini della valutazione: a) dell'ammissibilità preliminare della proposta (Parametri di valutazione della qualità della proposta: eco-sostenibilità dell'intervento - fino a 25 punti, innovazione tecnologica e costruttiva - fino a 25 punti); b) degli incrementi quantitativi attribuiti oltre al minimo dell'AT (Indicatori per il raggiungimento del dimensionamento ottimale: Ep limite edificio oltre il minimo stabilito dalle disposizioni comuni - fino a 10 punti, utilizzo di energie rinnovabili oltre al minimo prescritto - fino a 10 punti).

*Per quanto sopra **si ritiene coerente** il PGT adottato con gli obiettivi di promozione dell'efficienza energetica, in particolare per le nuove costruzioni.*

### **3.4 "Riguardo ai chiarimenti sul consumo di suolo".**

Per quanto riguarda le eventuali attrezzature sportive si sottolinea come la loro eventuale presenza, soprattutto come strutture a verde (campi da gioco, ecc,) senza particolari interventi edificatori è comunque subordinato al "mantenimento e la valorizzazione delle aree ad oggi ad uso agricolo e la valorizzazione [...] dei servizi esistenti [...]".

Il PGT pone quale obiettivo principale il riuso delle aree già occupate da insediamenti ed inoltre stabilisce che per l'attuazione degli interventi di recupero siano riservati al loro interno spazi ineditati, che vanno quindi a restituire porzioni di suolo libero. Per quanto concerne poi l'utilizzo di aree libere, le previsioni riguardano solo porzioni limitate di suolo che, per la loro collocazione si configurano quali completamenti del tessuto urbanizzato. In modo più analitico, in riferimento agli ambiti di trasformazione si rileva come 9 su 12 di tali ambiti siano relativi ad aree già differenzialmente edificate e concorrono alla costituzione di circa 72.000 mq di aree per servizi, per la maggior parte di verde urbano. Degli altri tre, due sono di proprietà pubblica: 1) l'AT 'A' (Ex Ovocoltura) è funzionale alla costituzione di una notevole contropartita di aree pubbliche in ambiti di compensazione (Grugnotorto) e alla realizzazione di un parco urbano in loco per 14.000 mq; 2) l'AT 'F' (Bettola) costituisce una importante risorsa come polo di interscambio di trasporti e per servizi di livello sovracomunale.

Anche i Piani attuativi nel PdR sono per la maggior parte relativi ad ambiti edificati. Il solo PA4-TP 01 (Gigante) occuperebbe un'area attualmente libera di dimensioni consistenti: risulta all'interno del tessuto produttivo e costituisce una opportunità di rilancio per tutto questo comparto attraverso l'attivazione di forme convenzionali con l'A.C. in funzione della potenziale realizzazione di servizi al produttivo e spazi convenzionati per start-up aziendali.

### **3.5 "Riguardo alla rete ecologica".**

Riguardo a questo aspetto si sottolinea come il PGT riservi grande attenzione al tema della Rete Ecologica mettendola al centro delle strategie e delle relazioni di scala intercomunale (cfr. Punto 3. 'Il Verde' del paragrafo 2.1 'Cinisello Balsamo, una Città Relazionale' della Relazione: indirizzi e criteri DdP PP- Elab.01,



dove si riconosce come uno dei temi centrali della "città relazionale" sia costituito dal disegno della "Cintura Verde Nord Milano", e si assegna un ruolo strategico al Parco Nord Milano e al Parco del Grugnotorto, assieme ai PLIS circostanti Cinisello B., per il consolidamento del sistema ambientale a scala regionale e provinciale). In tale quadro l'azione forte definita dal PGT è quella di prevedere che il più esteso territorio (Grugnotorto) nel quale si colloca la Rete Ecologica Comunale venga acquisito, attraverso lo strumento della compensazione) al demanio pubblico (come specificato al paragrafo 4.3 PGT, RER e REC della Relazione: indirizzi e criteri DdP PP- Elab.01), ciò si inquadra nella finalità di mantenimento del tracciato di corridoio ecologico e di progettazione del suo utilizzo in funzione della valorizzazione e precisazione a scala locale della rete regionale, anche attraverso le modalità di progettazione del verde che dovrà tenere conto della specifica funzione di riconnessione ecologica in relazione al mantenimento della biodiversità. Il sistema della REC di Cinisello Balsamo si inquadra quindi come elemento rilevante della Dorsale verde Nord.

### **3.6 "In merito agli utilizzi dell'istituto della compensazione, perequazione e incentivazione urbanistica".**

**Considerato** che nell'Allegato A si rileva che "[...] l'istituto della compensazione è posto dal piano come scelta facoltativa rendendo incerta la realizzazione dei molteplici servizi in previsione [...]"

**Si segnala** che l'istituto della compensazione è posto come obbligatorio dal PGT nel PdR per i piani attuativi di cui all'art.34 delle disposizioni di attuazione PdR Elab.02, denominati "PA1 - RE: Ambiti di Piano Attuativo Residenziale in attuazione obbligatoria della compensazione". Tali piani attuativi hanno una componente di quantità edificatoria che deve essere obbligatoriamente acquisita attraverso l'acquisto dei diritti volumetrici di ambiti di compensazione, da cedere successivamente al Comune all'atto della convenzione. Tale procedura è necessaria per potere attivare tali PA, in caso contrario non possono essere adottati. A questi piani compete una parte di volumetria preventivamente attribuita (circa 50% del totale), una parte in compensazione obbligatoria (circa 33%) ed una parte in compensazione facoltativa (circa 17%). Come detto senza l'acquisto di tale 33% della volumetria, tali piani non possono essere attivati.

Inoltre gli AT del DdP definiti di 'atterraggio' sono di proprietà pubblica e spetta alla parte pubblica attivare una gran parte del potenziale di compensazione che è reso, di fatto, obbligatorio dall'obiettivo prioritario di acquisizione delle aree per servizi individuate in compensazione, attraverso questo meccanismo.

Sono previste inoltre, effettivamente altre forme di compensazione facoltativa nel tessuto consolidato interno agli APS, che possono rafforzare il meccanismo obbligatorio della compensazione.