

COMUNE DI CINISELLO BALSAMO

OGGETTO DEL LAVORO

CASCINA VALLO

FASE DI LAVORO

PIANO DI RECUPERO

In variante agli atti di PGT ai sensi dell'art. 14.5 LR 12/2005

proponente

FONDI RUSTICI NORD MILANO

FONDI RUSTICI NORD MILANO S.p.A.

Progettisti

ING. MARCO LONATI

ING. ROSSELLA BALCONI

GEOM. ALBERTO BALCONI

piazza Vittorio Viviani n. 4, 20834 Nova Milanese (MB) - tel. 03 6241114 / 03 62450691

con coordinamento di

ARCH. MARCELLO DE CARLI

via Passo Rolle n. 55, 20134 Milano - tel e fax. 02 2140287

Citta' di Cinisello Balsamo (MI)

Ente: c_c707

A00: UFJOM

Prot: (A) 2022/0063548 del 05/08/22

Class: 06.02



ALLEGATO N° S0

LETTERA DI ACCOMPAGNAMENTO



GENNAIO 2019
AGGIORNAMENTO
Agosto 2022

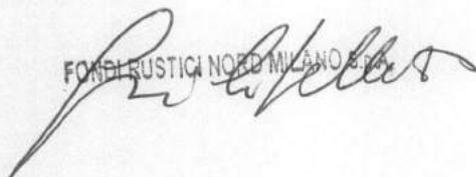
Buongiorno,

Il signor Cipelletti Giovanni il quale dichiara di intervenire nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e di Legale Rappresentante della FONDI RUSTICI NORD MILANO S.P.A., con la presente protocolla tavole e documenti relativi al Piano di Recupero "Cascina Vallo" che allineano l'istanza alle osservazioni ricevute da parte di tutti gli uffici competenti. Nell'ottica di facilitare la comprensione delle modifiche, di seguito vengono descritti per sommi capi gli aggiornamenti che poi verranno riscontrati nel dettaglio nei singoli documenti.

In colore nero vengono riportate le osservazioni e/o richieste di modifiche.

In colore azzurro viene riportata una breve descrizione delle modifiche apportate al documento oggetto dell'osservazione.

Distinti saluti

FONDI RUSTICI NORD MILANO S.p.A.


Buongiorno, con la presente vengono riportate correzioni e considerazioni in vista di nuova protocollazione del "Piano di Recupero Cascina Vallo"

Nelle tavole sono rappresentate le indicazioni progettuali che non saranno soggette a modifiche
Istruttoria Urbanistica 21/01/22
Istruttoria generale 10/12/21

Cinisello Balsamo, 21 gennaio 2022
FONDI RUSTICI NORD MILANO S.P.A.
fondirustici@legalmail.it
IL PROGETTISTA
ARCH. MARCELLO DE CARLI
decarli.2484@oamilano.it

OGGETTO: PROPOSTA DI PIANO DI RECUPERO IN VARIANTE AL VIGENTE PGT NELL'AMBITO CLASSIFICATO NUCLEO CASCINALE "CASCINA VALLO" NEL PIANO DELLE REGOLE – OPERATORE: FONDI RUSTICI NORD MILANO SPA - CONSEGNA DEL 26.10.2021, PROT. 83446

Vista l'istanza di Piano di Recupero depositata in data 6.9.2019, prot. 65767, richiamato il verbale della prima seduta di conferenza di servizi tenutasi il 24.10.2019, visti i nuovi elaborati progettuali depositati il 26.10.2021, prot. 83446 e considerato l'esito della Conferenza di Servizi comunicatovi con nota del 24.1.2022, prot. 6401, con la presente si comunica che il Servizio scrivente ha svolto la propria attività istruttoria ai sensi della LR. 12/2005 e s.m.i. le cui risultanze sono di seguito riportate.

L'istruttoria svolta dal Servizio Urbanistica e Servizi al Territorio, ha analizzato il progetto valutando i diversi aspetti e tematiche relative in particolare all'attuale stato dei luoghi, all'accessibilità dell'ambito, alle scelte tipologiche/funzionali, alla valutazione della proposta progettuale attraverso la verifica puntuale dei parametri urbanistici ed edilizi e alle ricadute della variante urbanistica nell'ambito in oggetto e nel comparto territoriale adiacente.

Tav. D 9.3.1/9.3.2 prescrizioni per edificabilità

l'elaborato lascia aperte diverse soluzioni progettuali: per caposaldo si intende un punto stabile di riferimento che per il progetto coincidono con quelli di rilievo, tuttavia i capisaldi A e B definiscono una dimensione minima, così come D ed E' (quest'ultimo anche rispetto alla rampa): in questa fase occorre definire il sedime degli edifici oggetto di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, definendo in convenzione le modifiche consentite in fase di realizzazione; nelle sezioni vengono indicati limiti esterni invalicabili contestualmente a distanze interne fisse e spessori dei muri perimetrali variabili:

si ritiene opportuno stabilire le caratteristiche degli edifici in progetto, prevedendo in convenzioni le modifiche consentite in fase di realizzazione.

Si è definito il sedime dello stato di fatto partendo da una situazione di rilievo determinata che costituisce la base di partenza del progetto. Si è scelto di procedere solo avendo come base le mappe catastali e non l'aerofotogrammetrico (l'ambito è essenzialmente privo di riferimenti costruiti e quindi l'inserimento in un assetto catastale evita criticità future). Il sedime di progetto proposto è determinato, non suscettibile di ulteriori modificazioni, comporta un minimo aumento di superficie coperta dovuta alla rettifica dei muri perimetrali interni alla corte rispettando i

capisaldi esterni dell'esistente. Nelle NTA e in convenzione si specifica che le divisioni interne e alcuni caratteri edilizi possono essere modificati in sede di progetto.

La tavola D9.3.1 viene aggiornata come descritto in seguito:

I caposaldi rappresentati sono i punti stabili e inamovibili del progetto coincidenti con il rilievo. In verde si rappresentano i muri di progetto coincidenti con i muri da rilievo; nello specifico il filo esterno delle murature rimane inalterato, conservando quindi la sagoma originaria.

Si è provveduto a mantenere la volumetria esistente (senza computare gli edifici E ed F come da indicazioni della scheda). Le dimensioni interne degli edifici A, B, C e D sono identiche a quelle originali al netto di piccole rettifiche per mantenere il parallelismo tra i muri esterni fissati dai caposaldi e quelli interni.

Lo spessore dei muri è stato indicato pari a 50 cm.

Si ribadisce il concetto anche per la definizione delle quote riferite ai piani, all'inclinazione delle falde e all'allineamento delle bucatore; tali parametri saranno oggetto di istruttoria nelle fasi procedurali in corso.

Occorre completare la rappresentazione in legenda con la descrizione degli elementi classificati come F n. ..., nonché con la rappresentazione del piano interrato.

La tavola D9.3.2 viene rimossa, tutte le informazioni contenute vengono condensate nelle tavole D12.1, D9.3.3, D15.

Le informazioni contenute sono le seguenti:

- *Le quote altimetrica dell'interpiano, dell'altezza dei muri e del finito del piano primo, riportate nella tavola D12.1 sono state fissate e non potranno essere oggetto di modifica.*
- *Prescrizioni per elementi architettonici e finiture; sono riportate nelle tavole D9.3.3 e D15*
- *Allineamenti di aperture, lesene e altri elementi architettonici; sono riportati nella tavola D12.1*
- *Abaco delle aperture viene rimosso, in quanto non è necessario al fine di illustrare le norme che regolano il progetto: la tipologia di serramenti è prescrittiva e rientra nella categoria degli elementi architettonici dettagliatamente illustrati in relazione e nelle NTA e rappresentati nelle tavole D9.3.3 e D12.1, le dimensioni delle aperture invece non sono prescrittive e dipendono dalla specifica distribuzione interna di un possibile progetto, al fine del rispetto dei requisiti igienico-sanitari minimi.*
- *Indicazione del filo esterno della muratura perimetrale; non verrà più riportata tale informazione poiché ampiamente trattata al punto precedente. Nella tavola D 9.3.1 si definisce il sedime del fabbricato e lo spessore delle murature perimetrali fissato a 50 cm. La rappresentazione di prospetti e sezioni coincide ovviamente con le prescrizioni del sedime.*

Tav. D 9.3.3/9.3.4 prescrizioni per edificabilità dettagliate

l'elaborato non prevede una soluzione definitiva del progetto architettonico, tuttavia vengono rappresentati particolari costruttivi estremamente dettagliati: si ritiene opportuno stabilire le caratteristiche degli edifici in progetto, prevedendo in convenzioni le modifiche consentite in fase di realizzazione.

Le tavole vengono accorpate nell'unica tavola "D.9.3.3 Prescrizioni caratteri prospetti". Le informazioni contenute nell'elaborato sono prescrittive.

Le sezioni in scala 1:20 vengono rimosse, i caratteri prescrittivi sono legati ai prospetti del fabbricato. Le sezioni contenevano informazioni riguardo a dettagli e tecniche costruttive che non sono prescrittivi né vincolanti. Gli elementi architettonici vincolanti per il progetto, cioè quelli che concorrono alla realizzazione di un fabbricato che conserva e ripropone i caratteri della tradizione rurale lombarda, sono rappresentati nei prospetti. Si ricorda che l'involucro costituisce il bene tutelato, la distribuzione interna e la tecnica costruttiva non è invece vincolante.

Tav. D 9.4.1 calcolo SIp stato di fatto

Si ritiene opportuno stralciare dal calcolo della SIp esistente i fabbricati E e F1/F2, in quanto destinati alla demolizione come previsto nella scheda del Piano delle Regole del PGT vigente.

Tav. D 9.4.3 verifica SIp di progetto

occorre definire se la soluzione rappresentata è da considerarsi soluzione di progetto come riportato nella tabella di calcolo oppure progetto esemplificativo come riportato nel cartiglio.

Vengono stralciati dal calcolo della SIp esistente i fabbricati E e F.

L'elaborato D9.4.1 viene integrato con calcolo analitico di SIp e Sc esistente.

L'elaborato D9.4.3 viene integrato con calcolo analitico di SIp e Sc di progetto.

La SIp massima ammissibile coincide con la SIp esistente e corrisponde a mq 2002,26.

La Sc è da intendersi come prescrittiva sia per quanto riguarda la sagoma che per quanto riguarda il valore, pari a 1159,84 mq. Tale valore supera di poche unità la Sc esistente esclusivamente per questioni di allineamento di pareti rettificata per renderle, come illustrato nella tavola D9.3.1.

Come accennato sopra La Sc è un valore prescrittivo, la SIp di progetto ha carattere esemplificativo, rimanendo sempre inferiore alla SIp massima ammissibile espressa nel punto precedente. La tavola D9.4.3 rappresenta una possibile distribuzione interna con il relativo calcolo di SIp.

Le prescrizioni di sagoma, altezze e finiture si riferiscono all'involucro, per preservare i caratteri paesaggistici del fabbricato, la distribuzione interna e relativo calcolo della SIp hanno carattere esemplificativo.

Tav. D 10 sistemazioni esterne

si ritiene opportuno l'individuazione e la descrizione delle recinzioni previste. Occorre inoltre definire gli interventi e le eventuali finiture previste nella struttura in adiacenza all'area giochi. Al fine della verifica dell'accessibilità alle strutture in progetto, si ritiene necessario indicare le quote altimetriche e i varchi di accesso all'area privata. Occorre rappresentare i serramenti in copertura di cui all'art. 7.3.1.8 della Relazione Tecnica.

- *Si provvede a indicare e descrivere le recinzioni.*
- *Si illustra in maggiore dettaglio l'edificio E.*
- *Le quote altimetriche e i varchi di accesso vengono indicati nella tavola D11.1 – planimetrie di progetto (per una comprensione più immediata si rappresentano le quote altimetriche e gli accessi nelle viste di pianta, in modo da vedere in un unico disegno la connessione altimetrica tra esterni e interni).*

Tav. D 11.1 planimetrie di progetto

in corrispondenza dell'androne su via Vallo occorre indicare la lunghezza e pendenza della rampa; si rileva inoltre un dislivello maggiore di 2.5 cm tra i percorsi pedonali che conducono agli alloggi e ai vani scala rappresentando dunque un contrasto con la normativa relativa alle barriere architettoniche. Non si comprende come si accede all'alloggio posizionato nel fabbricato D. In generale è necessario rappresentare l'accessibilità a tutti gli alloggi, e i vani scala quotando le larghezze dei percorsi e di eventuali aperture.

- *Si rappresentano le quote altimetriche e si correggono i dislivelli non consentiti dalla normativa.*
- *Si rappresentano le pendenze delle rampe, carrabili e pedonali.*
- *Si rappresentano gli accessi all'area, alle parti comuni e alle singole unità immobiliari.*

Tav. D 12.1 prospetti e sezioni di progetto

si ritiene necessario rappresentare il piano interrato di nuova realizzazione.

L'elaborato viene aggiornato con il disegno del piano interrato e viene integrato con le informazioni prescrittive contenute in precedenza nella tavola D9.3.2 che è stata rimossa.

Tav. D 15 rappresentazioni fotorealistiche prospetti

occorre rappresentare le scelte progettuali descritte nella relazione tecnica al capitolo 7.2.2.

Si rappresentano le scelte progettuali descritte nel capitolo 7.2.2 relative agli accessi.

Tav. D 16.1 verifica superficie coperta

si rileva che la Sf di progetto (mq 9.154) è differente da quanto indicato in Relazione (mq 8.999) a pag. 63 cap. 8.5.4; dal calcolo della superficie coperta esistente occorre stralciare gli edifici che la scheda del PGT vigente prevede in demolizione, (cfr. Relazione tecnica illustrativa capitolo 8.3 pag. 60); dal calcolo della Sc in progetto occorre stralciare la superficie in corrispondenza del sedime del fabbricato E in quanto non presenta le caratteristiche di Superficie coperta previste all'art. 7.3 delle Disposizioni Comuni del PGT vigente. Il contenuto nell'elaborato grafico è da intendersi proposta progettuale anziché progetto esemplificativo (cfr. Relazione tecnica illustrativa) e/o progetto guida come descritto nella tavola

Vengono stralciati dal calcolo della Sc gli edifici E e F.

La tavola viene eliminata, le informazioni contenutevi vengono accorpate alle tavole D9.4.1 e D9.4.3.

Tav. D 16.2 calcolo superficie percolante

si rileva che la Sf di progetto (mq 9.154) è differente da quanto indicato in Relazione (mq 8.999) a pag. 63 cap. 8.5.4; per i motivi indicati per l'elaborato D 16.1, risulta errato anche il calcolo della superficie percolante ai sensi dell'art. 7.4 delle Disposizioni Comuni del PGT vigente.

L'elaborato e i valori indicati in relazione vengono corretti. La Sf effettivamente calcolata corrisponde a mq 7843,08.

Allegato S 3.1 Relazione tecnica illustrativa

al capitolo 3.1.3

per quanto riguarda la

ridefinizione del perimetro come elemento di variante, occorre definire anche l'ambito escluso dal PdR; è inoltre necessario completare la documentazione di variante anche con la nuova scheda del Nucleo Cascinale che a sua volta contempra la possibilità di realizzazione di nuova costruzione unicamente al piano interrato e con funzioni a servizio della residenza;

Viene aggiornato il disegno del perimetro dell'ambito rappresentato nel PGT; l'elaborato viene aggiornato avendo come riferimento la base catastale.

Il perimetro dell'ambito coincide con la proprietà, fatta esclusione per un'unica piccola porzione verso ovest compresa nei valori di tolleranza ammessi (2m).

In corrispondenza della Via Vallo la ripermimetrazione viene ricondotta ai limiti dei mappali di proprietà escludendo la strada.

al capitolo 3.4.2.2

viene descritto l'allargamento della sede stradale di via Vallo lungo il profilo Est anziché lungo il profilo Ovest come richiesto in sede di CdS;

Si propone una nuova soluzione con allargamento della via verso ovest.

al capitolo 4.4.2

occorre stralciare la SIp corrispondente agli edifici E ed F, in quanto la scheda di PGT ne prevede la demolizione e non è oggetto di variante; tale correzione ha ricadute sul calcolo della SIp e della Sc esistenti;

Viene stralciata la SIp corrispondente agli edifici E e F.

al capitolo 5.2.1.1/capitolo 6.1

si fa riferimento ad una doppia soluzione progettuale: l'argomento è affrontato in sede di CdS (cfr. anche il richiamo alla bozza di convenzione che rimanda ad una scelta dell'amministrazione); si riscontra che al **capitolo 7.2.2** c'è un riferimento alle tipologie degli accessi che non trova riscontro nella Tav D15;

Gli elaborati vengono aggiornati con una soluzione progettuale univoca.

Nella tavola D15 vengono rappresentati gli accessi.

al capitolo 7.3.1.9/7.3.1.10/7.3.2/7.3.3.2/7.3.6.2 occorre scegliere una soluzione progettuale da sottoporre all'amministrazione con riferimento al ballatoio/pensiline/definizione dei fronti edificio A - D - E;

Gli elaborati aggiornati illustrano e rappresentano soluzioni definitive.

al capitolo 8.3 occorre stralciare la definizione progetto esemplificativo definendola come proposta progettuale;

Gli elaborati aggiornati illustrano soluzioni definitive.

al capitolo 8.5.4/8.5.6

si rileva che il dato della Superficie fondiaria è differente da quanto indicato nelle Tavole D 16.1 e D 16.2; l'errore ha ricadute sulla quantificazione del rapporto di permeabilità;

Il dato Superficie fondiaria viene modificato insieme a tutti i calcoli che ne derivano.

al capitolo 8.5.7

occorre stralciare l'area destinata ad isola ecologica e contatori dalle aree private di uso pubblico regolamentate;

Le aree a isola ecologica e contatori private accessibili per l'uso pubblico, tramite area in asservimento per parcheggio, al fine di manutenzione e smaltimento rifiuti. Viene eliminata la regolamentazione per mezzo della sbarra.

al capitolo 9.1

occorre aggiornare il riferimento e gli importi relativi agli oneri di urbanizzazione; viene effettuato erroneamente il calcolo degli oneri considerando l'intero intervento in ristrutturazione anziché nuova costruzione;

Viene corretta e aggiornata la relazione.

al capitolo 9.3

occorre stralciare il riferimento all'ipotesi di 434 mq di SIp a destinazione commerciale;

La destinazione commerciale è stata eliminata.

al capitolo 10.2

occorre stralciare l'obbligo della formazione di un supercondominio per i 2 comparti del nucleo cascinale.

Viene eliminato l'obbligo di formazione di supercondominio

Allegato S 4 Norme Tecniche di Attuazione

all'articolo 4

occorre valutare l'opportunità di suddividere la cascina Vallo in 4 aree di intervento (fabbricati A, B, C e D considerando che il fabbricato D è costituito da 1 alloggio) al fine di non frammentare il carattere di unitarietà dell'intervento; occorre stralciare la previsione di un progetto di coordinamento, in quanto tale compito è assolto dal piano di recupero; le NTA e la Convenzione devono normare la cronologia degli interventi sia delle parti private (con relative pertinenze) sia delle parti pubbliche e di uso pubblico;

I quattro fabbricati vengono accorpati in un'unica area d'intervento.

Viene stralciata la previsione di progetto di coordinamento.

all'articolo 5

va stabilito che le categorie d'intervento sono quelle previste nel PR (demolizione/ricostruzione e nuova costruzione nell'interrato); in merito al fabbricato E si ritiene opportuno definirne l'utilizzo attraverso una proposta progettuale; all'articolo 6 (edificabilità, Sc, ...) cfr. osservazioni relative alla Relazione Tecnica e Tavole progettuali; si ritiene necessario stralciare la possibilità di trasferire SIp e Sc tra le varie aree di intervento in quanto questo modificerebbe le caratteristiche costruttive/morfologiche e di immagine unitaria della cascina;

*Si correggere la parte relativa alle categorie d'intervento.
Riguardo l'edificio E vedere relazione tecnica 7.3.6*

all'articolo 9

occorre fare riferimento alle osservazioni relative alla Relazione Tecnica e Tavole progettuali;

Le NTA vengono aggiornate coerentemente con relazione e tavole.

all'articolo 10.1 occorre fare riferimento al solo intervento previsto dal PR di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e nuova costruzione nell'interrato per parcheggi, cantine e spazi accessori alle abitazioni; non si comprende la possibile traslazione dei solai di calpestio del primo piano nel fabbricato A;

Spiegare la traslazione di solai in funzione di flessibilità del progetto edilizio

*Si aggiorna l'articolo facendo riferimento al solo intervento di demolizione con ricostruzione.
Viene stralciata la parte relativa alla traslazione dei solai.*

all'articolo 10.2

non si comprende la necessità di adottare "prescrizioni architettoniche particolari" relative a ciascun fabbricato;

Si ritiene necessario mantenere prescrizioni particolari per i singoli fabbricati. Viene garantita omogeneità nell'intervento grazie alle prescrizioni architettoniche generali, ma ogni fabbricato possiede alcune caratteristiche peculiari che è bene preservare e tutelare.

all'articolo 11.5

occorre definire e descrivere una soluzione che coincida con quanto rappresentato negli elaborati grafici (cfr. Tav D 15).

La tavola D15 rappresenta quanto descritto nelle NTA.

Allegato S 5 Schema di convenzione

occorre redigere la bozza di convenzione utilizzando lo schema tipo fornito dal Comune di Cinisello Balsamo;

occorre eliminare le premesse indicate sostituendo il testo con quanto previsto nella ns. bozza tipo;

Lo schema di Convenzione viene aggiornato e integrato secondo il tipo fornito dal Comune.

occorre specificare che la convenzione stessa costituisce l'asservimento all'uso pubblico senza atti aggiuntivi;

La convenzione prevede l'asservimento all'uso pubblico senza atti aggiuntivi.

occorre specificare che la servitù dell'area per impianti tecnici sarà a favore dell'ente gestore del servizio;

L'area per impianti tecnici, cabina di trasformazione MT/BT, sarà in cessione all'ente gestore competente.

occorre specificare che l'occupazione delle aree pubbliche dipenderà dal cronoprogramma dei lavori approvato, nonché dal piano di cantierizzazione;

Le modalità di realizzazione lavori su suolo pubblico sono descritte nell'art. 6ter della Convenzione.

occorre richiamare l'esito della relazione finale di indagine ambientale validata redatta e allegata alla proposta di PR ai sensi dell'art. 46 delle Disposizioni del Piano delle Regole del PGT vigente. Verificare se effettivamente la cascina è da equiparare a un sito produttivo

In Convenzione viene richiamato l'esito finale dell'indagine ambientale.

A seguito dell'istanza depositata in data 6.9.2019, prot. 65767, il Servizio scrivente ha comunicato l'avvio di procedimento ai sensi della L. 241/90 e s.m.i., con nota del 2.10.2019, prot. 72273, ai soggetti proprietari degli immobili esclusi dalla proposta di piano di recupero in variante al PGT vigente. In data 7.10.2019, prot. 73338, il signor Ettore Giuseppe Panzera in qualità di tecnico incaricato dalle signore Elena Cesarina Zucchelli, Giancarla Lavizzari e Maria Tiziana Lavizzari ha presentato richiesta di accesso agli atti al fine di visionare gli atti progettuali; in data 9.12.2019, prot. 88456, gli stessi soggetti hanno depositato proprie osservazioni alla proposta di Piano di Recupero che si allegano in copia per il Vs. eventuale contributo in merito.

A seguito del Vs. nuovo deposito documentale del 26.10.2021, prot. 83446, i soggetti di cui sopra hanno presentato nuova richiesta di accesso agli atti in data 30.11.2021, prot. 93158.

La Commissione del Paesaggio nella seduta n. 1 dell'11.1.2022 ha espresso il seguente parere: "Si apprezza il lavoro progettuale in merito alle caratteristiche morfologiche e stilistiche tipiche della cultura rurale. Gli aspetti delle finiture, colori e materiali verranno valutati in sede di presentazione del titolo abilitativo. Per lo sviluppo del progetto si richiede di prestare attenzione alla definizione degli spazi esterni e della corte in particolare con riferimento agli assi storici di connessione delle cascine e dei grigliati del sottostante parcheggio.

Si esprime pertanto parere favorevole".

A fronte di quanto sopra riportato e in considerazione dell'esito della CdS, si comunica che i termini

dell'istruttoria ai sensi di legge si intendono sospesi in attesa di Vs. integrazioni necessarie a superare gli elementi di criticità riscontrati.

Gli uffici restano a disposizione per ulteriori chiarimenti si rendessero necessari.

Distinti saluti

Cinisello Balsamo, 2 dicembre 2021

Al Dirigente del Settore

GOVERNO DEL TERRITORIO

Arch. Andrea Pozzi

Sede

OGGETTO: PROPOSTA DI PIANO DI RECUPERO IN VARIANTE AL VIGENTE PGT NELL'AMBITO CLASSIFICATO NUCLO CASCINALE "CASCINA VALLO" NEL PIANO DELLE REGOLE - CONSEGNA DEL 26.10.2021, PROT. 83446 – CONFERENZA DI SERVIZI RELATIVA AL PROGETTO PRELIMINARE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

PARERE SERVIZIO URBANISTICA E SERVIZI AL TERRITORIO

Premesse. Osservazioni in merito alle criticità evidenziate durante la prima seduta di CdS:

Nella 1^ seduta di Conferenza di Servizi, tenutasi il 24.10.2019, il Presidente del Consorzio Parco Grugnotorto Villorosi Giorgio Brioschi ha proposto all'operatore di sviluppare una soluzione progettuale alternativa (da analizzare nella successiva seduta di CdS) che prevedesse l'ampliamento della via Vallo lungo il profilo Ovest della strada esistente. Dall'analisi dell'elaborato D 9.1.2 Azzonamento su base catastale si evince che la soluzione progettuale depositata il 26.10.2021 conferma l'ampliamento lungo il lato Est occupando il mappale 136 (Fig. 13) di proprietà comunale, anziché il mappale 450 (Fig. 13) di proprietà del medesimo operatore. L'operatore dichiara che "un ampliamento ad ovest non è possibile perché, come segnalato nella prima riunione di CdS le aree a ovest sono interessate da un altro procedimento urbanistico in corso, oggetto di delibere di G.C. Cessione (impegno...[.]), e il PR non può modificare per iniziativa dell'operatore previsioni oggetto di diverse determinazioni della G.C."

Gli elaborati illustrano nuova soluzione progettuale con ampliamento lungo il profilo Ovest.

In merito alla richiesta degli Uffici di definire le funzioni da insediare all'interno della Cascina Vallo, si prende atto che l'operatore ha stralciato dal progetto la soluzione che prevedeva l'insediamento di un'attività di somministrazione di alimenti e bevande al piano terra del fabbricato C.

Viene stralciata la destinazione commerciale.

Osservazioni emerse dall'analisi degli elaborati depositati il 26.10.2021, prot. 83446:

Tav. D 2.1/D 2.2 Planimetria catastale

Nel perimetro del nucleo cascinale, previsto nel PGT vigente, è compreso anche una parte del foglio 13 mappale 7 oggi appartenente a Patrimonio Real Estate. La proposta di variante prevede la modifica del perimetro stralciando, tra l'altro, il suddetto mappale; ai sensi dell'art. 32.2 delle disposizioni del piano delle regole lo scostamento della superficie territoriale sembrerebbe da prima analisi rientrare in una tolleranza sostenibile: occorre pertanto completare la tavola con la verifica grafica/analitica;

Si accoglie l'osservazione riproiettando il Piano di Recupero come rappresentato nelle tavole D2.1 e D2.2 aggiornate.

Si evidenzia che la soluzione progettuale per l'allargamento stradale di via Vallo è confermata nel mappale 136 (Fg. 13); si evidenzia inoltre che le opere di urbanizzazione previste riguardano una parte del mappale 136 rientrante nel perimetro Est (soggetti terzi) escluso dal perimetro Ovest oggetto di Piano di Recupero.

Viene proposta una nuova soluzione progettuale per la Via Vallo, tutti gli elaborati ad essa relativi vengono aggiornati.

Tav. D 4 Vincoli, servitù

occorre completare la legenda con tutte le indicazioni grafiche rappresentate nell'elaborato. Occorre inoltre verificare l'esistenza di una servitù relativa alla linea elettrica insistente ai bordi della via Vallo.

L'elaborato viene modificato e aggiornato.

Viene aggiunta l'indicazione relativa la servitù di linea elettrica ai bordi della Via Vallo.

In ogni caso, all'interno del rifacimento della Via Vallo è previsto il rifacimento e interrimento totale della linea elettrica.

Tav. D 8 Planimetria di progetto

occorre specificare con maggiore chiarezza come avvengono gli accessi a tutte le proprietà e unità abitative; in considerazione del futuro ampliamento della via Alberti, così come previsto nel PGT vigente, l'intervento di ampliamento della via Vallo non dovrà prevedere il tratto tra la via Alberti e l'intersezione con il percorso ciclo pedonale esistente interno al perimetro del parco GruBria (tale indicazione dovrà essere recepita in tutti gli elaborati interessati); l'elaborato deve indicare e descrivere anche l'accessibilità alla cabina di trasformazione in progetto;

Il Piano di Recupero via Vallo non interessa l'innesto della Via Vallo su via Alberti. Il relativo elaborato (D8) viene eliminato.

L'innesto di via Vallo su via Alberti dovrà essere, in fase esecutiva, adattato alle previsioni del rifacimento di via Alberti.

Per gli accessi fare riferimento alle tavole D10 e D11.1.

Tav. D 9.1.1/9.1.2/9.2.1/9.2.2 Azzonamento di progetto su fotogramm.

Occorre stralciare il tratto di sede stradale in progetto dal perimetro del nucleo cascinale Est. Si ritiene necessario prevedere l'allargamento stradale della via Vallo sul lato Ovest fino al profilo del fabbricato B della cascina; si conferma la richiesta avanzata dal Parco GRUBRIA in sede di CdS in merito all'allargamento della sede stradale di via Vallo lungo il lato Ovest, ricercando una soluzione convenzionale, condivisa con l'Amministrazione Comunale, a fronte della procedura avviata per altro intervento garantendo così una corretta conformazione del percorso di via Vallo.

Il progetto del tratto stradale Via Vallo viene aggiornato e modificato. Si accolgono le osservazioni e viene proposta la soluzione di progetto contenuta nella tavola D9.2 che accorpa le tavole D9.1.1, D9.1.2, D9.1.3, D9.1.4, D9.2.1, D9.2.2, D9.2.3, D9.2.4.

Lungo il fronte Est della Cascina Vallo è indicata una porzione di area fondiaria in cessione per opere di urbanizzazione; l'analisi del dettaglio al quale si rimanda non chiarisce la contraddizione del regime giuridico (probabilmente si riferisce all'area di colore verde necessaria all'allargamento del sedime di via Vallo).

È corretta l'interpretazione, l'area in oggetto interna al PR viene ceduta per consentire l'allargamento del calibro di Via Vallo.

La tavola deve rappresentare l'intero azzonamento in progetto, mentre l'area posta a Nord viene genericamente definita cessione aggiuntiva di aree per servizi art. 9 convenzione. Per quanto riguarda il regime giuridico dei suoli, occorre specificare che l'area per la cabina di trasformazione dovrà essere asservita all'ente gestore del servizio;

*La cessione dell'area posta a Nord viene eliminata.
L'area per la cabina di trasformazione sarà in cessione.*

non si condividono le cessioni delle aree verdi, in quanto aree intercluse;

Vengono modificate le aree in cessione, ipotizzando una destinazione ad orti comunali a ovest del PR e evitando che tali aree siano intercluse.

si ritiene opportuno valutare una diversa soluzione per il posizionamento dell'isola ecologica;

Viene modificata la posizione dell'isola ecologica. L'isola ecologica è ora collocata lontano dalla via Vallo e dai principali accessi ma in posizione facilmente raggiungibile per i mezzi degli operatori ecologici. Gli elaborati vengono aggiornati con la nuova posizione.

il parcheggio di uso pubblico deve avere continuità con la strada pubblica anziché essere un lotto intercluso; si chiede dunque di modificare l'azzonamento del tratto di strada attualmente inserito nell'area fondiaria;

Viene aggiornato il progetto: il parcheggio è in continuità con il nuovo tratto di Via Vallo. Il parcheggio sarà in asservimento.

Tav. D 9.1.3/9.1.4/9.2.3/9.2.4

Azzonamento cessione aggiuntiva – occorre chiarire il criterio di dimensionamento dell'area di cessione esterna, la sua destinazione e progettualità prevista oltre che definire la quotatura corretta e completa al fine di consentire all'Amministrazione Comunale di valutarne l'effettivo interesse pubblico;

Viene eliminata la cessione a Nord. Vengono eliminate le relative tavole.

Tav. D 102.1 OOUU 1^ progetto suoli e piantumazione

Si ritiene opportuno specificare le caratteristiche del tratto di strada in corrispondenza dell'indicazione R 12.70 (cordolo a raso/bindero?). Occorre indicare la larghezza del percorso ciclopedonale in corrispondenza della curva verso l'area del PR.

Occorre indicare i tagli di sezione rappresentati all'elaborato D 102.3, nonché i chiusini del condotto fognario in corrispondenza di via vallo.

Viene aggiornato il progetto di Via Vallo che si adatterà, in fase esecutiva, al rifacimento di via Alberti.

Il posizionamento del parcheggio per disabili deve essere compatibile con il posizionamento della sbarra/cancello scorrevole a cui si fa riferimento nel capitolo 6.2.2 della Relazione Tecnica Illustrativa e nella Tav D 10.

Il tratto di corsello in corrispondenza del parcheggio di uso pubblico, in considerazione della sua funzione di accessibilità principale veicolare e pedonale alle abitazioni private (cfr. Tav. D 10), non può essere considerato nella sua totalità servizio a parcheggio.

Il trattamento della pavimentazione (comprensiva di segnaletica orizzontale) così come configurato anche dal punto di vista dimensionale, sembrerebbe assumere un ruolo di proseguimento della via Vallo a discapito del tracciato originale esistente e pertanto configurabile come strada.

L'ipotesi di sbarra/cancello scorrevole è stata stralciata. Il parcheggio è in asservimento a uso pubblico. Relazione tecnica Illustrative e elaborati sono stati aggiornati di conseguenza.

Tav. D 102.2 OOUU 1^ progetto reti

non si comprende la definizione "eventuale" in legenda per la linea di acqua potabile in progetto.

L'elaborato è stato modificato e aggiornato.

Tav. D 102.4 OOUU 1^ planimetria comparativa

occorre correggere in legenda l'indicazione Perimetro del PII.

L'elaborato è stato modificato e aggiornato.

Tav. D 103 OOUU 1^ progetto rete pubblica illuminazione

occorre prevedere diversi contatori finalizzati alla rete su suolo pubblico e su suolo privato.

L'elaborato è stato modificato e aggiornato.

Tav. D 105 nuova cabina di trasformazione
occorre indicare i tagli di sezione in planimetria.

L'elaborato è stato modificato e aggiornato.

PARERE SERVIZIO MOBILITÀ E TRASPORTI

In relazione alla richiesta già espressa all'operatore nella prima seduta di Conferenza di Servizi, si ritiene necessaria una valutazione progettuale che preveda l'ampliamento di via Vallo verso ovest della strada esistente, in quanto si rileva che nella documentazione depositata in data 26.10.2021 viene confermato l'ampliamento della stessa via lungo il lato est e più precisamente sul mappale 136 del foglio 13 del C.T.; si chiede di valutare l'ampliamento della via esistente in corrispondenza del fronte ovest dell'edificio oggetto di recupero; preso atto di quanto previsto dal P.G.T. Vigente in relazione al possibile futuro ampliamento di via L.B. Alberti,

Il progetto viene aggiornato, si propone una soluzione progettuale con ampliamento della via Vallo lungo il profilo Ovest.

si fa presente che, è necessario che venga stralciato l'ampliamento di via Vallo nel tratto compreso tra il percorso ciclabile esistente lungo via L.B. Alberti e l'intersezione con la stessa via;

Il Piano di Recupero via Vallo non interessa l'innesto della Via Vallo su via Alberti. Il relativo elaborato (D8) viene eliminato.

L'innesto di via Vallo su via Alberti dovrà essere, in fase esecutiva, adattato alle previsioni del rifacimento di via Alberti.

in relazione al posizionamento dell'isola ecologica si chiede una valutazione che preveda una collocazione diversa della stessa, tenendo presente degli spazi di manovra dei mezzi per la raccolta dei rifiuti e dei relativi spazi di fermata nelle operazioni di carico; nella fattispecie il mezzo allo stato attuale dovrebbe fermarsi in corrispondenza della curva e dell'attraversamento pedonale, oscurando la visuale a veicoli e pedoni;

Viene modificata la posizione dell'isola ecologica. L'isola ecologica è ora collocata lontano dalla via Vallo e dai principali accessi ma in posizione facilmente raggiungibile per i mezzi degli operatori ecologici. Gli elaborati vengono aggiornati con la nuova posizione.

si fa presente inoltre che nell'elaborato non viene data evidenza del parcheggio asservito ad uso pubblico;

Il parcheggio sarà asservito ad uso pubblico, vengono aggiornate le relative tavole.

si chiede di esplicitare meglio l'utilizzo della pista indicata quale ciclopedonale, in quanto la dimensione di 2,50 m di larghezza rappresenta la dimensione minima per la sola pista ciclabile a due corsie con doppio senso di marcia, si ritiene pertanto che la stessa debba essere adeguata

dimensionalmente anche per i pedoni; occorre in ogni caso quotare la stessa anche in corrispondenza della curva prevista in progetto in prossimità del P.R.;

Il progetto viene aggiornato: la pista ciclo-pedonale viene ampliata, per una larghezza pari a 3,00 m.

via Vallo nel tratto compreso tra via L.B. Alberti e il nucleo cascinale non risulta inserita in zona 30 e pertanto tale indicazione non risulta corretta;

Saranno adottate le prescrizioni sulla viabilità indicate dagli uffici competenti in fase di progetto esecutivo.

i percorsi pedonali dovranno essere conformi alla normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, a tal proposito si chiede che l'attraversamento pedonale sia posizionato in corrispondenza del posto riservato a persone invalide, e comunque a non meno di 5,00m dalla sbarra prevista in progetto;

Il progetto viene aggiornato. La sbarra viene rimossa.

risulta necessaria la previsione dell'installazione nei parcheggi esterni di colonnine per la ricarica elettrica dei veicoli ai sensi del D.Lgs. 10 giugno 2020 n. 48, nonché della predisposizione impiantistica negli stalli restanti, al fine di consentire anche in una fase successiva la relativa installazione, ai sensi del decreto legislativo 16 dicembre 2016, n. 257, di recepimento della direttiva 2014/94/UE.

Il progetto viene aggiornato.

Servizio Gestione Sottoservizi e Manutenzione Strade

Oggetto: Proposta di Piano di Recupero in variante al vigente P.G.T. nell'ambito classificato nucleo cascinale "Cascina Vallo" nel Piano dei Servizi – Proponente: Fondi Rustici Nord Milano S.p.a..
Indizione della Conferenza di Servizi relativa al progetto preliminare delle opere di urbanizzazione.
Parere di competenza.

Con riferimento alla vs. richiesta prot. 87304 del 09/11/2021, vista la documentazione relativa al progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria depositata in data 26/10/2021 prot. 83446, si riportano, limitatamente a quanto di competenza, le principali osservazioni emerse, confermando peraltro i contenuti dei precedenti pareri resi con le note del 24/10/2019 (prot. 83201) e del 28/10/2019 (prot. 78120). I seguenti rilievi riguardano gli aspetti prettamente di competenza di questo Settore, con esclusione di quanto di competenza degli altri Settori/Uffici e delle valutazioni economiche relative in particolare alla valutazione circa l'adeguatezza del calcolo sommario della spesa.

- in relazione al nodo **di innesto della nuova strada in progetto su via Leon Battist Alberti** si esprime parere negativo. Occorre che la soluzione proposta si raccordi con le opere di urbanizzazione previste nel PA1-RE01 ex Kantal (PdR) in corso di sviluppo;

Il Piano di Recupero via Vallo non interessa l'innesto della Via Vallo su via Alberti. Il relativo elaborato (D8) viene eliminato.

L'innesto di via Vallo su via Alberti dovrà essere, in fase esecutiva, adattato alle previsioni del rifacimento di via Alberti.

- il progetto delle opere di urbanizzazione primaria deve attenersi a quanto prescritto nelle **Linee Guida alla progettazione delle opere di urbanizzazione primaria**, compresi materiali e spessori (a titolo esemplificativo e non esaustivo, i cordoli su strada, anche se a raso, devono essere in granito). Per quanto riguarda l'impiego di pavimentazione in calcestruzzo drenante in questa fase si valuta positivamente la proposta, tenuto conto che la strada dovrà essere progettata con pacchetto di pavimentazione stradale di categoria n. 1;

- per quanto riguarda la segnaletica orizzontale sarà da prevedere in bicomponente, mentre per quanto riguarda la segnaletica verticale sarà in classe 2;

Il progetto è stato rivisto in funzione della traslazione di via Vallo tenendo conto delle linee guida per le opere di urbanizzazione primarie.

- non viene data evidenza del progetto del parcheggio asservito ad uso pubblico.

Il parcheggio sarà asservito ad uso pubblico, vengono aggiornate le relative tavole.

Ufficio Sottoservizi

- la nuova strada prevista dovrà essere infrastrutturata con una polifora o cavidotti liberi ad uso del Comune - come peraltro previsto dal PUGSS vigente - fino al limite di proprietà;

Sono stati inseriti tre cavidotti liberi φ 160 ad uso del Comune.

- il progetto dell'illuminazione stradale della nuova strada dovrà essere dimensionato previo calcolo illuminotecnico, tenendo conto sia della prevista piantumazione con filare di pioppi, sia della tipologia dei veicoli che utilizzeranno la strada; in tal senso si suggerisce di prevedere differenti altezze di installazione dei corpi illuminanti lato ciclabile e lato strada;

Il progetto dell'illuminazione è da considerarsi preliminare, in ogni caso la proposta è fatta in analogia con altri interventi similari. In fase esecutiva verrà redatto un idoneo progetto illuminotecnico per l'approvazione del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

- dal punto di vista tecnico i corpi illuminanti dovranno rispettare gli standard comunali, sia per uniformità di colore (nero RAL 9005) sia per caratteristiche tecniche, in particolare i corpi illuminanti dovranno essere predisposti per il telecontrollo, dotati di autonomo q.e. e contatore di alimentazione;

Il colore previsto è il nero RAL 9005, sia per la parte pubblica che per quella privata. Il corpo illuminante proposto è il modello Kalos 2 della Cariboni ed è predisposto per ottemperare alle richieste di cui sopra.

- la necessaria illuminazione del parcheggio privato ad uso pubblico, che negli elaborati progettuali non risulta rilevabile, dovrà avere le stesse caratteristiche dell'illuminazione stradale ma dovrà essere autonomamente alimentata ed impiantisticamente separata dall'illuminazione pubblica e dovrà rimanere in gestione e manutenzione all'operatore;

Il parcheggio sarà asservito ad uso pubblico. In ogni caso rispetta i parametri della parte pubblica della strada. Dal punto di vista di gestione e manutenzione rimarranno in capo all'operatore. Gli elaborati vengono integrati e aggiornati.

- il progetto delle reti fognarie delle acque bianche e nere dovrà essere sottoposto parere dell'ente gestore CAP Holding S.p.A., secondo le modalità e le procedure da quest'ultimo stabilite;

Il progetto redatto rispetta le prescrizioni dell'ente gestore, al quale verrà chiesta l'approvazione prima del permesso di costruire delle opere.

- la rete di smaltimento delle acque bianche provenienti dalla proprietà dovrà rimanere in gestione e manutenzione all'operatore.

La rete di smaltimento delle acque bianche verrà gestita secondo le prescrizioni dell'ente gestore. In particolare verrà redatto, in fase esecutiva, il progetto di invarianza idraulica per la cessione delle acque bianche direttamente nel terreno.

Ufficio Verde

Vista la tavola di progetto n. D101.2, visionati altresì gli altri elaborati di progetto, si ribadisce quanto riportato sul parere della precedente istruttoria prot. 78120 del 28/10/2019.

Si chiede di:

produrre una tavola dello stato di fatto della vegetazione con la misura della circonferenza di ogni singolo albero presente, misurata a un metro dal colletto della pianta; si chiede inoltre di conoscere la misura complessiva di dette circonferenze e a misura complessiva delle circonferenze, al momento dell'impianto, degli alberi previsti in progetto, tale richiesta deriva dalla necessità di rispettare le disposizioni del Regolamento Comunale del Verde, all'art. 4.3, specificando che per ogni esemplare abbattuto è necessario che la somma delle dimensioni delle circonferenze delle essenze rimosse sia almeno uguale alla somma delle circonferenze delle piante in progetto;

- produrre una tavola comparativa del verde, stato di fatto e di progetto con indicazione delle specie vegetali preesistenti e di progetto;

Si integra il progetto con tavola e relazione del verde. Incaricando un agronomo si è rilevata la circonferenza di ogni singolo albero, misurata a un metro dal colletto della pianta. L'elaborato V01 contiene il rilievo di tutte le specie arboree interne al PR, che si sceglie di rimuovere completamente (nell'allegato V03 vengono motivate le scelte relative al progetto del verde). L'elaborato V02 contiene una proposta di progetto del verde che eguaglia la somma delle circonferenze dei nuovi alberi con quelle degli alberi rimossi.

al riguardo si ritiene di particolare importanza adottare la stessa composizione arborea (alternanza pioppo quercia) già impiegata per la realizzazione del filare alberato a margine della pista ciclabile lungo via Leon Battista Alberti;

Il progetto viene aggiornato, viene indicato sugli elaborati un filare composto da alternanza di pioppi e querce.

- riportare il numero complessivo di alberi e arbusti previsti nel progetto allo scopo di conoscerne il numero per singola specie.

Le informazioni sono contenute nell'elaborato V02, tavola del verde.

la somma complessiva delle circonferenze dei fusti dei nuovi alberi che saranno messi a dimora all'interno della proprietà e lungo via Vallo è di 2.165 cm. Essendo tale valore inferiore alla somma delle circonferenze delle piante in rimozione, pari a 4.814 cm, la proprietà, ai sensi dell'Art. 4.3 del suddetto "Regolamento Comunale del Verde Urbano", provvederà alla messa a dimora di ulteriori nuovi alberi su altre aree verdi in Comune di Cinisello Balsamo, fino al raggiungimento della somma delle circonferenze dei fusti residua, pari a 2.649 cm

Si prescrive:

- relativamente al percorso ciclopedonale proposto, che venga garantita l'accessibilità pubblica e la fruizione dello stesso;

Il progetto aggiornato rispetta la prescrizione.

- che le aree asservite ad uso pubblico siano mantenute in proprietà ai lottizzanti e loro aventi causa e con oneri e responsabilità della manutenzione a carico dei proprietari;

Per le aree asservite ad uso pubblico, oneri e responsabilità della manutenzione saranno a carico dei proprietari.

- di dotare gli alberi di impianto di irrigazione ad ala gocciolante, produrre relativa tavola di progetto e dimensionamento idraulico;

Viene inserito l'impianto d'irrigazione ad ala gocciolante, vengono aggiornati i relativi elaborati. Per la tavola e il progetto di dimensionamento idraulico dell'ala gocciolante si rimanda al Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

- che la convenzione o analogo atto vincolante, riporti i requisiti minimi del piano della manutenzione, ovvero: otto tagli erba anno, una concimazione anno dei prati, una potatura alberi e arbusti, periodiche verifiche visive e strumentali di stabilità alberi, immediata sostituzione alberi morti, diserbo dei viali (intervento meccanico con minimo quattro interventi anno o chimico con due interventi anno o integrato chimico/meccanico con due interventi anno), ripristini pavimentazioni, costante manutenzione degli impianti di irrigazione;

Viene aggiornata e integrata la convenzione.