



Comune di Cinisello Balsamo

Città Metropolitana di Milano

ORIGINALE

Data: 21/03/2019

GC N. 71

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: PROPOSTA DI MASTERPLAN AI SENSI DELL'ART. 18 DELLE DISPOSIZIONI COMUNI DEL PGT VIGENTE, NELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT-H EX IKEA-ILVA LOCALIZZATO NELL'APS 3 - RICHIEDENTI: EUROMILANO SPA, COMAFER SRL E CA' MARIANNA SRL

L'anno duemiladiciannove addì 21 del mese di marzo alle ore 15:10, si è riunita la Giunta Comunale presieduta da: Il Sindaco Ghilardi Giacomo .

Presenti gli Assessori Comunali:

1	GHILARDI GIACOMO	Sindaco	Presente
2	BERLINO GIUSEPPE	Vice Sindaco	Assente
3	MAGGI DANIELA	Assessore	Presente
4	PARISI GIUSEPPE	Assessore	Presente
5	ZONCA ENRICO	Assessore	Presente
6	DE CICCIO VALERIA	Assessore	Presente
7	FUMAGALLI MARIA GABRIELLA	Assessore	Presente
8	VISENTIN RICCARDO	Assessore	Presente

Assiste alla seduta Il Segretario Generale Marchianò Vincenzo.

Componenti presenti n. 7

Il Sindaco, riconosciuta la validità della seduta, invita la Giunta a deliberare sull'argomento in oggetto.

OGGETTO: PROPOSTA DI MASTERPLAN AI SENSI DELL'ART. 18 DELLE DISPOSIZIONI COMUNI DEL PGT VIGENTE, NELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT-H EX IKEA-ILVA LOCALIZZATO NELL'APS 3 - RICHIEDENTI: EUROMILANO SPA, COMAFER SRL E CA' MARIANNA SRL

Relazione:

In data 25.11.2016, prot. 87571, successivamente integrata il 24.2.2017, prot. 15490, il 24.7.2017, prot. 56383, il 14.3.2018, prot. 20354, e in data 27.11.2018, prot. 88485 le società EUROMILANO SPA, COMAFER SRL E CA' MARIANNA SRL hanno depositato una proposta di masterplan inerente all'Ambito di Trasformazione denominato "AT-H - EX IKEA-ILVA" all'interno dell'Ambito di Pianificazione Strategica 3.1 del PGT vigente.

L'ambito in questione è localizzato al confine Sud di Cinisello Balsamo tra le vie Gorky e la SS36/viale F. Testi.

Il Documento di Piano del PGT riconosce la rilevanza funzionale e rappresentativa del comparto in questione assegnandole il compito di Porta Sud della città attraverso la riqualificazione dei fronti verso il Parco Nord.

Nello specifico, l'ambito di trasformazione è definito con apposita scheda AT-H nella quale vengono stabiliti i *dati dimensionali* (Slp max mq 24.200, Slp min mq 19.500, max 10 piani fuori terra, rapporto di copertura max 70%, Servizi min mq 9.000, superficie min parcheggi pubblici mq 7.700) e *vocazioni funzionali* (Residenza, Edilizia Residenziale Sociale min mq 3.000, Terziario, Commercio e Servizi); viene inoltre stabilito il Piano Attuativo quale strumento di attuazione con il soddisfacimento degli *obiettivi* e delle *prescrizioni speciali* riportati nella scheda stessa.

Gli interventi attraverso masterplan sono disciplinati all'art. 18 delle Disposizioni Comuni del PGT, che stabilisce tra l'altro che gli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano e i Piani Attuativi del Piano delle Regole possono essere attivati anche per comparti attraverso una procedura di approvazione di un masterplan (documento direttore), esteso a tutto il perimetro soggetto a pianificazione attuativa, purché presentato dai proprietari aventi almeno il 30% degli immobili in base all'imponibile catastale.

Sulla base della documentazione catastale depositata agli atti, risulta che i soggetti operatori detengono il 42,40% dell'imponibile catastale corrispondente agli edifici insistenti sui mappali intestati Ex IARR-EUROMILANO e Ex ILVA-EUROMILANO/CAMARIANNA; la proposta non risulta sottoscritta dal soggetto ELDO Srl rappresentato da UniCredit Leasing SpA risultante detentore del rimanente 57,60% dell'imponibile catastale.

La proposta di masterplan si articola in due comparti, di nuova progettazione, posti alle estremità nord e sud dell'ambito di trasformazione AT-H, per una quota pari al 76,2% della superficie territoriale complessiva.

Nelle intenzioni degli operatori, l'ipotesi di attuazione in comparti di intervento caratterizzati da differenti vocazioni insediative, consentirà l'attuazione della trasformazione nelle prime due fasi che oggi propongono il masterplan (Ex IARR-EUROMILANO e Ex ILVA-EUROMILANO/CAMARIANNA), sia la restante parte della superficie territoriale (ex ELDO) che oggi non intende partecipare.

Il primo comparto (ex IARR), che occupa la parte a sud dell'ambito, è destinata ad ospitare attività commerciali, con la realizzazione di un edificio ad un piano fuori terra di 1.800 mq di Slp.

Il comparto 2 coinvolge il sedime degli insediamenti ex ILVA-IKEA; qui si concentreranno le previsioni residenziali e commerciali per mq 15.500 di Slp con spazi aperti destinati a verde di uso pubblico, parcheggi e percorsi pedonali e ciclabili di connessione con il Parco Nord.

Il comparto 3 comprendente il sedime dell'area commerciale di ELDO Srl, conferma le destinazioni e l'assetto planivolumetrico.

A seguito della presentazione della proposta di masterplan, gli uffici hanno comunicato l'avvio del procedimento, con nota prot. 3601 del 16.1.2017, ai sensi della Legge 241/90 e s.m.i., al fine di informare tutti i soggetti proprietari dei mappali inclusi nell'ambito di trasformazione; con il suddetto avviso è stato assegnato il termine di 30 giorni naturali e consecutivi per la produzione di eventuali comunicazioni, memorie o documenti.

Nei termini fissati, non sono pervenute osservazioni.

Il Documento di Piano del PGT prevede che *“L'attuazione di tutti gli Ambiti di Trasformazione del DdP [...] 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 a identificare [...] 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”*.

L'ambito oggetto di Masterplan è interessato da un sistema della mobilità sovra-comunale che comprende la linea della metrotramvia 31 esistente lungo via Gorki, la presenza del viale Fulvio Testi lungo il confine est e l'obiettivo previsto dal PGT della riqualificazione del sottopasso dell'autostrada A4 lungo via Gorki.

La proposta di masterplan prevede la realizzazione di un controviale posizionato tra il confine Est del comparto e viale F. Testi sul quale si attesterà la nuova fermata BUS, gli accessi ai comparti di intervento previsti nel masterplan e la nuova viabilità di attraversamento Est/Ovest di connessione di viale F. Testi con via Gorki.

In considerazione di quanto sopra, le nuove soluzioni viabilistiche sono state analizzate, nei giorni 12.4.2017, 8.11.2017 16.3.2018 durante le sedute di Conferenza di Servizi ex art. 14-bis della Legge 241/90 e s.m.i. ottenendo il parere favorevole da parte degli enti invitati.

Nell'ambito dell'attività istruttoria, la Commissione per il Paesaggio ha espresso il proprio parere favorevole nella seduta n. 10 del 19.12.2018;

Il Gruppo di Valutazione degli Ambiti di Trasformazione si è espresso in data 7.2.2019.

Fermo restando a quanto riportato nella scheda istruttoria e ai vari pareri, al fine dell'attuazione del masterplan attraverso i comparti stabiliti, sarà necessario che l'intervento rispetti le seguenti prescrizioni:

- In attuazione dell'art. 18 delle Disposizioni Comuni del vigente PGT, il Piano Attuativo corrispondente al primo comparto che verrà attuato, dovrà riportare la verifica grafico/analitica delle prescrizioni, dei parametri urbanistici e degli obiettivi complessivi stabiliti dalla scheda dell'Ambito di Trasformazione

AT-H del vigente Documento di Piano.

- Le opere relative alla viabilità lungo viale F. Testi e via Gorky previste nella proposta di masterplan e oggetto della Conferenza di Servizi, dovranno essere contenute nel Piano Attuativo corrispondente al primo comparto che verrà attuato e l'operatore si impegna alla sua realizzazione prestando le dovute garanzie fideiussorie.
- Gli importi derivanti dalla monetizzazione, in conseguenza della mancata cessione di aree per servizi, non potranno essere utilizzati a conguaglio delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture viarie previste.
- I titoli edilizi di attuazione del masterplan avranno efficacia solo dopo l'avvenuta bonifica certificata dall'organo competente.
- Gli interventi di viabilità previsti lungo il viale F. Testi non potranno essere posti a scomputo degli oneri di urbanizzazione, in quanto opere infrastrutturali di competenza della Città Metropolitana di Milano.
- Si specifica che la validità del presente masterplan si intende efficace fino al periodo di validità del vigente Documento di Piano.

Per quanto non esplicitato si rimanda alla scheda istruttoria e relativi pareri allegati, nonché agli elaborati allegati alla proposta di masterplan.

Il titolare di posizione organizzativa Servizi al Territorio

Arch. R. Russo

LA GIUNTA COMUNALE

Visto il Piano di Governo del Territorio approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 24.10.2013, pubblicato all'Albo Pretorio dal 31.01.2014 al 15.02.2014 e al B.U.R.L. in data 05.03.2014;

Vista la Deliberazione di C.C. n. 17 del 7.3.2019 con la quale si sono prorogati, ai sensi dell'art. 5 comma 5 della LR 31/2014, la validità ed i contenuti del Documento di Piano del PGT vigente di mesi 12;

Vista l'istanza di masterplan depositata in data 25.11.2016, prot. 87571 e successivamente integrata il 24.2.2017, prot. 15490, il 24.7.2017, prot. 56383, il 14.3.2018, prot. 20354, e in data 27.11.2018, prot. 88485 dalle società EUROMILANO SPA, COMAFER SRL E CA' MARIANNA SRL relativamente l'Ambito di Trasformazione denominato "AT-H - EX IKEA-ILVA" all'interno dell'Ambito di Pianificazione Strategica 3.1 del PGT vigente;

Preso atto che a seguito dell'avvio di procedimento ai sensi della Legge 241/90 e s.m.i. comunicato con nota prot. 3601 del 16.1.2017, non sono state depositate comunicazioni, memorie o documenti nei termini indicati;

Considerati gli esiti della Conferenza di Servizi finalizzata alla verifica degli aspetti viabilistici, i cui allegati sono parte integrante della presente deliberazione;

Vista l'allegata relazione d'ufficio e richiamata la scheda istruttoria depositata agli atti;

Dato atto che l'ambito in oggetto è classificato come Ambito di Trasformazione AT-H ex IKEA-ILVA nel Documento di Piano del PGT vigente;

Preso atto che la proposta di masterplan è costituita dai seguenti elaborati:

Relazione illustrativa (prot. 15490 del 24.2.2017)
Integrazione alla Relazione illustrativa (prot. 35875 del 8.5.2018)
Rilievo stato di fatto (prot. 15490 del 24.2.2017)
tavola 01 – planimetria catastale – rilievo aerofotogrammetrico (prot. 87571 del 25.11.2016)

tavola 02 – Rilievo analitico (prot. 87571 del 25.11.2016)
tavola 03 – inquadramento territoriale (prot. 87571 del 25.11.2016)
tavola 04 – stato di fatto (prot. 87571 del 25.11.2016)
tavola 05 – stato di fatto – planimetria generale (prot. 87571 del 25.11.2016)
tavola 06 – ripartizione delle superfici urbanistiche (prot. 35875 del 8.5.2018)
tavola 07 – progetto (prot. 35875 del 8.5.2018)
tavola 08 – confronto demolizioni/costruzioni (prot. 87571 del 25.11.2016)
tavola 09 – progetto di suolo e verde (prot. 35875 del 8.5.2018)
tavola 10 – planivolumetrico (prot. 87571 del 25.11.2016)
Atti di provenienza (prot. 87571 del 25.11.2016)

Visto il parere favorevole espresso dalla Commissione del Paesaggio nella seduta n. 10 del 19.12.2018;

Visto il parere espresso dal Gruppo di valutazione per gli AT nella seduta del 7.2.2019;

Vista la L.R. 12/2005 e s.m.i.;

Visti i Regolamenti comunali;

Visti gli allegati pareri resi ai sensi dell'art. 49, 1° comma del T.U. n. 267 del 18.08.2000;

Ad unanimità di voti favorevoli:

DELIBERA

1. di approvare, ai sensi dell'art. 18 delle Disposizioni Comuni del P.G.T. Vigente, la

proposta di masterplan costituita dagli elaborati presentati dagli operatori EUROMILANO SPA, COMAFER SRL E CA' MARIANNA SRL in data 25.11.2016, prot. 87571, successivamente integrati il 24.2.2017, prot. 15490, il 24.7.2017, prot. 56383, il 14.3.2018, prot. 20354, e in data 27.11.2018, prot. 88485, allegati e parte integrante del presente atto, volta a definire le modalità della trasformazione urbanistica dell'ambito AT-H ex IKEA-ILVA da attuarsi mediante piano attuativo sottostante alle prescrizioni contenute nella relazione allegata alla presente deliberazione;

2. di prendere atto che la presente deliberazione non ha carattere conformativo ed il masterplan in questione ha valore di puro riferimento per le verifiche di coerenza delle proposte di pianificazione attuativa dei singoli comparti da attuare progressivamente;
3. di dare mandato al Dirigente del Settore Governo del Territorio e Infrastrutture per la definizione dei conseguenti adempimenti inerenti al presente atto;
4. di dare atto che la presente Deliberazione non comporta maggiori spese a carico dell'Amministrazione Comunale.

Il presente processo verbale, previa lettura, è stato approvato e firmato digitalmente ai sensi degli artt. 20 e 21 e seg. D.Lgs. 82/2005.

Il Sindaco Ghilardi Giacomo

Il Segretario Generale Marchianò Vincenzo
