

Comune di Cinisello Balsamo
Settore Governo del Territorio

Cinisello Balsamo, 3 aprile 2024

Spett.le **CO.C.E.C**
cocec@pec.confcooperative.it

UNIABITA Soc. Coop.
tecnico.uniabita@pecnext.it

Immobiliare CFG Srl
immobiliarecfg@pecnext.it

Cooperativa LA NOSTRA CASA scr
lanostracasa@pec.confcooperative.it

**Cooperativa Edificatrice
e di Consumo Armando Diaz**
a.diaz@pec.confcooperative.it

e, p.c. **Arch. Paolo Mazzoleni**
mazzoleni.12586@oamilano.it

**OGGETTO: PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO NELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE
DENOMINATO AT-B "EX CF GOMMA" DEL DOCUMENTO DI PIANO –
PROPONENTE: CONSORZIO COOPERATIVO EDILIZIO CINISELLO BALSAMO**

Vista l'istanza di Piano Attuativo richiamata in oggetto, depositata il 4.3.2024, prot. 18996, 18997, 18998, 18999, 19000, 19001, 19002, 19003, 19004, 19010, 19011, 19012, 19013, 19070 e 19071 dalla Società in indirizzo, con la presente si comunica che il Servizio scrivente ha svolto una prima analisi istruttoria, dalla quale sono emersi i rilievi di seguito riportati, per i quali siete invitati a trasmettere gli aggiornamenti progettuali e le carenze documentali rilevate necessarie al proseguo del procedimento.

Sulla base anche del contenuto dell'allegato alle Disposizioni di Piano del PGT vigente *Atti ed elaborati minimi necessari per la proposta di strumento attuativo negli AT*, si sono rilevate le seguenti **carenze documentali**:

- Atto di procura/delega al soggetto mandatario da parte delle proprietà;
- Elaborato con la rappresentazione del secondo piano interrato utile al conteggio dei posti auto complessivi del Piano;
- Calcolo sommario della spesa redatto in base ai listini prezzi Regionale aggiornamento 2024;
- Stima delle aree per la monetizzazione ai sensi della Deliberazione di GC n. 108 del 10.4.2014 con i valori economici aggiornati da ultimo con Determinazione Dirigenziale n. 1045 del 25.7.2023;
- Studio di invarianza idraulica;
- Elaborato con calcolo e individuazione dei parcheggi pertinenziali del servizio polivalente per l'Infanzia;

Comune di Cinisello Balsamo
Settore Governo del Territorio

- Tavola di azionamento di progetto su base catastale;
- Specifico elaborato con la dimostrazione grafica analitica dei seguenti parametri urbanistici/edilizi: rapporto di copertura, rapporto di permeabilità, rispetto delle prescrizioni obbligatorie contenute nel Regolamento Energetico comunale vigente;
- Schema del sistema di raccolta e stoccaggio dei rifiuti solidi urbani e relativa localizzazione nel rispetto del R.L.I.
- Schema di contratto d'appalto relativamente a tutte le opere di urbanizzazione;
- Elaborato con verifica della prescrizione speciale relativa alla piantumazione di alberi minima da prevedere nel Piano Attuativo;
- Piano di informazione della cittadinanza;
- Documentazione fotografica dello stato di fatto, con allegata planimetria riportante i punti di vista;
- Considerato che il Comune di Cinisello Balsamo è interessato dalla proiezione delle superfici di delimitazione ostacoli relative all'aeroporto di Linate, così come sancito nelle relative Mappe di vincolo – "limitazioni relative agli ostacoli e ai pericoli per la navigazione aerea" (Art. 707 del Codice della Navigazione), occorre un elaborato che dimostri il rispetto della suddetta limitazione;

Valutazione di Impatto Ambientale.

La proposta di PA presenta le caratteristiche per essere sottoposta a procedimento di VIA o di assoggettabilità a VIA di competenza comunale così come esplicitato nell'Allegato B della LR 5/2010 e s.m.i.. Il soggetto attuatore non ha però depositato lo Studio Preliminare Ambientale con gli elaborati e la documentazione prevista; il procedimento della VIA verrà avviato ai sensi del d.lgs. 152/2006 una volta conclusi positivamente i procedimenti in corso relativi alle conferenze dei servizi.

Dalla complessiva analisi svolta, sono emerse alcune criticità che vengono di seguito riportate:

Stato dei luoghi nell'Ambito AT-B.

Dall'analisi degli elaborati di Piano, si rileva che sussiste ed ingloba sul bordo sud est una cabina elettrica identificata catastalmente al foglio 35 particella 30 non rappresentata con le misurazioni e relativa planimetria;

Tav 02-07 Planimetria rilievo analitico stato di fatto – occorre completare la tavola con l'indicazione delle larghezze stradali rilevate di via Frisia e via Matteotti, nonché delle dimensioni quotate del lotto con i calcoli analitici riguardanti le dimensioni dell'intera area con eventuali sezioni stradali esistenti;

Tav. 03.01 Progetto Planivolumetrico e Azionamento di Piano - L'azionamento comprende una piccola striscia di allargamento della corsia stradale di via Frisia con zone di sosta che insieme al marciapiede delimitano il nuovo calibro stradale; la strada di progetto dovrà essere individuata nell'azionamento e classificata come tale; tale indicazione deve essere riportata anche in legenda; La cabina elettrica dovrà essere individuata nell'area fondiaria con possibile asservimento alla società erogatrice e quindi esclusa dalle aree per servizi; I corselli per l'accessibilità carrabile alle aree private lungo via Frisia devono essere compresi nell'area fondiaria, in parte anche asservita all'uso pubblico, collegati direttamente con le aree stradali esistenti e/o di progetto; L'attuale sede stradale di viale Matteotti, riprogettato nel Piano in questione, deve garantire anche il marciapiede, individuato come "camminamento pedonale" e pertanto inserito nel nuovo sedime di progetto stradale e classificato in legenda; Occorre quotare tutti i calibri stradali di via Frisia e Matteotti; Il regime dei suoli va rivisto inglobando una quota di marciapiede all'ingresso del parco in progetto, in prossimità del rialzo stradale di via Frisia, quale estensione della strada.

Alla luce di quanto riportato vanno rivisti i calcoli delle aree per servizi. Occorre la dimostrazione grafica/analitica della quantità minima di aree verdi pari a 14.000 mq come previsto nelle prescrizioni speciali della scheda d'ambito ; occorre indicare la verifica al regolamento energetico comunale approvato con Deliberazione di C.C. n. 5/2015;

Tav 03-02 Regime dei suoli – i dati relativi alla superficie a servizi non corrisponde a quanto indicato nella Tav 03-01; si ribadisce che la quota parte di superficie ceduta a servizi a ridosso di via Frisia deve essere classificata come strada o come superficie fondiaria asservita all'uso pubblico; non si ritiene di accogliere la proposta di cessione all'Amministrazione Comunale del fabbricato destinato



CiniselloBalsamo

Comune di Cinisello Balsamo
Settore Governo del Territorio

a cabina elettrica posta all'angolo Sud-Est;

Tav 03-03 Schema accessibilità – si ritiene che gli accessi pedonali ai lotti privati debbano avvenire da area stradale e non dalle aree per servizi quali parco e parcheggio pubblico, anche in previsione della possibile regolamentazione all'accesso del parco pubblico;

Tav 03-04 Sezioni e profili di progetto – occorre rappresentare i piani interrati in progetto;

Tav 03-05 Planimetria piano terra - Mancano i riferimenti delle distanze del fabbricato pubblico Silos che dovrà rispettare le distanze dai confini di proprietà e verificare la distanza rispetto a strade e a edifici esterni al comparto ai sensi dell'art. 10 delle disposizioni del PGT vigente;

Nel lotto C non risulta rispettata la distanza minima degli edifici C1 e C3 rispetto ai fabbricati esistenti posti a Nord del lotto di intervento ai sensi dell'art. 10.1 delle Disposizioni comuni del PGT vigente;

Il fabbricato a servizio per l'infanzia non riporta le distanze rispetto ai confini e fabbricati antistanti; in merito alla verifica delle distanze dalle strade ai sensi dell'art. 10.2 delle Disposizioni comuni, è necessario definire la larghezza delle vie Matteotti e Frisia nello stato di fatto e di progetto;

Tutti i fabbricati del lotto A e B devono riportare le distanze dalle strade come previsto in progetto; Per tutti i fabbricati prospicienti le aree pubbliche occorre verificare le rispettive distanze; occorre aggiungere una planimetria con la rappresentazione delle coperture degli edifici in progetto come previsto al punto 13 nell'allegato *Appendice* alle Disposizioni di Piano del PGT vigente;

Tav 03-06 Planimetria piano interrato – al fine della corretta quantificazione dei parcheggi previsti e della corretta rappresentazione della proposta di Piano Attuativo occorre rappresentare tutti i piani interrati previsti;

Tav 03-07 Schema smaltimento acque - Tav 04 C-15 Planimetria sottoservizi di progetto – le linee principali degli allacciamenti dei fabbricati privati, così come previsti in progetto, costituiscono una servitù sulle aree cedute; Si chiede di rivederne la localizzazione spostando gli allacciamenti in corrispondenza delle strade anche per il lotto C attraverso la via privata lungo il confine Nord e per il servizio di infanzia dal parcheggio progettato ad Est; La planimetria riporta simboli non indicati in legenda; Occorre integrare la tavola con le linee della fibra ottica/telefonia;

Tav. 03-08 Planimetria di progetto piani tipo - In merito alla quantificazione della SIp, gli elaborati di Piano devono essere completati con la verifica grafico/analitica come previsto dal PGT vigente; le piante e le sezioni devono essere debitamente quotate; per quanto riguarda l'edificio ERS vanno rappresentate diverse tipologie di tagli abitativi in base alle diverse esigenze debitamente quotate nel rispetto della normativa tecnica;

Il calcolo dell'ERS previsto in progetto, pari a 3.400 mq di SLP risulta in contrasto con l'art. 5 delle disposizioni del Documento di Piano del vigente PGT;

Occorre rappresentare anche il piano tipo del fabbricato in cui sono previsti dei negozi o dei pubblici esercizi;

Tav. 03.12 Prefigurazioni progettuali degli spazi - Si chiede di effettuare ulteriori prefigurazioni del progetto con prospettive dalle vie Frisia e Matteotti e dall'interno del parco che facciano comprendere maggiormente anche gli edifici pubblici e la contestualizzazione dell'intorno.

Tav 03-13 Planimetria opere di urbanizzazione – si ritiene necessario comprendere anche il rifacimento dei manti stradali delle vie Frisia e Matteotti con relativa segnaletica orizzontale/verticale; ai sensi dell'art. 44 della LR 12/2005 si ritiene che l'area a parcheggio pubblico posta lungo il confine Est e le opere di allargamento delle vie Matteotti e Frisia debbano essere comprese nelle opere di urbanizzazione primaria;

Tav 04.B-09 Planimetria piano terra strutture per l'infanzia – occorre effettuare la verifica dei parcheggi pertinenziali della struttura in progetto ai sensi della normativa vigente ed individuarne la localizzazione;

Tav 04.C-08 Planimetria vegetazione di progetto - Tav 04.C-06 Planimetria ambiti di intervento – occorre rappresentare il manufatto presumibilmente destinato a cabina di trasformazione posto all'interno dell'ambito di trasformazione e localizzato al confine Sud-Est e identificato al foglio 35 mappale 30;

Elaborato 04.01 Relazione Tecnico illustrativa - Silos e relativi allegati progettuali preliminari: il Silos prevede un numero di posti auto pari 136 di cui 19 rappresentano il deficit dei parcheggi rimossi lungo la via Frisia e 90 posti auto strettamente funzionali al piano attuativo in base ai calcoli ricavati dagli elaborati; il numero di posti auto previsti in più a quanto dovuto risultano essere 27. Si ritiene necessario, al fine di offrire un servizio anche in previsione dell'arrivo della linea

Comune di Cinisello Balsamo
Settore Governo del Territorio

metropolitana M5, implementare il numero dei posti auto ; Gli elaborati progettuali del silos pubblico devono corrispondere a quanto indicato dal D.lgs. 36/2023 completi anche del piano di manutenzione con prime indicazioni dei costi manutentivi; non viene descritto alcun sistema di gestione del parcheggio né tanto meno le previsioni della regolamentazione degli orari; Il parcheggio deve prevedere un numero congruente di posti per ricariche di auto elettriche;

Norme tecniche di attuazione.

L'operatore propone un documento specifico definito Norme Tecniche di Attuazione per normare l'attuazione del piano e le future modifiche; a tale proposito, si ritiene obbligatorio che tali tematiche debbano essere esplicitate e definite nella convenzione urbanistica. Nel documento depositato non vengono indicate le norme per l'attuazione del piano con tutti i vari lotti e per le future modifiche; a tale proposito, si ritiene che le semplici tematiche indicate, quali le recinzioni e gli studi per l'invarianza idraulica (che invece devono essere presentati nel piano) siano riversati nella convenzione urbanistica stralciando tale elaborato.

In merito alla *Bozza di Convenzione* si è riscontrato quanto segue:

È necessario elencare tutti i passaggi amministrativi e procedurali che precederanno l'approvazione del Piano Attuativo (ad esempio conferenze di servizi, Pareri vari, Esito Commissione Paesaggio e Gruppo di Valutazione, Via ecc.); in merito al tema relativo alla gestione e mantenimento delle condizioni di sicurezza delle aree pubbliche, è necessario precisarne le modalità a carico dell'operatore (e suoi aventi causa).

L'atto di convenzione dovrà riportare tutti i dati dimensionali del Piano Attuativo così come rappresentati negli elaborati grafici di progetto contenenti, a loro volta, le dimostrazioni grafico/analitiche (Slp, Servizi in cessione, Servizi sottoposti a servitù perpetua di uso pubblico, quote di superficie fondiaria sottoposte a servitù perpetua di uso pubblico, superfici destinate a Servizi in cessione all'A.C. esterne all'ambito di PA, monetizzazione quantificata secondo i criteri stabiliti dal PGT vigente e conseguenti atti approvati dall'A.C.).

Non si concorda con le procedure stabilite per i collaudi delle opere di urbanizzazione e non; Vanno concordate con l'A.C. il cronoprogramma con la suddivisione dei vari lotti e con la tempistica per la realizzazione delle opere pubbliche;

La traslazione in sede esecutiva della Slp prevista per i vari lotti deve essere chiara e riportata in apposita planimetria al fine di evitare modifiche incongruenti del planivolumetrico;

Obbligatoriamente l'invarianza idraulica deve essere risolta progettualmente in fase pianificatoria e pertanto va stralciato l'art. 6.7;

Art. 7 "Risparmio Energetico": va ampliato con adeguata spiegazione in merito al raggiungimento degli obiettivi di legge per quanto riguarda il consumo energetico descrivendo le tecnologie che verranno utilizzate con le varie fonti di energia rinnovabili in conformità e nel rispetto del Regolamento energetico comunale;

Art. 8.1 vanno riviste le indicazioni delle opere di urbanizzazione con le dovute modifiche progettuali;

L'art. 10 va riscritto in applicazione delle procedure previste dal D.lgs. 36/2023 e i rispettivi allegati; a tal fine sembrerebbe non applicabile il procedimento descritto al punto 6 e seguenti;

All'art. 13.2 si richiama un computo metrico estimativo non individuato negli elaborati progettuali presentati;

Le garanzie vanno suddivise per ogni intervento soggetto a permesso di costruire incrementato di tutti i costi definiti nel quadro economico per dare l'opera compiuta chiavi in mano;

Va precisato che sono a carico dell'operatore tutti gli allacciamenti delle opere pubbliche con i relativi frazionamenti ed accatastamenti;

La convenzione, in merito all'ERS deve definire le tipologie e tutti i criteri per la determinazione del prezzo ai fini del canone di locazione o altre forme con apposito piano economico finanziario;

Elaborato 0107 Relazione economica del Piano

Elaborazione da rivedere

Sono riportati degli errori nel calcolo del contributo di costruzione (non vengono computati gli esercizi commerciali);

I costi di gestione delle manutenzioni del verde non dovrebbero rientrare;

Non si comprende il parametro dell'interesse sull'acquisto dell'area;

Comune di Cinisello Balsamo
Settore Governo del Territorio

Le opere di urbanizzazione sono calcolate come un costo aggiuntivo e non scomputato;
La plusvalenza appare errata.

Il progetto è stato illustrato dal progettista alla Commissione del Paesaggio durante l'audizione che si è tenuta il 26.03.2024. La Commissione ha poi espresso il proprio parere, sotto riportato:
"La Commissione per il Paesaggio esprime, con voti unanimi resi in forma di legge, il seguente parere: Parere Favorevole condizionato all'approfondimento degli spazi a parcheggio. Pur apprezzando infatti la proposta progettuale finalizzata alla mitigazione del Silos mediante l'utilizzo del verde in facciata; si chiede di rivalutare l'ingombro volumetrico (anche con eventuale parziale interrimento), al fine di consentire una maggiore permeabilità degli spazi anche in relazione alla viabilità esistente. Si rimanda la valutazione delle soluzioni architettoniche dei singoli edifici in sede di presentazione dei titoli edilizi."

Si ritiene necessario inoltre allegare un elaborato sintetico finalizzato la comprensione delle caratteristiche progettuali del piano attuativo da parte del gruppo di valutazione con la descrizione dei parametri ed indicatori richiamati all'art. 9 delle Disposizioni del Documento di Piano vigente,

Richiamato quanto sopra riportato, si informa che i termini del procedimento si intendono sospesi fino al superamento delle criticità riscontrate nella presente nota e terminati i procedimenti di Conferenze di Servizi relativi a *Studio su Accessibilità e Viabilità* e *Progetti preliminari delle opere di urbanizzazione*.

L'Ufficio rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti si rendessero necessari.

Distinti saluti.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
Arch. Andrea Pozzi

Urbanistica e Servizi al Territorio

Responsabile del procedimento: Arch. Andrea Pozzi

Responsabile dell'istruttoria: Arch. Roberto Russo, tel 02.66023.449

Istruttore: Arch. S.Medaglia;

Fax: 02 66023443; email: roberto.russo@comune.cinisello-balsamo.mi.it

Pec: comune.cinisellobalsamo@pec.regione.lombardia.it

C:\Users\andrea.pozzi\Downloads\Nota istruttoria CF Gomme 2024 (1).docx