



Cinisello Balsamo

Comune di Cinisello Balsamo
Settore Governo del territorio

Cinisello Balsamo, 11 gennaio 2023

FONDI RUSTICI NORD MILANO S.P.A.
fondirustici@legalmail.it

Arch. Marcello De Carli
decarli.2484@oamilano.it

OGGETTO: PROPOSTA DI PIANO DI RECUPERO IN VARIANTE AL PGT VIGENTE NEL NUCLEO CASCINALE "CASCINA VALLO" – INTERVENTO AI SENSI DELL'ART. 22 DEL PIANO DELLE REGOLE

Premesso che:

in data 6/9/2019 prot. 65767 è stata depositata la proposta di piano di recupero, richiamata in oggetto, in variante al PGT vigente;
con nota del 2/10/2019, prot. 72273, gli uffici hanno comunicato l'avvio di procedimento ai sensi della L. 241/90 e s.m.i. ai soggetti la cui proprietà ricadente all'interno del Nucleo Cascinale è esclusa dal piano di recupero in oggetto;
in data 24/10/2019 si è tenuta la prima seduta in presenza della Conferenza di Servizi relativa al progetto delle opere di urbanizzazione e ai contenuti della variante urbanistica;
la Giunta Comunale con propria deliberazione n. 259 del 12/12/2019 ha avviato il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS;
in data 26/10/2021 prot. 83446 è pervenuto l'aggiornamento degli elaborati progettuali effettuato a seguito delle osservazioni emerse nella Conferenza di Servizi;
a fronte della consegna dei nuovi elaborati, con nota del 24/11/2021, prot. 91501 gli uffici hanno inviato la seconda nota di comunicazione di avvio di procedimento ai sensi della L. 241/90 e s.m.i. ai soggetti la cui proprietà ricadente all'interno del Nucleo Cascinale è esclusa dal piano di recupero in oggetto;
con note prot. n. 86097 del 4.11.2021 e prot. n. 87263 del 9.11.2021 è stata convocata la seconda seduta di Conferenza di Servizi in forma asincrona, il cui esito conclusivo è stato trasmesso con nota del 24/01/2022 prot. 6401;
in data 28/1/2022, prot. 7846, il Settore Governo del Territorio ha inviato nota contenente gli esiti dell'attività istruttoria sospendendo i termini del procedimento in attesa di ricevere le integrazioni/modifiche progettuali necessarie a superare gli elementi di criticità riscontrati;
con nota prot. 63548, del 5/8/2022 è pervenuta una nuova serie di elaborati progettuali e documenti relativi al Piano di Recupero contenenti nuove soluzioni progettuali.

Alla luce di quanto sopra, il Settore scrivente ha analizzato i nuovi elaborati;
le risultanze dell'istruttoria hanno evidenziato elementi di criticità che vengono di seguito esposti:

- L'istanza di Piano di Recupero non comprende la cartografia aggiornata e completa relativa alla variante urbanistica al PGT;
- Al fine della successiva verifica di compatibilità dello strumento attuativo con il Piano Territoriale Metropolitan (PTM - approvato con Deliberazione del Consiglio della Città Metropolitana di Milano n. 16/2021 del 11/05/2021), è necessario che la documentazione del Piano di Recupero comprenda anche la Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà a



Cinisello Balsamo

Comune di Cinisello Balsamo
Settore Governo del territorio

firma del geologo redatta ai sensi dell'Allegato 6 della DGR n. X/6738 del 19/06/2017, con allegata Carta d'Identità, che asseveri la congruità tra i contenuti della variante e lo Studio geologico vigente redatto ai sensi della DGR IX/2616 del 30/11/2011 e della DGR n. X/6738 del 19/06/2017;

- Si conferma quanto già evidenziato nella precedente nota istruttoria inviata relativamente all'allargamento della via Vallo (tra gli edifici esistenti) che deve estendersi fino al profilo dell'edificio B;
- Analogamente al punto precedente si conferma l'osservazione in merito alla proposta di cessione al Comune delle aree a verde in quanto risultano intercluse e di difficile fruibilità; si evidenzia che, così come si configurano le aree non sono raggiungibili da strade comunali per l'eventuale avvio e mantenimento di attività agricole. Le aree, inoltre, vengono destinate genericamente ad orti urbani senza specificare se attualmente ci sono in essere accordi con gli utilizzatori.
- In merito alle opere di urbanizzazione primaria da realizzare a scomputo e alla determinazione degli oneri di urbanizzazione, occorre stralciare gli importi relativi alla cabina di trasformazione e alla rete gas.
- Il corretto riferimento per la determinazione degli oneri di urbanizzazione è la Deliberazione di GC n. 134 del 6/6/2019 e s.m.i.
- Negli elaborati progettuali relativi alle dimostrazioni di conformità dei parametri urbanistici, non viene rappresentata la dimostrazione grafica della superficie percolante.
- Il progetto preliminare/studio di fattibilità delle opere di urbanizzazione primaria (rifacimento e allargamento di via Vallo) da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione comprende erroneamente la piantumazione di 22 alberi posizionati in parte su aree in asservimento all'uso pubblico e dunque opere non scomputabili.
- In merito alle opere di urbanizzazione primaria ricadenti all'interno dei mappali 450 e 297 del Foglio 13, sono da considerarsi strettamente funzionali al Piano di Recupero; successivamente all'approvazione del Piano, le aree occupate dalle suddette opere verranno stralciate dall'attuale azionamento previsto dal PGT vigente e non manterranno i diritti edificatori interessati dal procedimento per l'Ambito di Trasformazione denominato *Ex Ovocoltura*.
- Si riscontrano imprecisioni nella definizione della superficie fondiaria che erroneamente include il sedime della cabina di trasformazione MT/BT tra le superfici in cessione all'Amministrazione Comunale, con ricadute sulla verifica dei parametri urbanistici.
- Il rapporto ambientale relativo al procedimento di VAS dovrà essere aggiornato con gli elementi di variante così come indicato negli elaborati progettuali.
- In merito alla bozza di convenzione si sono riscontrate le seguenti criticità:
 - Nelle premesse occorre completare l'indicazione dei titoli di proprietà; occorre inoltre descrivere i contenuti e le motivazioni della variante al PGT con le relative fasi del procedimento riguardanti anche la VAS e l'avviso ai sensi della L. 241/90 nei confronti dei proprietari del lotto escluso dal Piano di Recupero;
 - All'art. 3 *cessioni e asservimenti*, le aree cedute all'A.C. esternamente al perimetro del piano, funzionali all'ampliamento di via Vallo, devono essere individuate con apposito rilievo e piano particellare; per le stesse aree occorre citare i titoli di proprietà; occorre inoltre precisare le modalità di gestione dei diritti edificatori come sopra riportato; in merito alla disponibilità delle aree da cedere internamente al perimetro dell'ambito occorre chiarire la situazione degli spazi attualmente occupati dagli orti e interessati da colture;
 - All'art. 4 occorre stralciare l'indicazione della rete gas metano e della cabina di



Cinisello Balsamo

Comune di Cinisello Balsamo
Settore Governo del territorio

trasformazione MT/BT tra le opere di urbanizzazione poste a scomputo degli oneri di urbanizzazione; è necessario riportare l'importo stimato delle opere da realizzare, nonché il listino prezzi di riferimento; valutare l'apprestamento entro 6 mesi/1 anno dalla stipula della convenzione della viabilità provvisoria di cantiere che corrisponda all'allargamento della via Vallo al fine di consentire il passaggio dei mezzi in sicurezza e per non arrecare danno agli abitanti del lotto escluso dal Piano di Recupero;

- All'art. 12 occorre specificare che non sono consentite varianti, in fase di esecuzione, che modifichino la sagoma, il sedime e gli allineamenti degli edifici oggetto di Piano di Recupero.

Come sopra anticipato, la Commissione del paesaggio in data 30/11/2022 ha espresso il seguente parere:

"parere sospensivo per i seguenti aspetti:

- 1) si chiede di rivalutare la scelta dell'utilizzo delle murature contro il grigliato in mattoni;
- 2) si chiede di specificare la tipologia di rivestimento in legno sul fronte nord del corpo sud;
- 3) si propone di rivalutare l'utilizzo di pilastri a sostegno del ballatoio e copertura sul fronte sud del corpo "a";
- 4) i giardini privati non risultano definiti negli elementi di delimitazione così come la recinzione del lotto. Si richiede approfondimento;
- 5) la scelta tipologica dei lampioni è decontestualizzata dalle caratteristiche di un'area agricola;
- 6) pare più indicata la soluzione progettuale precedente del parcheggio con la mitigazione della vegetazione mediante siepi.

Si propone di allontanare il più possibile la rampa di accesso ai box dall'edificio."

Il Settore Opere Pubbliche ha espresso il proprio parere comunicato con le note del 21/9/2022, prot. 74337 e del 21/11/2022, prot. 89757 allegate alla presente.

Alla luce di quanto sopra riportato, con la presente si comunica che gli elementi di novità progettuale e le relative criticità rilevate dagli uffici non consentono il proseguo dell'iter procedurale volto all'adozione del Piano di Recupero in variante al PGT.

Si informa pertanto che decorsi 60 giorni dal ricevimento della presente senza il deposito di nuovi elementi risolutivi delle problematiche di carattere progettuale e convenzionale, il Servizio procederà comunque alla conclusione del procedimento.

Nel confermare la disponibilità degli uffici per ogni chiarimento si rendesse necessario, si porgono distinti saluti.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
GOVERNO DEL TERRITORIO
Arch. Andrea Pozzi

Urbanistica e Servizi al Territorio

Responsabile istruttoria: Arch. Roberto Russo, tel. 02 66023.449

Fax: 02 66023443, e-mail: roberto.russo@comune.cinisello-balsamo.mi.it

V:\PGT Attuazione\Proposta PIANO DI RECUPERO Cascina Vallo\Consegna_ del 05.08.2022 prot. 63548\Istruttoria__Pareri\Nota Comune a FRNM_gennaio 2023.docx

via Umberto Giordano 1