

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

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 AOO: UFJOM
Prot: (A) 2023/0022889 del 16/03/23
Class: 06.03



FONDI RUSTICI NORD MILANO S.p.A.

ALLEGATO N° S0

LETTERA DI ACCOMPAGNAMENTO



GENNAIO 2019
AGGIORNAMENTO
MARZO 2023

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.

- L'istanza del piano di recupero non comprende la cartografia aggiornata e completa relativa alla variante urbanistica al pgt.

[Viene aggiornata la tavola D.1 inserendo in particolare stralci di piano delle regole PP01 e piano dei servizi PDS 04 e stralcio APS 4.1. inserendo le previsioni di variante \(es allargamento via vallo a servizi, separazione in due ambiti, previsione pista ciclabile](#)

- 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

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 allega la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà \(con relativo documento d'identità\) come richiesto. Tale documentazione è allegata come Allegato S 9](#)

- 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;

[Viene accolta la richiesta di allargamento di via Vallo fino al profilo dell'edificio B. In particolare vengono aggiornate tutte le tavole in cui l'allargamento è visibile; in particolare tav D9.2, tav D10, tav D16.2, tav D17, tav D102.1](#)

- 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.

[Tenendo conto anche della nota del Settore Opere Pubbliche, Ambiente ed Energia Servizio Ambiente ed Ecologia \(allegato 2 alla istruttoria\)](#)

Con la presente nota, si integra il parere prot. 74337 del 21/09/2022 per la parte riguardante

la realizzazione di orti comunali.

Nello specifico si chiede di evitare la realizzazione di orti, dato che nel Parco Grubria esistono già orti comunali dati in gestione a terzi. Si chiede pertanto di sistemare la superficie dell'area a prato.

Sono state riviste le aree in cessione rispetto alla proposta precedente.

Le nuove aree, così come richiesto non risultano più intercluse e sono accessibili da strada pubblica (estensione e allargamento di via Vallo), la porzione attualmente utilizzata a orti rimane di proprietà privata.

Le porzioni di prato cedute al Comune saranno libere da vincoli e contratti con terzi

In particolare vengono aggiornate tutte le tavole in cui l'allargamento è visibile; in particolare tav D9.2, tav D10, tav D16.2, tav D17, tav D102.1

- 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.

Sono stati aggiornati gli elaborati relativi alle opere di urbanizzazione e il relativo computo metrico.

In particolare sono stati stralciati i costi relativi alla realizzazione della cabina di trasformazione e della rete gas, che quindi rimarranno a carico esclusivo del proponente.

Sempre in merito alle opere di urbanizzazione sono state accolte parimenti le osservazioni pervenute dal Settore Opere Pubbliche, Ambiente ed Energia contenute nell'allegato 1 all'istruttoria che riportiamo per semplicità:

in relazione al nodo di innesto della nuova strada in progetto su via Leon Battista Alberti si ribadisce che la soluzione proposta in progetto deve raccordarsi con le opere di urbanizzazione previste nel PA1-RE01 ex Kantal (PdR) in corso di sviluppo;

La previsione di allargamento a Ovest di Via Vallo viene armonizzata con le tavole relative alle opere di urbanizzazione previste nel piano ex Kantal in particolare, oltre alle tavole in cui è visibile l'innesto su via Alberti, vedere tav 102.1, tav 102.2, tav 102.4. L'innesto da via Alberti a Via Vallo ricadente nelle opere di urbanizzazione della ex Kantal va leggermente adattato alla nuova larghezza di via Vallo come esplicitato nelle tavole di cui sopra.

- 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.

E' stato utilizzato il corretto riferimento per la determinazione degli oneri di urbanizzazione

- Negli elaborati progettuali relativi alle dimostrazioni di conformità dei parametri urbanistici, non viene rappresentata la dimostrazione grafica della superficie percolante.

Nella tavola D16.1 vengono riportate le dimostrazioni necessarie al fine di determinare la 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.

E' stato eliminato il refuso rilevato anche in funzione delle osservazioni della commissione paesaggio (vedi punti seguenti)

- 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 azzonamento previsto dal PGT vigente e non manterranno i diritti edificatori interessati dal procedimento per l'Ambito di Trasformazione denominato *Ex Ovocoltura*.

Si precisa che il mappale 297 del foglio 13 è già di proprietà comunale.

Per quanto concerne parte del mappale 450 del foglio 13 inerente l'allargamento della via Vallo verso ovest gli elaborati sono stati adeguati all'osservazione ricevuta.

A tal riguardo viene prodotta Impegnativa alla consegna anticipata delle suddette aree (allegato S8)

- 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 sedime della cabina di trasformazione è stato erroneamente indicato tra le cessioni al comune.

Viene corretto il refuso in quanto tale sedime verrà ceduto all' ENEL e non al comune.

Per tale motivo viene stralciato dai calcoli delle cessioni sia nella convenzione che nella tavola D17

- Il rapporto ambientale relativo al procedimento di VAS dovrà essere aggiornato con gli elementi di variante così come indicato negli elaborati progettuali.

Si allega il rapporto ambientale relativo alla VAS aggiornato e l'invio del modulo VINCA

- 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;

Abbiamo completato l'indicazione dei titoli di proprietà

Abbiamo descritto le motivazioni della variante al pgt

Abbiamo citato l'esclusione dalla VAS

Abbiamo indicato la comunicazione da parte del comune ai 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;

Vengo aggiunti i titoli di proprietà di tali porzioni di mappali per i quali vengono indicati gli estremi coerenti con il piano particellare redatto (vedi allegato S 8)

E' stato redatto un apposito rilievo delle aree esterne al piano di recupero finalizzate all' ampliamento verso ovest di Via vallo oggetto di impegnativa alla consegna anticipata a cui è allegato il predetto piano particellare.

Tali aree sono da intendersi nella disponibilità della amministrazione comunale e ora individuate nell'art. 4 della convenzione in quanto finalizzate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria esterne al piano di recupero.

Infine come da richiesta contenuta negli allegati all'istruttoria viene stralciata l'ipotesi di cessione degli orti sostituita con una cessione a prato non occlusa e accessibile da strada pubblica (ampliamento di via vallo) cfr. punti precedenti

- All'art. 4 occorre stralciare l'indicazione della rete gas metano e della cabina di

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;

Viene eliminato il riferimento alla rete gas metano e alla cabina enel tra le opere di urbanizzazione a scomputo.

Viene indicato l'importo stimato e il listino di riferimento prezzario Regione Lombardia 2023

Verrà inserita nella convenzione la garanzia di passaggio dei mezzi sulla via Vallo durante le fasi di cantiere come richiesta

- 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.

Art modificato secondo le indicazioni

Di seguito si risponde alle osservazioni del Settore Opere Pubbliche, Ambiente ed Energia (allegato 1 all'istanza)

Ufficio Strade

- in relazione al nodo di innesto della nuova strada in progetto su via Leon Battista Alberti si ribadisce che la soluzione proposta in progetto deve raccordarsi con le opere di urbanizzazione previste nel PA1-RE01 ex Kantal (PdR) in corso di sviluppo;

La previsione di allargamento a Ovest di Via Vallo viene armonizzata con le tavole relative alle opere di urbanizzazione previste nel piano ex Kantal in particolare, oltre alle tavole in cui è visibile l'innesto su via Alberti, vedere tav 102.1, tav 102.2, tav 102.4. L'innesto da via Alberti a Via vallo ricadente nelle opere di urbanizzazione della ex Kantak va leggermente adattato alla nuova larghezza di via Vallo come esplicitato nelle tavole di cui sopra.

- con riferimento alla tavola D102.1 si rileva incoerenza tra i materiali ivi indicati e quanto riportato negli altri elaborati (in particolare rispetto alle tavole D10 e D102.3). Si ricorda che, indicativamente, 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. Per quanto riguarda l'impiego di pavimentazione in calcestruzzo drenante in questa fase si è valutata positivamente la proposta, tenuto conto che la strada dovrà comunque essere progettata con pacchetto di pavimentazione stradale di categoria n. 1. Ad ogni modo non potrà essere realizzata in asfalto colato la pavimentazione del tratto promiscuo ciclopedonale e carrabile indicato nella tavola D102.1. Per quanto riguarda la segnaletica stradale dovrà essere consegnata e valutata specifica tavola in fase esecutiva, in modo da dimostrare la rispondenza alle norme del Codice della Strada e alle indicazioni contenute nell'Abaco della ciclabilità comunale. Ad ogni modo, come già prescritto, la segnaletica orizzontale sarà da prevedere in bicomponente, mentre per quanto riguarda la segnaletica verticale sarà in classe 2;

Stante l'esigenza di armonizzare l'innesto della nuova via Vallo con Via Alberti secondo le preesistenti scelte progettuali tecnico estetiche delle opere di urbanizzazione effettuate dal

proponente del piano ex kantal e l'obbligatorietà di realizzare il nuovo tratto di strada in categoria 1, al fine di ottenere una visione omogenea dei due distinti interventi contigui si è optato per l'uniformazione del nostro intervento a quello adiacente seguendo pedissequamente le linee guida della progettazione delle opere di urbanizzazione primaria dal sito del Comune.

L'uniformazione ha reso non attuabile la proposta di usare come materiale il calcestruzzo drenante accoppiato agli strati sottostanti indicati nelle linee guida per garantire la categoria 1 della nuova strada. Per lo smaltimento delle acque meteoriche si è optato di conseguenza, per il sistema di raccolta e smaltimento solitamente utilizzato (caditoie, pozzetti, camerette di ispezione, pozzi perdenti,...) che sarà sottoposto al parere dell'ente gestore CAP Holding SpA in fase esecutiva

La segnaletica raffigurata graficamente è indicativa e l'effettiva soluzione progettuale sarà oggetto di progettazione esecutiva in accordo con gli uffici comunali preposti secondo quanto inserito nelle norme vigenti (codice della strada, abaco della ciclabilità comunale, ...) e comunque conterrà segnaletica verticale di classe 2 e segnaletica orizzontale in bicomponente

- il progetto del parcheggio asservito ad uso pubblico dovrà essere opportunamente sviluppato, avendo cura di indicare la strada privata ad uso pubblico come tale (e non genericamente come strada).

Lo sviluppo esecutivo del parcheggio privato ad uso pubblico sarà elaborato in armonia con quanto indicato nel presente piano di recupero tramite un permesso di costruire specifico che precederà la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Negli elaborati grafici si è specificato che la strada e il parcheggio sono privati con servitù ad uso pubblico.

Ufficio Sottoservizi

- la tavola D102.2 relativa ai sottoservizi esistenti e di progetto risulta scarsamente leggibile, per cui occorre utilizzare una simbologia chiara ed immediata sia in legenda che sulla planimetria;

E' stata rivista la tavola D102.2 modificando la scala di rappresentazione e separando le reti in progetto per rendere più leggibile gli elementi

Le reti di illuminazione delle strade e di fornitura di energia elettrica sono state traslate nella tavola D103 dove erano già presenti i particolari costruttivi della rete di illuminazione pubblica.

- si ribadisce che 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;

Concordiamo con l'ufficio scrivente che il progetto illuminotecnico sia della strada pubblica che analogamente della strada privata ad uso pubblico con i relativi parcheggi dovrà essere redatto in sede di specifico permesso costruire e dovrà tenere conto della presenza delle alberature in progetto oltre che della normativa di riferimento.

- si ribadisce che 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;

Sempre nell'ottica dell'uniformità con le opere di urbanizzazione previste in via Alberti si è optato per la scelta degli stessi corpi illuminanti con il colore indicatoci (RAL 9005) rispettando parimenti le indicazioni di cui sopra.

In ogni caso verranno recepite le eventuali indicazioni dell'ufficio competente in merito alla scelta specifica dei corpi illuminanti in fase di richiesta del permesso di costruzione delle opere di urbanizzazione. Vedi anche osservazione commissione paesistica

- si ricorda che l'illuminazione del parcheggio privato ad uso pubblico 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;

E' stata separata la rete privata da quella pubblica. Le caratteristiche costruttive sono le stesse della rete pubblica. La rete privata resterà a carico della cascina Vallo sia per la gestione che per la manutenzione necessaria come specificato all'art 3a della convenzione.

- si ricorda che il progetto delle reti fognarie delle acque bianche e nere dovrà essere sottoposto al parere dell'ente gestore CAP Holding S.p.A., secondo le modalità e le procedure da quest'ultimo stabilite e che la rete di smaltimento delle acque bianche provenienti dalla proprietà dovrà rimanere in gestione e manutenzione all'operatore.

In fase di redazione della richiesta del PdC delle opere di urbanizzazione si provvederà a ottenere il parere positivo dell'ente gestore CAP Holding s.p.a.

Si precisa che in questa fase, sono state indicate due reti di smaltimento delle acque meteoriche delle strade divise tra strada pubblica e strada privata ad uso pubblico. Quest'ultima resterà in gestione e manutenzione da parte del privato.

- tutto ciò che rimane in gestione e manutenzione all'operatore deve chiaramente risultare nello schema di convenzione.

Nella convenzione è stato chiarito in tema come richiesto. CFR art 3 capoverso 3a della convenzione

Ufficio Verde

Richiamato il precedente parere si chiede di:

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

Si chiede inoltre chiarimento circa la previsione di piano relativa alla realizzazione di orti comunali per l'area in cessione di mq. 2.164 (Relazione Tecnica Illustrativa S 3.1 artt. 5.2.1.4 e 8.5.2.1. e Tav. D.17) meglio delimitata ad ovest dagli attuali orti e a nord da parti boscate.

Si confermano altresì le prescrizioni e le indicazioni del precedente parere.

Infine, a titolo collaborativo, si evidenzia che le opere di urbanizzazione primaria che l'operatore intende portare a scomputo devono essere coerenti a quanto disposto dalla Deliberazione di Giunta Comunale n. 68 del 09/04/2015 (la quale stabilisce l'impossibilità di scomputare le reti gas/metano, energia elettrica e telecomunicazioni).

E stata rivista la proposta secondo le indicazioni del settore opere pubbliche, ambiente ed energia identificando un'area accessibile dalla pubblica via e sistemata a prato abbandonando la soluzione precedente che prevedeva la cessione di orti.

Sono state aggiornate le tavole relative al verde, inserendo anche la tavola comparativa.

Si è ottemperata alla richiesta relativa al filare alberato con alternanza pioppo quercia.

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."

1. È stata rivista la soluzione non addossando murature contro il grigliato in mattoni e sostituendo il muro con una chiusura in vetro come nella prima versione del piano di recupero.
2. Le tipologie tra cui scegliere indicate nella relazione tecnica e da definire in fase di pdc sono:
finitura opaca scura con essenze tipo noce scuro, noce antico, o legno ingrigito
3. Si chiede di rivalutare la soluzione proposta considerando che tale proposta è allineata a numerosi esempi in cui nelle cascine si era soliti realizzare tipologie simili con pilastri in mattoni passanti balconate al piano primo e portici a piano terra; inoltre la scelta è giustificata dalla necessità di fornire agli utilizzatori del piano primo una zona esterna a balcone. Il balcone che riprende le tipologie classiche dei ballatoi delle cascine lombarde riguarda inoltre un prospetto interno
Si rimanda alla relazione tecnica al capitolo 7.3.1.9 per approfondimenti
4. Le recinzioni dei giardini privati saranno realizzate in maglia metallica verde e mascherate da siepi come evidenziato in progetto; l'altezza sarà pari a 1,50 m
5. Per ciò che riguarda la scelta dei lampioni, ferma restando l'adesione ad eventuali suggerimenti che dovessero pervenire in fase di rilascio di permesso di costruire, si è ritenuto di uniformare la scelta effettuata al piano "ex Kantal" che ha l'onere di realizzare l'illuminazione su via Alberti; tale soluzione è stata preferita in modo da dare continuità tra i filari di illuminazione tra le vie adiacenti entrambe di nuova realizzazione.
6. Accogliamo il suggerimento riproponendo la soluzione precedente che gestiva la mitigazione del parcheggio siepi.

