



Comune di Cinisello Balsamo

Città Metropolitana di Milano

ORIGINALE

Data: 16/03/2023

GC N. 81

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: PROPOSTA PRELIMINARE DI PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE DENOMINATO AT-B "ex CF GOMMA" - PROPONENTE: CONSORZIO COOPERATIVO EDILIZIO CINISELLO BALSAMO.

L'anno duemilaventitre il giorno 16 del mese di marzo alle ore 13:00, nella sala Giunta del palazzo civico, si è riunita la Giunta Comunale presieduta da: Il Sindaco Giacomo Ghilardi

Si dà atto che risultano presenti i seguenti Amministratori in carica:

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

Assiste alla seduta Il Segretario Generale Giuseppina Cruso.

Componenti presenti n. 7

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

OGGETTO: PROPOSTA PRELIMINARE DI PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE DENOMINATO AT-B "ex CF GOMMA" - PROPONENTE: CONSORZIO COOPERATIVO EDILIZIO CINISELLO BALSAMO.

RELAZIONE

L'Amministrazione Comunale con Deliberazione di C.C. n. 48 del 24.10.2013 (BURL n. 10 del 5.3.2014) ha approvato il Piano di Governo del Territorio; con deliberazione di C.C. n. 17 del 7.3.2019 è stata prorogata la validità ed i contenuti del Documento di Piano del PGT vigente di mesi 12 successivi all'adeguamento del Piano Territoriale Metropolitano, da parte della Città Metropolitana di Milano, ai sensi dell'art. 5, comma 5 della LR 31/2014.

In data 24.4.2019 ns. prot. n. 34299, l'operatore Co.C.E.C. aveva depositato istanza di proposta preliminare di piano attuativo relativo allo stesso ambito AT-B.

Dall'analisi svolta dagli uffici erano emerse alcune criticità relativamente all'azonamento, all'assetto planivolumetrico, alla localizzazione dell'ERS e alla riqualificazione di viale Matteotti.

L'Amministrazione Comunale con propria deliberazione di GC n. 214 del 10.10.2019 aveva approvato la suddetta proposta preliminare di piano attuativo a condizione che venissero risolte le criticità emerse in fase istruttoria, nella successiva fase pianificatoria.

In data 15.4.2022 prot. 31885, con integrazioni del 7.7.2022 prot. 55499, del 27.10.2022 prot. 84003, del 22.12.2022 prot. 98615, del 27.12.2022, prot. 99663 e del 25.1.2023, prot. 5983, il medesimo l'operatore Co.C.E.C. in qualità di mandatario di UNIABITA Soc. Coop., Immobiliare CFG Srl, Cooperativa La Nostra Casa srl, Cooperativa Edificatrice e di Consumo Armando Diaz Arl, ha depositato nuova istanza di proposta preliminare di piano attuativo relativo all'Ambito di Trasformazione in oggetto che annulla e sostituisce la proposta precedente.

INDIVIDUAZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO

L'area interessata dal Piano Attuativo, la cui estensione è di circa 43.500 mq, è un quadrilatero delimitato a Sud da viale Matteotti e a Ovest da via Frisia; confina a Nord con insediamenti produttivi, a Est con una residenza religiosa privata e con un'area ineditata.

L'area, che fino a pochi anni fa era quasi interamente occupata da capannoni industriali dismessi, si presenta oggi come suolo libero da costruzioni a seguito delle operazioni di bonifica.

INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO RISPETTO P.G.T. VIGENTE

L'intervento in oggetto si introduce in uno dei comparti territoriali che riguarda l'ambito del "Progetto delle trasversalità est-ovest" (APS 1) che si riferisce in particolare al tema della "connessione tra il futuro nodo di interscambio di Bettola

e via Lincoln lungo i decumani di viale Matteotti e via Pellizza da Volpedo.

Il PGT assegna a tale ambito un potenziale valore strategico, in considerazione anche dell'arrivo della linea metropolitana M1 e della linea M5, individuando la trasversalità territoriale est-ovest quale opportunità di riconnessione tra parti di città ora separate. Obiettivi generali per l'ambito, esplicitati nella relativa Scheda del Documento di piano, sono la ricomposizione e la riqualificazione urbana.

Anche il Piano dei Servizi, in coerenza con il Documento di Piano, promuove la realizzazione di un sistema verde continuo, percorribile, in grado di interconnettere l'ambito considerato da un lato con l'ambito Bettola/Cornaggia, dall'altro con il nucleo storico di Balsamo.

L'ambito APS 1 è poi articolato in tre sotto ambiti; la presente proposta preliminare riguarda un ambito territoriale facente parte dell'APS 1.1.

All'interno dell'APS 1.1 sono individuati 4 Ambiti di Trasformazione, tra i quali l'Ambito di Trasformazione denominato "AT B - Ex CF GOMMA".

LA PROPOSTA PRELIMINARE

Il progetto presentato prevede un insediamento prevalentemente residenziale costituito da otto edifici con tipologia a torre; la disposizione degli edifici residenziali è distribuita in tre lotti (A, B e C) con l'obiettivo di definire diversi spazi aperti, in coerenza con le disposizioni di PGT.

Il progetto prevede la collocazione nel Lotto A, posto all'angolo tra le vie Frisia e Matteotti, di una superficie di 3.000 mq di Edilizia Residenziale Sociale.

Gli spazi aperti sono caratterizzati da aree a verde piantumato, a costituire un parco, con una rete di percorsi per riconnettere i sistemi urbani e ambientali.

Nell'area a verde è prevista la realizzazione di un corpo di fabbrica, destinato a servizio all'infanzia coerentemente con la previsione del Documento di Piano.

Il piano prevede di conservare il patrimonio botanico esistente integrandolo nel disegno dello spazio pubblico.

Nella porzione di ambito posizionata a Nord lungo via Frisia, l'operatore propone la realizzazione di un silos destinato ad ospitare una parte dei parcheggi pubblici. Il nuovo silos pubblico è un edificio che si sviluppa su 3 piani fuori terra e reperisce superficie destinata a parcheggi pubblici e insieme al parcheggio a raso localizzato a sud-est, completa l'offerta di parcheggi pubblici generati dal piano.

È prevista la costruzione degli edifici intorno ad una grande piazza-parco in linea come lo schema insediativo indicato nella scheda del Documento di Piano e un sistema di verde urbano che collabora alla definizione e alla rappresentatività dello spazio aperto pubblico come spazio aggregante.

IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO.

Il piano, così come presentato dagli operatori, prevede l'allocazione di complessivi **mq 29.300 di SIp**; la SIp complessiva è articolata come segue:

a) mq. 9.350 nel Lotto A (di cui **mq 3.000 di ERS**);

b) mq. 7.350 nel Lotto B;

c) mq. 12.600 nel Lotto C;

La proposta prevede, inoltre, il reperimento di servizi per **mq 11.867 in cessione**, una quota di **mq 9.672** prevista in asservimento all'uso pubblico e una quota da monetizzare corrispondente a **mq 8.221**.

La quota di servizi destinata a *parcheggi pubblici* è stata quantificata in **mq 2.344**, reperita lungo le strade e nei parcheggi pubblici localizzati a Nord e a Est dell'area.

I *parcheggi pertinenziali*, quantificati in **mq 19.338**, vengono reperiti in ciascun

lotto di pertinenza.

URBANIZZAZIONI.

La proposta preliminare prevede la realizzazione delle seguenti **opere di urbanizzazione**:

- un'area di camminamento Est-Ovest (definita **Promenade urbana**) di circa 4.063 mq in cessione all'A.C.;
- adiacente a questa è previsto il Parco verde attrezzato in parte asservito all'uso pubblico e in parte in cessione all'A.C. di circa 5.124 mq;
- al confine Est dell'area a parco è previsto il **Servizio polivalente in cessione all'A.C.** costituito da un edificio di circa 610 mq e un'area esterna di pertinenza di 190 mq;
- sono previste aree a **giardino Est e Ovest** rispettivamente di 1.533 mq e 1.590 mq, mentre dal centro verso Sud si dipana una terza area a *giardino* di circa 1.765 mq; tutte le aree a giardino sono asservite all'uso pubblico;
- nella parte Est si via Matteotti è prevista la localizzazione di un **parcheggio pubblico a raso in cessione all'A.C.** di circa 1.100 mq;
- al confine nord/ovest del lotto è prevista la realizzazione del **Silos pubblico in cessione all'A.C.**; si tratta di una costruzione interamente destinata a parcheggi pubblici (circa 2.190 mq per circa 120 posti auto) disposta su tre piani fuori terra;
- nella parte inferiore del lato ovest è prevista la **nuova piazza asservita all'uso pubblico** che caratterizza lo spazio antistante l'edificio ospitante l'ERS; l'area di circa 1.000 mq;
- lungo i lati sud (via Matteotti) e ovest (via Frisia) è previsto il **rifacimento dei marciapiedi**, con la nuova castellana all'incrocio Frisia/Avogadro.

PARERI

Nell'ambito dell'istruttoria, sono stati raccolti i seguenti pareri di competenza:

- osservazioni esposte dal **Settore Opere Pubbliche Ambiente ed Energia** del 23.6.2022;
- Commissione per il Paesaggio del 20.10.2022;
- Gruppo di valutazione degli Ambiti di Trasformazione del 14.2.2023.
- Istruttoria Servizi al Territorio del 8.3.2023;

Si rimanda comunque, per ulteriori approfondimenti, agli elaborati progettuali.

ALLEGATI

- Allegato 1 - Istanza proposta preliminare del 15.4.2022 prot. 31885, con integrazioni del 7.7.2022 prot. 55499, del 27.10.2022 prot. 84003, del 22.12.2022 prot. 98615, del 27.12.2022, prot. 99663 e del 25.1.2023, prot. 5983;
- Allegato 2 - Relazione istruttoria dell'8.3.2023;

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

Arch. Andrea Pozzi

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 e prorogato con Deliberazione di C.C. n. 17 del 7.3.2019;

Vista la nuova istanza di proposta preliminare di piano attuativo relativo all'Ambito di Trasformazione AT-B "ex CF GOMMA" depositata in data 15.4.2022 prot. 31885, con integrazioni del 7.7.2022 prot. 55499, del 27.10.2022 prot. 84003, del 22.12.2022 prot. 98615, del 27.12.2022, prot. 99663 e del 25.1.2023, prot. 5983 dall'operatore Co.C.E.C. in qualità di mandatario di UNIABITA Soc. Coop., Immobiliare CFG Srl, Cooperativa La Nostra Casa scrl, Cooperativa Edificatrice e di Consumo Armando Diaz Arl all'interno dell'Ambito di Pianificazione Strategica 1.1 del PGT vigente;

Vista la relazione istruttoria del Servizio Urbanistica e Servizi al Territorio, depositata agli atti;

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

Preso atto che la proposta preliminare è costituita dai seguenti elaborati:

T01 Inquadramento territoriale (prot. 5983 del 25.1.2023)
T02 planimetria dello stato di fatto (prot. 5983 del 25.1.2023)
T03 documentazione fotografica (prot. 5983 del 25.1.2023)
T04 schema planimetrico (prot. 5983 del 25.1.2023)
T05 schema planimetrico di coordinamento (prot. 5983 del 25.1.2023)
T06 planivolumetrico (prot. 5983 del 25.1.2023)
T07 planimetria dei piani terra (prot. 5983 del 25.1.2023)
T08 ipotesi indicativa dei servizi nel parco - servizio polivalente (prot. 5983 del 25.1.2023)
T09 ipotesi indicativa dei servizi nel parco - silos pubblico (prot. 5983 del 25.1.2023)
T10 abaco degli elementi qualitativi e compositivi (prot. 5983 del 25.1.2023)
T11 abaco indicativo delle tipologie residenziali (prot. 5983 del 25.1.2023)
T12 fotoinserimenti (prot. 5983 del 25.1.2023)
OOUU 01 schema indicativo delle aree di intervento prot. 5983 del 25.1.2023

OOUU 02 schemi pavimentazioni, aree verdi e illuminazione prot. 5983 del 25.1.2023
OOUU 03 sezioni tipologiche e dettagli prot. 5983 del 25.1.2023
OOUU 04 abaco della vegetazione prot. 5983 del 25.1.2023
Relazione (prot. 55499 del 7.7.2022)
Relazione ricognitiva (prot. 5983 del 25.1.2023)
Copia atti di proprietà (prot. 34299 del 24.4.2019)

Visto il parere favorevole espresso dalla Commissione del Paesaggio nella seduta n. 6 del 20.10.2022;

Visto il parere espresso dal Gruppo di valutazione per gli AT nella seduta del 14.2.2023;

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;

Vista la Delibera del Consiglio Comunale del 19 dicembre 2022 n. 62 di "Approvazione nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (NADUP) 2023/2025";

Vista la Delibera di Consiglio Comunale del 19 dicembre 2022 n. 63 di "Approvazione del Bilancio Finanziario 2023-2025 e relativi allegati";

Vista la Delibera di Giunta Comunale n. 373 del 29 dicembre 2022 "Approvazione PEG 2023-2025";

Ad unanimità di voti favorevoli:

DELIBERA

- di approvare la proposta preliminare di piano attuativo relativo all'Ambito di Trasformazione del vigente Documento di Piano, denominato AT-B "Ex CF-GOMMA";
- di prendere atto che la presente deliberazione non ha carattere conformativo e la proposta preliminare in questione costituisce atto propedeutico all'attivazione della procedura di strumento attuativo, ai sensi dell'art. 8 delle Disposizioni del Documento di Piano del vigente PGT invitando il proponente, nella proposta definitiva, a prevedere "ove possibile" una maggiore concentrazione delle aree previste in cessione;
- di dare mandato al Dirigente del Settore Governo del Territorio per la definizione dei conseguenti adempimenti inerenti al presente atto;

- di dare atto che la presente Deliberazione non comporta maggiori spese a carico dell'Amministrazione Comunale.

Successivamente, ad unanimità di voti favorevoli:

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.

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 Giacomo Ghilardi

Il Segretario Generale Giuseppina Cruso
