



Comune di Cinisello Balsamo
Settore Governo del Territorio

CiniselloBalsamo

Proposta preliminare di Piano attuativo nell'ambito AT-L "via Canzio – via Marche"

giugno 2020



Relazione tecnica istruttoria

in merito alla

“Proposta preliminare di piano attuativo relativo all'Ambito di Trasformazione di proprietà della società AMCOM S.R.L. e della PARROCCHIA DI S. PIETRO MARTIRE comprendente:

- insediamento residenziale;*
- funzioni di servizio (nuova sede dell'oratorio di San Pietro Martire);*

La proposta preliminare è pervenuta in data 11.10.2019 prot. 74922 e integrata in data 27.2.2020, prot. 15813.



Individuazione dell'area di intervento



Ambiti di intervento

L'ambito di trasformazione AT-L si trova all'interno dell'Ambito di Progettazione strategica 3.1. Il PGT evidenzia la rilevanza del ruolo funzionale e rappresentativo della Porta Sud della città; e prevede una ridefinizione morfologica e funzionale basata sulla riqualificazione degli spazi aperti e sulle sostituzioni edilizie caratterizzate da requisiti architettonici e funzionali.

L'ambito oggetto della presente proposta preliminare è costituito da due aree non contigue ubicate nella parte sud del Comune in prossimità dell'Autostrada A4 e dell'asse di viale Fulvio Testi/Brianza.

Il Lotto A, ubicato in fregio alla via Canzio, è occupato dall'oratorio di San Pietro Martire e dalle sue attrezzature sportive; il lotto è in parte di proprietà della Parrocchia e in parte risulta intestato all'Ente Comunale Assistenza Milano, ora soppresso e la proprietà si intende trasferita al Comune di Cinisello Balsamo. L'area confina a Sud con via Canzio, a Nord con un'area a verde pubblico, a Est con via Dei Partigiani e a Ovest con via Gozzano.

Al fine di conseguire la proprietà della totalità del lotto, la Parrocchia San Pietro Martire ha proposto all'Amministrazione Comunale la permuta del mappale di proprietà comunale con parte del mappale di proprietà privata all'interno dell'adiacente area a verde; a tale fine, la parrocchia in data 6.8.2019 prot. 60381 ha depositato apposita perizia di stima a supporto della permuta. In data 9.9.2019, prot. 66193 il Settore Risorse e Patrimonio ha inviato la suddetta stima all'Agenzia delle Entrate per la dovuta verifica; Il Lotto B, ubicato in viale Marche, è attualmente occupato da fabbricati industriali dismessi di proprietà della società AMCOM Srl; l'area confina a Sud con viale Marche, a Nord con altro insediamento produttivo, a Est con un complesso alberghiero e a Ovest con viale Emilia.



Descrizione dello stato dei luoghi

Il Lotto A di via Canzio è attualmente occupato da un campo di calcio e da un capannone utilizzato per le funzioni di servizio all'oratorio.



Lotto A via Canzio

Il Lotto B è densamente occupato da edifici precedentemente destinati alla produzione e all'amministrazione dell'attività, ad oggi totalmente dismessi. La società AMCOM Srl ha attivato le procedure per la bonifica dell'area.



Lotto B via Marche

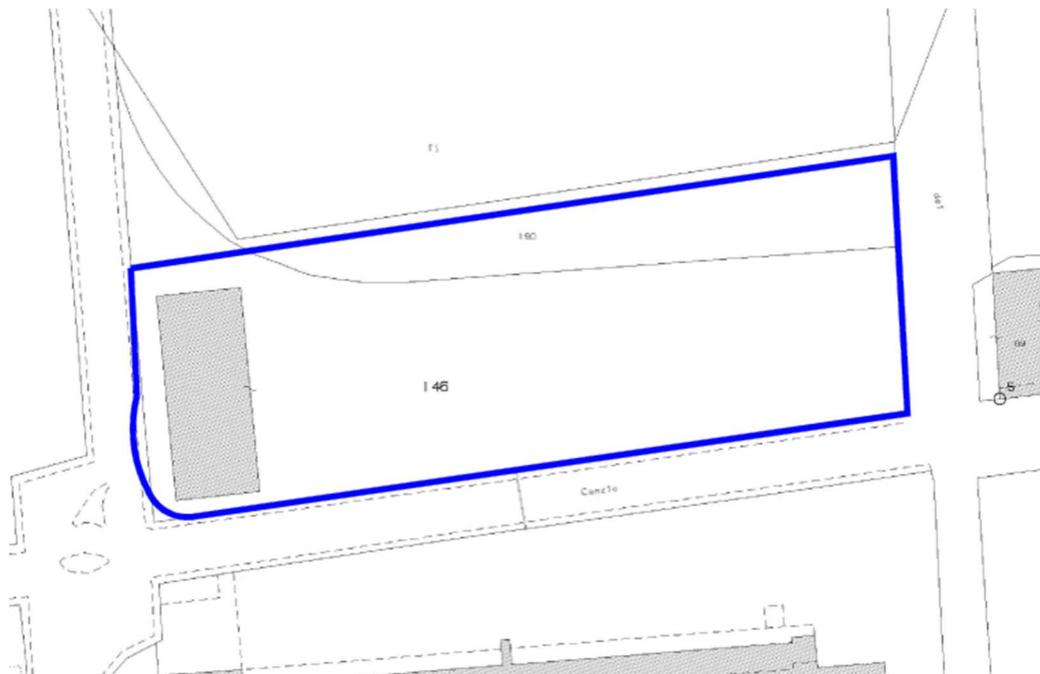


La proposta preliminare

In data 11.10.2019 ns. prot. n. 74922 e successiva integrazione del 27.2.2020 prot. 15813, la Parrocchia San Pietro Martire e la società AMCOM Srl hanno depositato istanza di proposta preliminare di piano attuativo relativo all'Ambito di Trasformazione AT-L "via Canzio – via Marche".

Identificazione catastale

Lotto A



N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		49	146									Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VIA STEFANO CANZIO n. 21 piano: T.										
Notifica				Partita		10441		Mod.58				

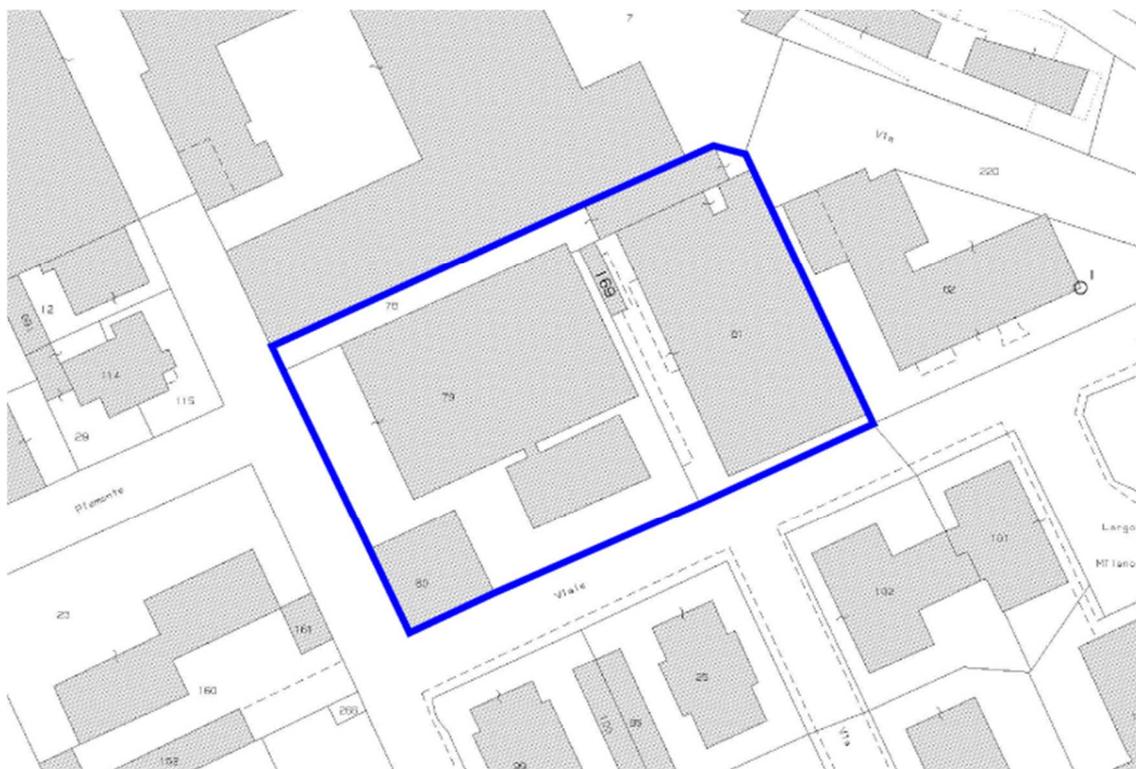
INTESTATO				
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PARROCCHIA DI S PIETRO MARTIRE con sede in CINISELLO BALSAMO		85013770152*	(1) Proprietà
DATI DERIVANTI DA		Volture in atti dal 04/01/1994		

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	49	190			SEMINATIVO 1	13 50		Euro 8,72 L. 16.875	Euro 8,37 L. 16.200	Tabella di variazione in atti dal 20/12/1974 (n. 2374
Notifica				Partita		5490				

INTESTATO				
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ENTE COMUNALE DI ASSISTENZA DI MILANO			(1) Proprietà per 1000/1000



Lotto B



N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		51	78				D/8				Euro 18.695,74 L. 36.200.000	VIALE EMILIA n. 26 n. 28 piano: T- S1; VARIAZIONE del 08/07/1986 in atti dal 29/04/1994 AMPLIAMENTO (n. 59194.1/1986)	
2		51	79 80	1 2			A/3	3	3 vani	Totale: 53 m ² Totale escluse aree scoperte**: 53 m ²	Euro 193,67 L. 375.000	VIALE EMILIA n. 26 n. 28 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Totale: vani 3 Rendita: Euro 18.889,41

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AMCOM S.R.L. con sede in MILANO	03324440969*	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/06/2002 protocollo n. 580481 Trascrizione in atti dal 11/07/2002 Repertorio n.: 78072 Rogante: DE MOJANA DI COLOGNA CARL Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 45182.1/2002)			

Descrizione della proposta depositata

Lotto A via Canzio

Come previsto dalla scheda di ambito la volumetria residenziale è concentrata all'interno del lotto "A". La Superficie Lorda di Pavimento in progetto è di 6.100 mq equivalente alla quantità massima consentita.

Il progetto prevede la realizzazione di tre edifici residenziali di 6 piani fuori terra oltre al piano pilotis e un piano interrato per autorimesse e cantine.

Al piano terra con pilotis, è prevista la realizzazione del giardino condominiale posto lungo la via Canzio, mentre i posti auto scoperti e la rampa di accesso all'interrato saranno posti in corrispondenza del confine Nord del lotto.
In corrispondenza del sedime dei tre edifici, al piano terra, verranno realizzati locali tecnici e locali comuni condominiali.



Per l'accesso carraio al piano interrato è prevista una rampa con ingresso a Ovest da via Gozzano; gli accessi pedonali alle tre palazzine sono previsti lungo il lato Sud di via Canzio.



Planimetria Piano Terra

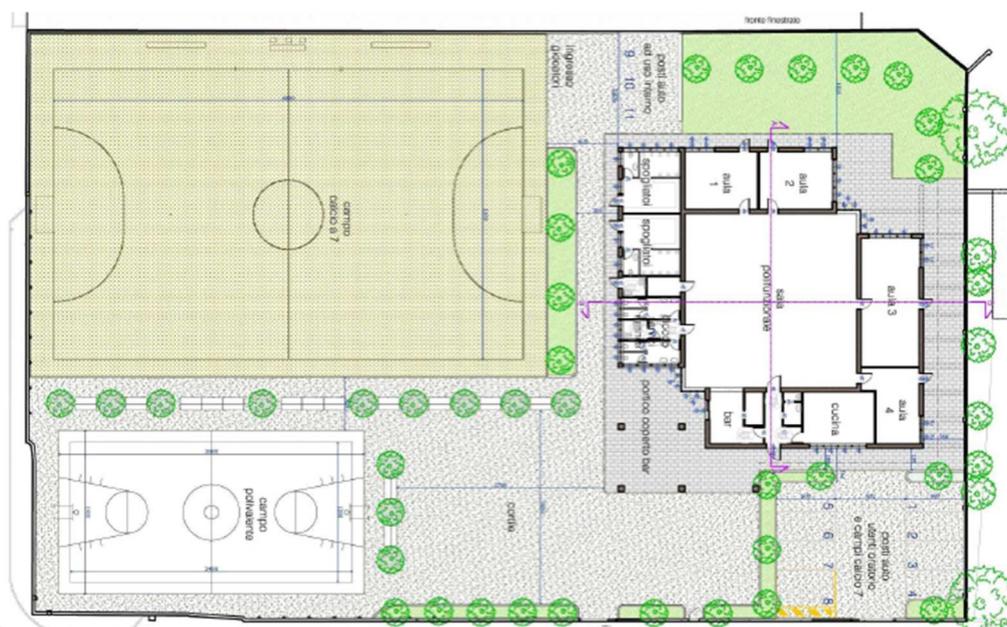
Lotto B via Marche

Come previsto dalla scheda di ambito la volumetria e le attrezzature con destinazione a servizi saranno concentrate all'interno del lotto B in via Marche.

Il terreno su cui sorgerà il nuovo oratorio ha una superficie di circa 4.020 mq; è prevista la costruzione di un edificio polifunzionale ad un piano di circa 535 mq, di un campo di calcio e un campo polivalente. L'edificio ospiterà la sala polifunzionale, bar, cucina, servizi igienici, spogliatoi al servizio del campo di calcio e 4 aule per attività parrocchiali.



Il progetto prevede tre ingressi al lotto tutti ubicati lungo viale Marche: un ingresso pedonale, un ingresso carraio per il parcheggio interno con 8 posti auto scoperti e un secondo ingresso carraio per l'accesso ad ulteriori posti auto di servizio.



In linea con quanto stabilito dal PGT vigente, con particolare riferimento alla scheda del Documento di Piano, il nuovo oratorio si configura come lotto destinato a *servizi* di proprietà privata con asservimento all'uso pubblico; gli operatori propongono che nella convenzione attuativa del Piano, sia specificatamente affrontato il tema riguardante il tipo di attività da svolgere e le modalità di uso degli spazi.

Dimensionamento del piano

I dati trattati nel presente paragrafo sono desunti dall'elaborato "Relazione di progetto" e dagli elaborati progettuali.

Lotto A via Canzio

Superficie territoriale: mq 5.633,70;

Superficie fondiaria: mq 5.278,94;

Slp residenziale in progetto: mq 6.100 (= Slp max. scheda AT-L);

Servizi in cessione all'A.C.: mq 241,33 destinati a parcheggi pubblici;

Superficie stradale in cessione all'A.C.: mq 113,43 destinati a marciapiede lungo via Canzio

Lotto B via Marche

Superficie territoriale interamente a servizi: mq 4.019,30;

di cui Slp a servizi in progetto: mq 536,77;

Urbanizzazioni

La proposta preliminare prevede la realizzazione e la cessione all'Amministrazione Comunale del nuovo marciapiede lungo via Canzio per mq 113,43 e la realizzazione di parcheggi per mq 241,33.

Inquadramento urbanistico della proposta

La pianificazione comunale

Il PGT vigente del Comune di Cinisello Balsamo è stato approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 24 ottobre 2013 ed ha acquisito efficacia per effetto della pubblicazione dell'avviso di sua approvazione sul BURL n. 10, serie Avvisi e Concorsi del 5 marzo 2014.

Dal punto di vista generale, il PGT struttura i propri contenuti pianificatori articolando i diversi obiettivi secondo due distinti livelli: il livello "ordinario" e il livello "strutturale". Quest'ultimo, in particolare, intende esprimere "*[..] strategie di riuso e di ridefinizione di ruoli funzionali e morfologici dei vuoti e del costruito, che si confrontano costantemente con la sostenibilità sociale, economica e ambientale delle trasformazioni.*"¹

Le azioni e gli obiettivi che il PGT intende perseguire nel proprio livello strutturale trovano poi applicazione, esplicazione e concretezza nei cosiddetti "Ambiti del Progetto Strategico (APS)"², vale a dire le parti di città ritenute strategiche per il presente ed il prossimo futuro della città, la cui individuazione "*[..] ha il compito di coordinare e verificare gli obiettivi, le ricadute positive e gli impatti di sistemi urbani chiaramente individuati e continui. Gli indirizzi degli APS definiscono i requisiti qualitativi, spaziali e funzionali delle parti di città inquadrate dal Documento di Piano come strategiche per l'identità strutturale di Cinisello Balsamo.*"³

L'intervento in argomento si introduce in uno dei comparti territoriali interessati dal suddetto livello strutturale delle previsioni di PGT: infatti esso riguarda il macro ambito individuato dal PGT quale APS 3 che si riferisce in particolare all'asse Sud-Nord via Gorky-Libertà-Frova-Risorgimento che innerva la città storica e i tessuti di più recente configu-

¹ cfr. Documento di Piano - Elab. 01 Relazione: indirizzi e criteri, pag. 24

² cfr. Documento di Piano - Disposizioni, art. 4

³ cfr. Documento di Piano - Elab. 01 Relazione: indirizzi e criteri, pag. 56



razione, misura la distanza tra il Parco Nord e il Parco del Grugnotorto, intercetta il decumano massimo (connessione antica tra il centro di Cinisello e quello di Balsamo) e tutti i decumani minori, organizzatori delle trasversalità Est-Ovest.4

La disciplina urbanistica per tale area è quella prevista dalla specifica Scheda del Documento di Piano.



AT

L

VIA CANZIO - VIA MARCHE



LOCALIZZAZIONE
L'ambito è costituito da due aree non contigue ubicate nel quartiere Crocetta.

DESCRIZIONE
L'ambito, avente una superficie complessiva di circa mq. 10.000, è composto da due aree non attigue di proprietà privata.
L'area A, ubicata in fregio alla via Canzio, è occupata dall'oratorio di San Pietro Martire e dalle sue attrezzature sportive; l'area B, ubicata in via Marche, è attualmente occupata da fabbricati industriali dismessi.



DATI DIMENSIONALI

SLP massima (solo Zona A)	6.100 mq
SLP minima (solo Zona A)	4.880 mq
Numero max dei piani	6
Rc	70 %
Area per servizi minima in loco	4.103 mq

VOCAZIONI FUNZIONALI

R max. (solo Zona A)	6.100 mq
ERS	NO
T min. (solo Zona A)	0 mq
C (MSV) max.	0 mq
S max. (aggiuntiva) - recupero di un fabbricato esistente nella Zona B	

STRUMENTI ATTUATIVI
Piano Attuativo

ASSETTO URBANISTICO

- Perimetro AT
- Area per Servizi
- Area di concentrazione volumetrica

Stralcio DdP - Scheda APS 3.1

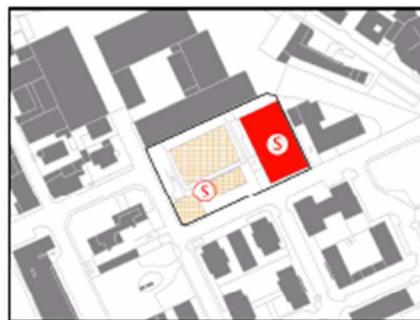
4 cfr. Documento di Piano - Elab. 04 Allegato alle Disposizioni: Schede APS e AT, pag. 24



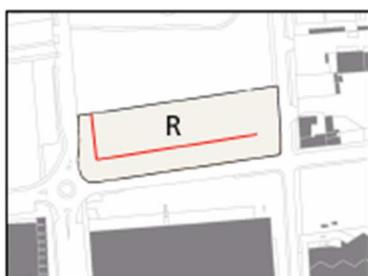
SCHEMA DI SINTESI - Area di via CANZIO



SCHEMA DI SINTESI - Area di via MARCHE



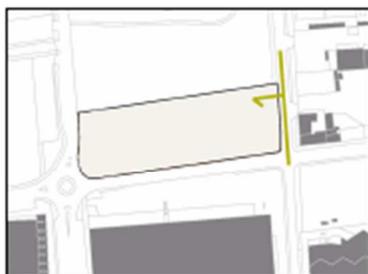
AREA DI VIA CANZIO



ALLINEAMENTI INSEDIATIVI



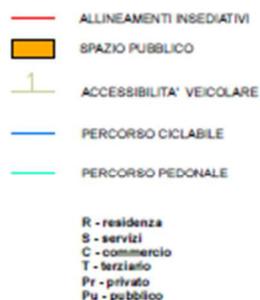
VERDE, SPAZI PUBBLICI, SERVIZI



PARCHEGGI, ACCESSIBILITA' VEICOLARE



MOBILITA' LENTA



OBIETTIVI

- Riqualificare le aree dell'attuale oratorio e della fabbrica dismessa ubicata in via Marche, attraverso una nuova edificazione e il ridisegno dello spazio aperto pubblico e privato.
- Rivitalizzare l'ambito mediante la creazione di uno spazio a servizi (nuovo oratorio) in un contesto territoriale densamente urbanizzato e la realizzazione di un sistema di connessioni pubbliche.

PRESCRIZIONI

- Formazione di una cortina edilizia su via Canzio - Lombardia in linea e in relazione con le prescrizioni dell'intervento AT I.
- Piantumazione di un albero per ogni abitante teorico e per ogni 100 mq di SLP
- Verifica di cui al quarto paragrafo dell'art. 4 delle Disposizioni del Documento di Piano.

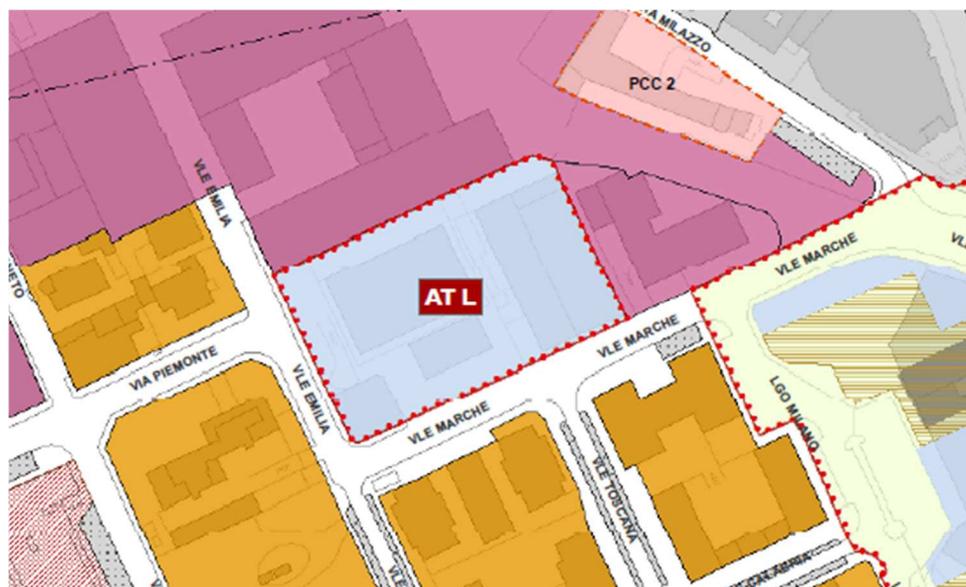
Stralcio DdP - Scheda AT A



Parte del Lotto A è interessata dalla presenza della "Fascia di rispetto del cimitero di Balsamo", di cui all'art. 13.2 delle Disposizioni Comuni del PGT e parte è interessata dalla presenza della Zona di rispetto dei pozzi acquedottistici (D.Lgs. 152/06 art. 94).



Area A – stralcio PdR



Area B – stralcio PdR



VALUTAZIONI DELLA PROPOSTA PRESENTATA

Completezza degli elaborati presentati

Ai sensi dell'art. 10 delle Disposizioni del Documento di Piano del vigente PGT, è stata verificata la completezza degli elaborati allegati alla proposta preliminare.

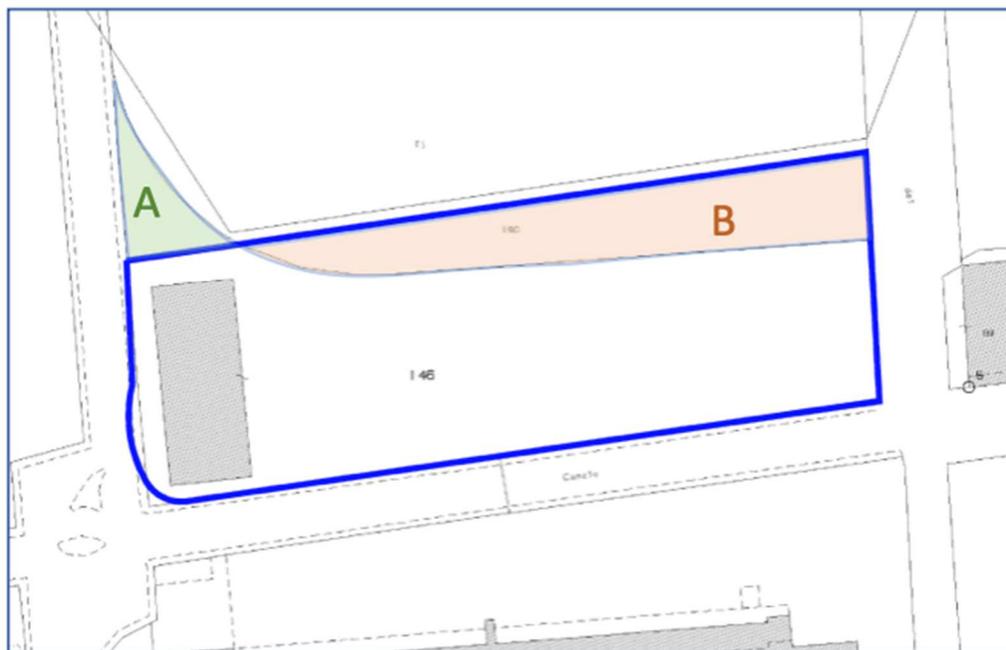
Coerenza della proposta preliminare presentata alla disciplina urbanistica vigente

Per quanto riguarda i parametri urbanistici, la proposta preliminare risulta conforme al PGT in riferimento ai seguenti parametri:

- superfici totali da realizzare (Slp), tramite nuova edificazione;
- servizi pubblici;
- obiettivi e prescrizioni previsti nella scheda di PGT.



Permuta con l'Amministrazione Comunale



Estratto di mappa con evidenziazione dei mappali oggetto di permuta

A

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	49	146									Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VIA STEFANO CANZIO n. 21 piano: T.										
Notifica		Partita 10441 Mod. 58										
INTESTATO												
N.	DATI ANAGRAFICI										CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PARROCCHIA DI S PIETRO MARTIRE con sede in CINISELLO BALSAMO										85013770152*	(1) Proprietà
DATI DERIVANTI DA		Volture in atti dal 04/01/1994										

B

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					Reddito		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Forz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz.	Dominicale	Aggiritio			
1	49	190			SEMINATIVO 1	13 50		Euro 8,72 L. 16.975	Euro 8,37 L. 16.200	Tabella di variazione in atti dal 20/12/1974 (n. 2374		
Notifica		Partita 5490										
INTESTATO												
N.	DATI ANAGRAFICI										CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ENTE COMUNALE DI ASSISTENZA DI MILANO											(1) Proprietà per 1000/1000

Come già accennato nelle premesse, la Parrocchia San Pietro Martire è proprietaria del lotto identificato catastalmente al foglio 49, mappale 146, in parte inserito nell'*Ambito di Trasformazione AT-L* e in parte classificata dal Piano dei Servizi come *Area a verde per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale (porzione A)*.

Il Comune di Cinisello Balsamo è proprietario del lotto identificato catastalmente al foglio 49 mappale 190, anch'esso parzialmente inserito nel confine dell'*Ambito di Trasformazione AT-L (porzione B)*. La Parrocchia al fine di attuare, insieme alla Soc. AMCOM Srl, le previsioni dell'*Ambito AT-L* necessita di acquisire la proprietà della porzione B del mappale 190, attualmente di proprietà comunale, per conseguire la completa titolarità delle aree interne all'*Ambito*.

La Parrocchia San Pietro Martire propone dunque la permuta tra l'area di sua proprietà (foglio 49, mappale 146 parte, porzione A esterna all'Ambito AT-L) con l'area di proprietà comunale (foglio 49 mappale 190 parte, porzione B interna all'Ambito AT-L).

A tale scopo, in data 6.8.2019, prot. 60381, ha trasmesso la propria perizia di stima, che in data 9.9.2019 prot. 66193 è stata trasmessa all'Agenzia delle Entrate, dal Settore Risorse e Patrimonio, per il parere di congruità.

Le verifiche urbanistiche

Superficie territoriale AT-L: mq 9.653

Lotto A via Canzio mq 5.633,70 + Lotto B viale Marche mq 4.019,30.

Superficie fondiaria: Lotto A: mq 5.278,94

Slp: la Slp residenziale è interamente concentrata nel Lotto A di via Canzio come previsto nella scheda d'ambito,

L'operatore propone la realizzazione della quantità massima di Slp consentita pari a mq 6.100 suddivisa in tre edifici da 6 piani oltre al piano terra pilotis e un piano interrato per autorimesse e cantine.

Servizi:

Slp 6.100 x 3,30 = 20.130 mc / 130 = 154,84 ab. teorici

155x40= 6.200 mq (quantità minima di Servizi)

155x26,5= 4.107,50 mq (quantità minima di Servizi da garantire internamente all'ambito)

L'operatore propone la cessione all'AC di un parcheggio lungo la via Canzio e l'asservimento all'uso pubblico del nuovo oratorio in viale Marche:

Lotto A: mq 241,33 (parcheggio in cessione all'AC)

Lotto B: mq 4.019,30 (superficie nuovo oratorio in asservimento all'uso pubblico)

Totale Servizi interni all'Ambito: 4.260,63 mq > 4.107,50 mq

Ai sensi dell'art. 4.1.3 delle Disposizioni del Piano dei Servizi, almeno la metà dell'eventuale quota residua necessaria ad assicurare dotazione complessiva di Servizi, deve essere monetizzata destinandone l'importo ad alimentare il Fondo per l'Edilizia Residenziale Pubblica ed Edilizia Sociale.

L'operatore propone di monetizzare l'intera quota di servizi non reperita in loco:

**Superficie Servizi dovuta mq 6.200 – Superficie Servizi in progetto mq 4.260,63 = mq 1.939,37 da monetizzare con importo unitario minimo di 165,60 €/mq
TOTALE importo minimo da corrispondere all'A.C.: € 321.159,67**

L'operatore allega perizia di stima per la definizione dell'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione delle aree edificabili che restano nella propria disponibilità; per la redazione della stima si procede con l'applicazione dei criteri stabiliti con Deliberazione di GC n. 108 del 10.4.2014 i cui valori economici sono stati aggiornati con Determinazione Dirigenziale n. 1142 del 4.10.2019.

Il risultato della perizia di stima prevede un costo unitario dell'area pari a 49,69 €/mq inferiore al minimo previsto dalla Deliberazione di GC, dunque come previsto l'operatore assume come valore di riferimento 165,60 €/mq

Parcheggi:

Lotto A: mq 241,33 (parcheggio pubblico in cessione all'A.C. - Servizi)

mq 4.033,03 (parcheggio priv. pert.) > mq 4.026 (art. 11 Disp. Comuni del PGT)

Lotto B: mq 260,60 (parcheggio priv.) > mq 177,13 (art. 11 Disp. Comuni del PGT);

non risulta verificato l'art. 4.1 comma 9 delle disposizioni del PdS relativo alla quantità di parcheggi pubblici pari all'8% della Slp: $6.100 \times 8\% = 488$ mq;

Contributo di costruzione

Oneri di urbanizzazione: importi Deliberazione di GC n. 134 del 6.6.2019

oo.uu I: 21,04 €/mc

oo.uu II: 44,43 €/mc (Slp x 3,30 = 20.130 mc)

$20.130 \times 21,04 = € 423.535,20$ OO.UU. I

$20.130 \times 44,43 = € 894.375,90$ OO.UU. II

TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE: € 1.317.911,10

L'operatore propone la realizzazione a scomputo oneri del marciapiede e del parcheggio pubblico lungo via Canzio (Lotto A): viene stimato un importo complessivo di € 35.476,00

Contributo sul costo di costruzione

L'operatore stima un importo di **€ 205.422,36**

Per la quantificazione esatta si rimanda alla verifica degli elaborati progettuali in fase di rilascio del titolo edilizio.

Ottemperanza alle prescrizioni della scheda d'ambito

Rispetto alle prescrizioni speciali sopra elencate si rileva che:

- La proposta preliminare evidenzia tramite l'orientamento degli edifici residenziali nel Lotto A, la formazione della cortina edilizia richiesta.
- In merito alle prescrizioni relative alla piantumazione minima e all'art. 4 delle Disposizioni del DdP, si rimanda alla successiva fase pianificatoria.

Osservazioni rilevate in merito agli elaborati progettuali

Si precisa che in occasione della consegna del Piano Attuativo, dovranno essere depositati tutti gli elaborati elencati in appendice alle Disposizioni del Documento di Piano del vigente PGT, al fine di consentire la completa verifica dei parametri urbanistici.

Criteri per la redazione della convenzione urbanistica

Si specifica che in sede di presentazione della proposta di piano attuativo dovrà essere allegata specifica bozza di convenzione.

Pareri pervenuti

Nell'ambito dell'istruttoria svolta dal Servizio Urbanistica e Servizi al Territorio sono stati raccolti i seguenti pareri di competenza:

- Parere del Settore Risorse e Patrimonio del 16.4.2020 prot. 28577;
- Parere del Servizio Mobilità e Trasporti del 10.6.2020 prot. 40364;
- Parere del Settore Opere Pubbliche, Ambiente ed Energia del 17.6.2020 prot. 42103;

Tutti i pareri resi sono allegati alla presente istruttoria e sono parte integrante.

La Commissione del Paesaggio riunitasi nella seduta n. 2 del 28.5.2020 ha espresso il proprio parere favorevole relativamente all'assetto planivolumetrico.

Ai sensi dell'art. 8 delle disposizioni del Documento di Piano è stata richiesta la verifica al Gruppo di valutazione degli Ambiti di Trasformazione. Il suddetto Gruppo si è riunito nella seduta del 3.6.2020 esprimendo il proprio parere allegato alla presente relazione.

Le modalità di attuazione degli interventi proposti

L'operatore propone che la Parrocchia S Pietro Martire e l'Amministrazione Comunale definiscano la permuta delle aree di rispettiva proprietà, successivamente all'approvazione del piano attuativo e prima della stipula della convenzione urbanistica. La proposta di piano attuativo verrà depositata congiuntamente da Parrocchia S. Pietro Martire e società AMCOM Srl; quest'ultima si farà carico della realizzazione di tutte le volumetrie sia residenziali sia dei servizi.

Successivamente all'approvazione del piano attuativo e prima della stipula della convenzione la soc. AMCOM Srl acquisirà il Lotto A (attualmente di proprietà della parrocchia) e si impegnerà contrattualmente alla realizzazione e cessione delle opere a servizi (nuovo oratorio) del Lotto B.

Successivamente alla stipula della convenzione, la soc. AMCOM Srl si impegna entro 90 giorni ad iniziare le opere di demolizione nel Lotto B in Viale Marche e a concludere le opere di realizzazione del nuovo oratorio entro 18 mesi dal rilascio del titolo edilizio.

Criticità rilevate

Da una prima analisi sono emerse le seguenti criticità:

Aree a parcheggio pubblico

Non risulta verificato l'art. 4.1 comma 9 delle disposizioni del PdS relativo alla quantità minima di parcheggi pubblici pari all'8% della Slp: $6.100 \times 8\% = 488$ mq.

Il Titolare P.O.
Servizio Urbanistica
Arch. Roberto Russo



Allegati

1. Parere del Settore Risorse e Patrimonio del 16.4.2020 prot. 28577;
2. Parere Servizio Mobilità e Trasporti del 10.6.2020, prot. 40364;
3. Parere Settore Opere Pubbliche, Ambiente ed Energia del 17.6.2020 prot. 42103;
4. Parere Commissione del Paesaggio del 28.5.2020;
5. Parere Gruppo di Valutazione degli Ambiti di Trasformazione del 3.6.2020;

Urbanistica e Servizi al Territorio

Responsabile del Procedimento: Dott. Moreno Veronese
Istruttoria: Arch. Roberto Russo e arch. Stefano Medaglia



CiniselloBalsamo

Comune di Cinisello Balsamo
Settore Risorse e Patrimonio

Cinisello Balsamo, 16 aprile 2020

Al Settore Governance del Territorio
Servizi al Territorio
SEDE

OGGETTO: PROPOSTA PRELIMINARE DI PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT-L "VIA CANZIO/VIA MARCHE" DEL P.G.T. VIGENTE – PROPONENTE: AMCOM SRL E PARROCCHIA DI S. PIETRO MARTIRE.

In risposta alla nota in oggetto rappresentata n. c_c707/UFJOM GE/2020/0027863 del 14/04/2020, si comunica di non aver nulla da osservare essendo il materiale depositato oggi in atti nella cartella di interscambio all'indirizzo intranet [\\hal\scambio_dati_urbanistica\AT_L](#) totalmente avulsa da qualsivoglia competenza ascritta al Settore Risorse e Patrimonio.

I migliori saluti,

Il Dirigente
Dr. Eugenio Stefanini

Settore Risorse e Patrimonio
Via XXV Aprile n. 4 - 20092 Cinisello Balsamo (MI)
Fax 02 66023759
Pec: comune.cinisellobalsamo@pec.regione.lombardia.it



Cinisello Balsamo

Comune di Cinisello Balsamo
Settore Governo del Territorio
Servizio Mobilità e Trasporti

Cinisello Balsamo, 05 Giugno 2020

Servizi al Territorio
c.a. Arch. Roberto Russo

S E D E

Oggetto: Proposta preliminare di piano attuativo relativo all'ambito di trasformazione AT-L "Via Canzio/Via Marche" del P.G.T. Vigente

Proponente: Amcom S.r.l. e Parrocchia di S. Pietro Martire

Richiesta parere di competenza

In riferimento al parere di competenza richiesto in data 09/04/2020 (prot. n. 27863 del 14/04/2020), relativo alla proposta preliminare di piano attuativo in merito all'ambito di trasformazione AT-L "Via Canzio/Via Marche" del P.G.T. Vigente, presentata in data 11/10/2019 prot. 74922 dalla Soc. Amcom S.r.l. e dalla Parrocchia di S. Pietro Martire, in relazione alla documentazione presentata con la presente si chiede quanto segue:

- Verifica della posizione dei passi carrai previsti in progetto su Viale Marche, in quanto gli stessi dovranno rispettare la distanza di almeno 12 metri dalle intersezioni stradali presenti, ai sensi dell'art. 46 del Regolamento di Attuazione del cds e in merito alla mancata previsione degli arretramenti di 4,50 degli stessi dalla sede stradale, al fine di consentire la fermata dei veicoli in ingresso fuori dal flusso veicolare, ai sensi dell'art. 68 del R.E. Comunale Vigente;
- Realizzazione di un marciapiede di collegamento tra i due marciapiedi esistenti lungo il perimetro dell'intervento in Viale Emilia;
- Modifica della recinzione prevista in progetto in corrispondenza dell'incrocio Viale Emilia/Viale Marche in modo tale da garantire le dimensioni minime del marciapiede, ai sensi di quanto previsto dalla normativa vigente;
- Valutazione progettuale motivata, in merito alla realizzazione di un parcheggio/marciapiede lungo il lato di Viale Marche, con individuazione in ogni caso dei percorsi pedonali utili al raggiungimento dell'immobile oggetto d'intervento in considerazione anche della destinazione d'uso prevista in progetto;
- Valutazione relativa alla realizzazione di una nuova pista ciclabile che preveda il collegamento dei due siti oggetto d'intervento da Viale Marche a Via Canzio sino all'ingresso del Parco Nord;
- Individuazione di un posto per disabili nel parcheggio esterno previsto in Via Canzio;
- Individuazione di un numero adeguato di stalli per la ricarica di veicoli elettrici nel parcheggio esterno previsto in Via Canzio.

Si resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Cordiali saluti.

Titolare di Posizione Organizzativa
Servizio Mobilità e Trasporti
(Geom. Alessandro Penotti)
Firmato digitalmente

Via U. Giordano, 1 – 20092 Cinisello Balsamo Fax 02.66.023.443

Codice Fiscale 01971350150 – Partita I.V.A. 00727780967

ORARI DI APERTURA AL PUBBLICO

lunedì dalle 9:00 alle 11:00; mercoledì dalle 9:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18.20

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



Comune di Cinisello Balsamo
Settore Opere Pubbliche, Ambiente ed Energia

Cinisello Balsamo, 03 giugno 2020

PROV. 42103 DEL 17/06/2020

Al Dirigente
Settore Governo del Territorio
c. a. Dott. M. Veronese

SEDE

Oggetto: PROPOSTA PRELIMINARE DI PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT-L "VIA CANZIO/VIA MARCHE" DEL P.G.T. VIGENTE – PROPONENTE: AMCOM SRL E PARROCCHIA DI S. PIETRO MARTIRE.
PARERE DI COMPETENZA.

Con riferimento alla vs. richiesta prot. 27863 del 14/04/2020, vista la documentazione depositata in data 11/10/2019 prot. 74922 e in data 27/02/2020 prot. 15813 da voi messa a disposizione, si evidenzia quanto segue.

Premesse di inquadramento ambito:

L'Ambito di Trasformazione AT L "via Canzio/via Marche" è costituito da due aree non contigue: la Zona A – ubicata in fregio alla via Canzio è ora occupata dall'oratorio di San Pietro Martire e dalle sue attrezzature sportive, ricadente all'interno dell'Ambito di Progetto Strategico APS 3, sottoambito APS 3.1 e la Zona B – ubicata in via Marche è attualmente occupata da fabbricati industriali dismessi, inserita all'interno dell'Ambito di Progetto Strategico APS 2.

In relazione all'APS 2, il "DdP PP - Elab04 Allegato alle Disposizioni: Schede APS e AT" inquadra la situazione esistente descrivendo "[...] un ambito nel quale l'abitabilità è fortemente compromessa da molteplici ragioni: le cesure morfologiche e funzionali indotte dall'autostrada A4, da viale Fulvio Testi e via Stalingrado; l'impatto ambientale indotto dal traffico d'attraversamento; il degrado sociale e le difficoltà abitative", per cui l'obiettivo principale diventa quello della "[...] riqualificazione del quartiere di Crocetta attraverso la costruzione di un nuovo sistema di spazi pubblici, di residenze e servizi; attraverso la revisione del sistema di infrastrutturazione veicolare; attraverso l'attivazione di politiche e di buone pratiche in grado di ridurre il disagio abitativo".

In relazione all'APS 3, invece, viene inquadrata la situazione esistente evidenziando come "l'asse sud-nord via Gorki/ Libertà/ Frova/ Risorgimento innerva la città storica e i tessuti di più recente configurazione, misura la distanza tra il Parco Nord e il Parco del Grugnotorto, intercetta il decumano massimo (connessione antica tra il centro di Cinisello e quello di Balsamo) e tutti i decumani minori, organizzatori delle trasversalità est-ovest". Nel delineare le strategie generali "l'ambito strategico riconosce il valore dell'asse nel suo ruolo strutturante per la città sviluppando un progetto di valorizzazione delle risorse esistenti e di implementazione della complessiva qualità morfologica, rappresentativa, simbolica e funzionale del tracciato e delle sue trasversalità attraverso interventi di riordino, di completamento e di sostituzione, che investono spazi aperti e costruito".

Con specifico riferimento al sottoambito APS 3.1, nel "DdP PP - Elab04 Allegato alle Disposizioni: Schede APS e AT" si evidenzia "[...] la rilevanza del ruolo funzionale e rappresentativo della Porta Sud della città: i tessuti compresi tra via Gorki e viale Testi - via Gozzano hanno potenzialità strategiche nella riconfigurazione della scena urbana che accoglie l'ingresso della metrotranvia in città, dei fronti della città verso il Parco Nord e verso viale Fulvio Testi; il tracciato di via Canzio/Lombardia presenta risorse per la valorizzazione della connessione tra via Gorki e il centro di Crocetta/Largo Milano" e, sempre in coerenza con le strategie generali stabilite per l'ambito di appartenenza APS 3, vengono fissati obiettivi e azioni che necessitano di una coerente ed unitaria declinazione nelle previsioni progettuali di ciascuno degli ambiti di trasformazione individuati (per l'AT L "via Canzio/via Marche", in particolare con l'adiacente AT I "via Gorki", ma anche in relazione all'APS 2, in cui ricade la Zona B), in quanto solo mettendo a sistema la riqualificazione delle singole porzioni urbane - appartenenti sia alla città consolidata che agli ambiti di trasformazione - si può realizzare un assetto urbanistico in grado di riconnettere e riqualificare gli ambiti di progetto strategico in questione, concretizzando le previsioni di Piano.

In una visione progettuale complessiva assume così un ruolo di fondamentale rilevanza la coerenza alle strategie generali dettate dal Documento di Piano e il rispetto dei principi insediativi individuati.

A fronte di ciò, la scheda relativa all'ambito di trasformazione AT L "via Canzio/via Marche", oltre a localizzare e descrivere l'ambito, ne definisce dati dimensionali, vocazioni funzionali e strumenti attuativi, fissando l'assetto urbanistico (attraverso schema di sintesi; allineamenti insediativi; verde, spazi pubblici, servizi; parcheggi, accessibilità veicolare; mobilità lenta) ed esplicitando obiettivi e prescrizioni. Scopo principale dell'intervento è quello di "riqualificare le aree dell'attuale oratorio [Zona A] e della fabbrica dismessa ubicata in via Marche [Zona B], attraverso una nuova edificazione e il ridisegno dello spazio aperto pubblico e privato" al fine di "rivitalizzare l'ambito mediante la creazione di uno spazio a servizi (nuovo oratorio) in un contesto territoriale densamente urbanizzato e la realizzazione di un sistema di connessioni pubbliche".

In quest'ottica complessiva di messa a sistema delle parti (o meglio degli ambiti), emerge la puntuale prescrizione dettata per la Zona A dalla scheda d'ambito AT L "via Canzio/via Marche" relativamente alla formazione di una cortina edilizia su via Canzio - viale Lombardia in linea e in relazione con le prescrizioni dell'intervento AT I "via Gorki", la cui scheda prevede la riqualificazione dell'isolato mettendo a sistema l'edificio esistente della Fondazione Paganelli con una nuova edificazione il cui allineamento insediativo costituisca una cortina edilizia su via Canzio.

A tal proposito, nella Relazione di progetto REV. 01, al paragrafo Descrizione del progetto (pag. 7), si legge: "Il posizionamento dei fabbricati, parzialmente differente dagli allineamenti insediativi riportati nella scheda di ambito, deriva dalla volontà di garantire agli appartamenti il maggior distacco possibile sul lato sud verso l'attuale attività commerciale posta sul lato opposto di via Canzio, ponendo il giardino condominiale e i parcheggi in cessione "a protezione" degli edifici. Si è optato quindi per collocare i fabbricati il più possibile verso nord, nel rispetto delle distanze dai confini, considerando l'affaccio verso il parco esistente come positivo in termini di tranquillità, privacy e visuale degli appartamenti. Si viene quindi a configurare una sorta di corte aperta verso la strada le cui ali sono gli edifici laterali. La configurazione genera un fulcro visuale sull'edificio centrale, che rimane altresì inserito nel giardino condominiale di grande superficie. La presenza del giardino (fronte sud e spazi tra gli edifici) e del parco pubblico a nord, conferisce al complesso un



notevole inserimento nel verde, a beneficio della salubrità e vivibilità del complesso. La suddivisione della volumetria su tre edifici, oltre ad alleggerire l'impatto visivo di una unica cortina edificata, consente di ottenere spazi verdi tra i fabbricati e garantire la visuale da via Canzio verso il parco pubblico". Non solo quindi non viene rispettato l'allineamento insediativo dettato dal Piano in continuità con l'AT I "via Gorki", viene altresì meno la cortina edilizia con utilizzo di differente tipologia edilizia e le motivazioni progettuali addotte si limitano al singolo ambito di intervento, senza tenere in considerazione la visione progettuale ben più ampia imposta dal Piano nell'attuazione degli ambiti di trasformazione quale occasione di riqualificazione complessiva del disegno della città pubblica.

Secondo quanto disposto dall'art. 4 del "DdP PP - Elab03 Disposizioni del DdP", l'attuazione dell'ambito in questione *"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 di cui non si ha riscontro, pur a livello preliminare, nella documentazione depositata. Si tenga comunque presente che gli interventi viabilistici di cui tale studio di traffico dovesse individuare l'eventuale necessità di realizzazione, con possibilità di attuazione cadenzata in funzione delle tempistiche di progressivo sviluppo degli insediamenti, costituiscono onere convenzionale a carico delle trasformazioni stesse.

Relazione istruttoria:

Ciò premesso, considerato che la Proposta di progetto preliminare depositata riguarda elaborati progettuali prettamente urbanistici, di seguito si riportano, limitatamente a quanto di competenza del Settore Opere Pubbliche, Ambiente ed Energia e con esclusione di quanto di competenza degli altri Settori/Servizi (escluse quindi anche le valutazioni relative alle stime dei costi), le osservazioni emerse da una prima analisi della documentazione presentata.

➤ SERVIZIO GESTIONE SOTTOSERVIZI E MANUTENZIONE STRADE

A. UFFICIO STRADE E SEGNALETICA

La proposta preliminare in oggetto interessa parzialmente le opere d'urbanizzazione primaria esistenti a perimetro sia della Zona A, ubicata in fregio alla via Canzio che della Zona B, ubicata in via Marche.

Se l'Amministrazione Comunale accetterà la proposta preliminare presentata, nelle successive fasi progettuali l'Operatore dovrà recepire le seguenti osservazioni, attenendosi alle "Linee guida alla progettazione delle opere d'urbanizzazione primaria" allegate alla presente, anche al fine di uniformarsi alle tipologie e ai materiali di finitura ricorrenti sul territorio comunale (adottati dalla stessa Amministrazione Comunale nella realizzazione dei propri progetti).

Relativamente all'intervento ricadente nella Zona A (via Canzio, via Gozzano e via Dei Partigiani):

- previsione del tratto di marciapiede mancante in via Dei Partigiani, a perimetro dell'AT L;
- riqualificazione del tratto di marciapiede lungo via Gozzano, in quanto vetusto, a perimetro dell'AT L;

Comune di Cinisello Balsamo
Settore Opere Pubbliche, Ambiente ed Energia

- adeguamento dell'impianto d'illuminazione pubblica esistente in via Canzio nel caso in cui venga confermata la previsione del nuovo parcheggio in progetto lungo la via in quanto l'interferenza comporta la necessità di riposizionare i punti luce;
- mantenimento di una distanza minima tra i cancelli d'accesso agli spazi privati e la sede stradale (passi carrai in progetto previsti su via Dei Partigiani e su via Gozzano) non inferiore a 4,50 metri per consentire la fermata del veicolo in ingresso/uscita al di fuori del flusso veicolare e pedonale;
- revoca del passo carraio esistente in via Canzio;
- modifica e adeguamento della segnaletica stradale.

Relativamente all'intervento ricadente nella Zona B (via Marche e viale Emilia):

- previsione del tratto di marciapiede mancante in via Marche, a perimetro dell'AT L;
- riqualificazione dell'impianto d'illuminazione pubblica di viale Emilia, in quanto vetusto;
- mantenimento di una distanza minima tra i cancelli d'accesso agli spazi privati e la sede stradale (passi carrai in progetto previsti su via Marche) non inferiore a 4,50 metri per consentire la fermata del veicolo in ingresso/uscita al di fuori del flusso veicolare e pedonale;
- mantenimento di una distanza minima di almeno 12,00 metri dalle intersezioni, indipendentemente dai sensi di marcia dei veicoli, secondo quanto stabilito per i centri abitati dall'art. 46 del Regolamento d'attuazione del Nuovo Codice della Strada: pertanto i nuovi passi carrai prospicienti viale Toscana dovranno essere riposizionati al di fuori dell'incrocio viabilistico;
- proposta circa la conferma dello smusso esistente di circa 2,00 metri all'angolo tra via Marche e viale Emilia per motivi di visibilità stradale;
- risoluzione delle potenziali interferenze progettuali con alcune colonnine/armadi dei sottoservizi pubblici collocati ora sulla banchina adibita a parcheggio in via Marche;
- revoca del passo carraio esistente di viale Emilia, con ripristino dello stato dei luoghi mediante realizzazione del tratto del marciapiede mancante ed eliminazione di eventuali scivoli e/o interruzioni;
- modifica e adeguamento della segnaletica stradale.

B. UFFICIO RETI E SOTTOSUOLO

- in linea generale è necessario che l'operatore verifichi preliminarmente la dotazione di servizi a contorno dell'area in rapporto alle nuove esigenze insediative/commerciali, richiedendo per tempo alle società ed agli enti gestori di pubblici servizi (gas metano, acqua, rete elettrica, teleriscaldamento, fibra ottica, telefonia) eventuali estensioni e potenziamenti di rete, ovvero concordando le necessarie predisposizioni e/o posa di cavidotti dedicati per i futuri allacciamenti agli stabili;
- per la dispersione delle acque meteoriche provenienti dai futuri insediamenti, in entrambe le aree di intervento "A" e "B" oggetto dell'ambito di trasformazione, si dovranno rispettare i criteri dell'invarianza idraulica ed idrologica previsti dal R.R. 8/2019;

- in tal senso le soluzioni progettuali relative allo schema di smaltimento delle acque meteoriche dovranno essere comunque sottoposte al parere della società CAP Holding S.p.A. – Gestore del S.I.I.;
- l'impianto di illuminazione pubblica presente su via Canzio andrà mantenuto e in parte riposizionato in relazione al previsto nuovo parcheggio pubblico in cessione, con opportuna verifica tramite calcolo illuminotecnico del mantenimento dei livelli di illuminazione previsti dalle normative vigenti; si suggerisce in tal senso di prevedere la sostituzione dei corpi illuminanti esistenti con corpi illuminanti a LED e di valutare il rifacimento dell'illuminazione nel tratto di via Dei Partigiani compreso tra via Canzio e viale Piemonte (meglio sarebbe fino al sottopasso) nell'ottica di una più generale riqualificazione dell'area perimetrale al comparto.

Il *PdS_PUGSS_Tavola01_Scenario di infrastrutturazione*, per le aree soggette ad evoluzione urbanistica e in particolare per l'APS 3.2 – AT L “via Canzio/via Marche” prevede l'infrastrutturazione lungo il tratto della via Canzio dove si affacciano le due aree di trasformazione attraverso l'installazione di un cunicolo tecnologico per una lunghezza di circa 250 metri.

Come si evince dal *PdR_Studio geologico_Tav_02 Carta dei vincoli di sintesi*, la Zona A ubicata in fregio alla via Canzio, ricade in area di ricarica degli acquiferi profondi (“Piano di Tutela delle Risorse idriche”), nonché nella fascia di rispetto dei pozzi acquedottistici (D.lgs. n. 152/2006, art. 94). Inoltre, dal *PdR_Studio geologico_Tav_03 Carta di fattibilità geologica*, la medesima è in classe di fattibilità geologica 3a (fattibilità con consistenti limitazioni), scenario di pericolosità sismica locale Z4a.

➤ **SERVIZIO LAVORI PUBBLICI**

Dall'esame della documentazione presentata dall'Operatore, nell'intervento in oggetto non risultano previste opere di urbanizzazione secondaria in cessione al Comune. Pertanto, per quanto di competenza, il Servizio non ha alcun parere da esprimere.

➤ **SERVIZIO AMBIENTE ED ECOLOGIA**

VERDE

Con riferimento all'oggetto, richiamata la richiesta di parere del 14/04/2020, esaminata la documentazione depositata agli atti, si riportano di seguito i rilievi e le prescrizioni di merito per quanto di propria competenza, per le ulteriori fasi di progettazione.

1. produrre una tavola dello stato di fatto della vegetazione con la misura della circonferenza di ogni singolo albero presente, misurata a un metro dal colletto della pianta; si chiede inoltre di conoscere la misura complessiva di dette circonferenze e la misura complessiva delle circonferenze al momento dell'impianto degli alberi previsti in progetto. Tale richiesta deriva dalla necessità di rispettare le disposizioni del Regolamento Comunale del Verde, all'art. 4.3, specificando che per ogni esemplare abbattuto è necessario che la somma delle



- dimensioni delle circonferenze delle essenze rimosse sia almeno uguale alla somma delle circonferenze delle piante in progetto;
2. produrre una tavola comparativa del verde, stato di fatto e di progetto con indicazione delle specie vegetali preesistenti e di progetto;
 3. riportare il numero complessivo di alberi e arbusti previsti nel progetto allo scopo di conoscerne il numero per singola specie;
 4. si rimanda altresì alla possibilità di realizzazione di coperture a verde come previsto agli art. nn. 1.5 e 2.10 del Regolamento Energetico Comunale.

AMBIENTE

Con la determinazione, n 248 del 13/03/2019, del dirigente di Settore, è stato approvato il Progetto di bonifica in procedura semplificata, ex art.242 bis del D.lgs 152/2006 e s.m.i., pervenuto in data 22/10/2018 con prot. n. 78254, ed il relativo documento "Collaudo e Caratterizzazione bonifica definitiva", pervenuto in data 28/01/2019 con prot.n.7292, presentato da SILEA S.r.l. per conto di Amcom S.r.l./Imm. Rotaliana S.r.l., riferito all'area di Viale Marche 9 angolo Via Emilia 26/28, identificata catastalmente al Foglio 51 mapp. 78,79,80,81,169, e al contempo si è autorizzato AMCOM S.r.l./Imm. ROTALIANA S.r.l all'esecuzione delle attività previste dalla documentazione "Collaudo e Caratterizzazione bonifica definitiva" di cui all'art.242 bis comma 3 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i, pervenuto in data 28/01/2019 con prot. n. 7292, afferente l'area in questione, con le prescrizioni/osservazioni espresse dagli Enti durante la conferenza di servizi del 07/03/2019, specificando altresì che concordi, con adeguato anticipo, con A.R.P.A. Lombardia, le date per l'effettuazione delle attività di campo, al fine di consentire all'agenzia medesima la partecipazione al contraddittorio delle operazioni.

Cordiali saluti.



Per Il Dirigente del Settore
Opere Pubbliche, Ambiente ed Energia
Arch. Elena Todeschini



O.D.G. DELLA COMMISSIONE DEL PAESAGGIO del 28/05/2020 SEDUTA N. 2

PRATICA EDILIZIA: 1PA/2020 PROPRIETA': Parrocchia San Pietro Martire, Amcom S.R.L.
OGGETTO: Proposta preliminare di strumento attuativo di trasformazione "AT L via Canzio - via Marche"

Preso atto della convocazione, effettuata con regolare invito, presso la sede municipale di Cinisello Balsamo - Via U. Giordano e dopo la registrazione delle presenze nella tabella seguente:

	presente	assente	assiste in qualità di Segretario
Geom. Pocchia Nicola - Presidente	X		
Arch. D'Errico Loreta - Commissario	X		
Arch. Scarito Vincenzo - Commissario		X	
Ing. Locatelli Marco Angelo - Commissario	X		

la Commissione per il Paesaggio esprime, con voti unanimi resi nelle forme di legge, il seguente parere:

FAVOREVOLE ALL' ASSETTO PLANIVOLUNTETRICO PRESENTATO.

Di quanto sopra è stato redatto il presente verbale che viene confermato e sottoscritto.

Geom. Pocchia Nicola - Presidente
Arch. D'Errico Loreta - Commissario
Arch. Scarito Vincenzo - Commissario
Ing. Locatelli Marco Angelo - Commissario

[Handwritten signatures of the President and Commissioners]

Il Segretario



Città di Cinisello Balsamo

Via Umberto Giordano n° 3 – 20092 – Tel. 02/66023.1
C.F. 01971350150 – P.I. 00727780965 – Fax 02/66023443
Governore del Territorio

GRUPPO DI VALUTAZIONE - EX ART. 8 DELLE DISPOSIZIONI DEL DOCUMENTO DI PIANO DEL PGT

OGGETTO: Proposta preliminare di Piano attuativo nell'ambito AT-L "via Canzio – via Marche" - PROPONENTI AMCOM S.R.L. e PARROCCHIA DI S. PIETRO MARTIRE

Verbale della seduta del 3 giugno 2020

L'anno 2020, il giorno 3 del mese di giugno, alle ore 16.00 nella sede dell'ufficio tecnico di via U. Giordano, 1, si è riunito il gruppo di valutazione delle proposte di strumenti attuativi di cui all'art. 8 delle Disposizioni del Documento di Piano del PGT, istituito con Delibera di Giunta Comunale n. 58 del 06.03.2014 e aggiornato – relativamente ai membri interni – con Delibera di Giunta Comunale n. 102 dell'11.5.2017 e con Delibera di Giunta Comunale n. 76 del 16.3.2018.

Sono presenti:

- il Dirigente Dott. Moreno Veronese, con il ruolo di Presidente;
- il Dirigente Dott. Eugenio Stefanini;
- il membro esterno (nominato con Determinazione Dirigenziale n. 544 del 10.06.2014), Arch. Marcello Rossi;

Sono presenti altresì il funzionario dei Servizi Territorio, Arch. Roberto Russo e l'Arch. Stefano Medaglia, tecnico del Servizio Urbanistica e Servizi al Territorio, con funzioni di segreteria per la stesura del presente verbale.

Il Presidente, constatata la validità della seduta, avvia i lavori del Gruppo di

Valutazione.

Il Gruppo di Valutazione inizia ad analizzare i contenuti della proposta progettuale secondo i criteri contenuti nel PGT, in particolare attenendosi ai parametri di valutazione della qualità della proposta, di cui all'art. 9 delle Disposizioni del Documento di Piano.

L'esito di tali analisi viene di seguito sintetizzato.

1. Urbanistica e funzionale

il progetto preliminare raggiunge sostanzialmente gli obiettivi di PGT pur necessitando di un approfondimento, nella successiva fase di pianificazione, degli aspetti insediativi.

2. Ambientale

il progetto richiede una miglior definizione nell'ottica di costruire degli spazi verdi di maggiore dimensione, dunque realmente fruibili; nella relazione non vengono menzionati gli aspetti relativi alla bonifica dei suoli.

3. Architettonica e costruttiva

le tipologie architettoniche e le tecnologie costruttive, ancorché definite al livello preliminare, appaiono piuttosto tradizionali e possono essere implementate nella proposta definitiva.

4. Specifico dell'AT

il progetto raggiunge gli obiettivi specifici richiesti dall'Amministrazione nel PGT.

Il Gruppo di Valutazione, sulla scorta delle proprie argomentazioni di cui sopra, assegna i punteggi relativi ad ogni componente dei "Parametri di valutazione della qualità della proposta" di cui all'art. 9 delle Disposizioni del Documento di Piano.

I punteggi attribuiti sono i seguenti.

Parametri di valutazione della qualità della proposta	Punti max	Punteggio attribuito
---	-----------	----------------------



Urbanistica e funzionale		20
Ambientale		15
Architettonica e costruttiva		15
Specifica dell'AT		25

TOT. 75

Secondo quanto previsto dall'art. 8 delle Disposizioni del Documento di Piano, il Gruppo di Valutazione ritiene pertanto ammissibile la proposta preliminare in argomento, demandando alle successive fasi progettuali lo sviluppo e l'approfondimento, da parte dei proponenti, dei temi, rilievi e considerazioni effettuate.

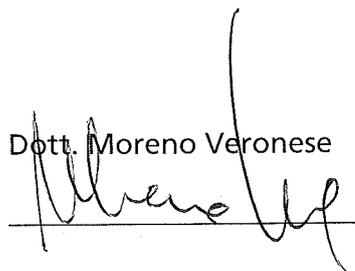
Alle ore 17.10, avendo esaurito gli argomenti da trattare, viene sciolta la seduta odierna e, avendo concluso la valutazione della proposta in oggetto, il Gruppo di Valutazione dichiara conclusi i relativi lavori.

Letto ed approvato, il presente verbale viene siglato su ogni pagina e sottoscritto dai membri del Gruppo di Valutazione.

Cinisello Balsamo, li 3.6.2020

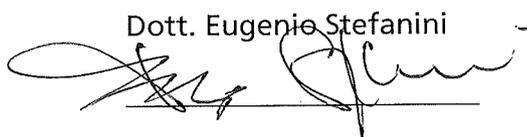
IL PRESIDENTE

Dott. Moreno Veronese



I COMPONENTI

Dott. Eugenio Stefanini



Arch. Marcello Rossi

