



Cinisello Balsamo

Comune di Cinisello Balsamo
Settore Governo del territorio

Cinisello Balsamo, 17 gennaio 2023

Spett. le

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

I progettisti
Ing. Marco Lonati
Ing. Rossella Balconi
Geom. Alberto Balconi
marco.lonati@ingpec.eu

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

In riferimento alla proposta di Piano di Recupero in oggetto, richiamata la ns. precedente nota del 17.1.2023, prot. 3692, con la presente si comunica che gli uffici hanno svolto la propria attività di verifica dei nuovi elaborati depositati in data 16.3.2023, prot. 22889, riscontrando nuovamente la presenza di elementi di criticità così come anticipato verbalmente durante gli incontri avvenuti il 27.11.2023 e 14.12.2023.

Si riportano di seguito le osservazioni al progetto suddivise in *considerazioni di carattere generale* del Piano di Recupero, *specifiche agli elaborati progettuali* e relative alla *bozza di convenzione urbanistica*; si riportano inoltre i pareri espressi dal Settore Opere Pubbliche, Ambiente ed Ecologia e dalla Commissione del Paesaggio:

considerazioni di carattere generale

- Occorre specifico elaborato con la dimostrazione del rispetto di tutte le prescrizioni e raccomandazioni stabilite in sede di Conferenza di Servizi, in considerazione del fatto che gli uffici rilevano la non ottemperanza alle prescrizioni contenute nei pareri allegati al verbale conclusivo.
- Il corretto riferimento per la determinazione degli oneri di urbanizzazione è la Deliberazione di GC n. 134 del 6/6/2019 (ad oggi Deliberazione di GC n. 247 del 21/9/2023).
- Ai sensi della deliberazione di GC n. 300 del 17/11/2022 occorre versare i diritti di segreteria pari a € 632,00;
- correggere i riferimenti negli elaborati e nella convenzione al codice dei contratti ultimo aggiornato;
- correzione standard con monetizzazione in quota parte obbligatoria ai sensi del Piano dei Servizi art. 4.1;
- le opere previste in area fondiaria ad uso pubblico non possono essere poste a scomputo degli oneri di urbanizzazione (cfr. CME);
- discordanza dei cordoni in granito riportati nel cme in contrasto con gli elaborati grafici indicati in cls;

Considerazioni specifiche in merito agli elaborati

- Tav D 1 inquadramento stralci – occorre allegare gli stralci del PGT vigente e la nuova



Cinisello Balsamo

Comune di Cinisello Balsamo
Settore Governo del territorio

- scheda del Nucleo Cascinale;
- Tav D 2.2 planimetria catastale e proprietà – aggiornare il mappale 470 (Fg 13) anziché il mappale 5;
 - Tav D 6.1 rilievo – occorre completare la rappresentazione dello stato di fatto con il rilievo degli edifici ancora presenti e da demolire, nonché con il rilievo della strada e degli spazi attualmente destinati a orti con le relative strutture (vedi Google Maps); l'elaborato è da rendere coerente con la Tav D7 consistenze edilizie; occorre aggiungere un elaborato con la rappresentazione dei fabbricati da demolire utilizzando i colori convenzionali;
 - Tav D 9.2 regime dei suoli – l'area della cabina di trasformazione deve essere compresa nella Sf e verrà ceduta all'Ente gestore successivamente alla stipula della convenzione; occorre indicare l'area privata in prossimità dell'allargamento stradale di via Vallo, sul lato Ovest, destinata alla piantumazione con servitù perpetua di uso pubblico e la relativa manutenzione a carico della proprietà da prevedere in convenzione;
 - Tav D 9.3.1 Sdp prescrizioni edificabilità – eliminare le N.T.A. e ogni riferimento ad esse;
 - Tav D 9.4.3 Sdp Slp e Sc – in base alla configurazione planimetrica risulta errato il calcolo della Slp in quanto non vengono conteggiate le porzioni di superficie delimitate dalla schermatura in facciata; occorre inoltre definire la Slp di progetto che risulta inferiore (- 293,94 mq) rispetto alla Slp esistente e considerata a disposizione per future modifiche progettuali; occorre inoltre motivare tecnicamente l'aumento della Sc in progetto rispetto allo stato di fatto;
 - Tav D 10 Sdp sistemazioni esterne – sulla base delle previsioni di PGT, l'edificio H deve essere demolito senza prevederne la ricostruzione; occorre definire la recinzione dell'area da cedere all'AC con sistemazione a prato;
 - Tav D 11.1 Sdp planimetrie PT e P1 – sulla base delle previsioni di PGT, l'edificio H deve essere demolito senza prevederne la ricostruzione;
 - Tav D 11.2 Sdp planimetria P-1 – occorre definire la destinazione del "locale condominiale" e degli altri locali previsti;
 - D 16.2 calcolo superficie percolante – viene riportata una quantità di superficie coperta differente rispetto al dato della Tav D 9.4.3;
 - Tav D 17 Sdp destinazione aree – l'area della cabina di trasformazione deve essere compresa nella Sf e verrà ceduta all'Ente gestore successivamente alla stipula della convenzione; occorre definire l'azonamento di tutte le aree private;
 - Tav D 102.1 Sdp OOUU suoli – occorre comprendere la descrizione del trattamento a prato dell'area in cessione all'AC.; occorre inoltre prevedere in convenzione la manutenzione a carico dell'operatore del filare di alberi lungo la via Vallo.

Considerazioni in merito alla bozza di convenzione

- Premesse lett. a) – correggere il riferimento al mappale 470 erroneamente indicato mappale 5; occorre specificare la motivazione principale della variante al PGT che comporta la modifica del perimetro del Nucleo Cascinale e dunque del Piano di Recupero; elencare tutti gli elementi di variante; lett. h) indicare la presenza di corsi d'acqua con relativa fascia di rispetto come previsto nella tavola di fattibilità geologica del PGT vigente; lett. l) prima di descrivere le procedure di adozione/approvazione di cui alla L. 12/2005, occorre relazionare in merito alle risultanze della Conferenza di Servizi; art. 3b) – occorre specificare che l'area della



Cinisello Balsamo

Comune di Cinisello Balsamo
Settore Governo del territorio

cabina ENEL è localizzata nella superficie fondiaria e che successivamente verrà ceduta all'ente gestore; occorre indicare il riferimento alla cessione dell'area necessaria all'allargamento di via Vallo nel tratto di collegamento con via Alberti richiamando espressamente l'apposito rilievo e piano particellare ;art. 4) – è necessario specificare che le aree per l'allargamento di via Vallo sono in cessione al Comune e pertanto tale porzione di area viene definitivamente e esclusivamente impiegata per il proseguo del presente piano e per l'effetto andrà sottratta alla permuta della stessa area prevista nella proposta dell'Ambito di Trasformazione AT-A del PGT, con contestuale rinuncia da parte della proprietà ai diritti volumetrici; art. 5) – correggere "conclusione delle opere di urbanizzazione" con "conclusione delle operazioni di rilascio del certificato di collaudo positivo"; adeguare il testo della convenzione con la nuova normativa del Codice dei Contratti; aggiungere apposito articolo relativo alla servitù perpetua del filare di alberi lungo il nuovo tratto di via Vallo; manca un articolo di riferimento relativo alla monetizzazione delle superfici a servizi.

Parere **Settore Opere Pubbliche, Ambiente ed Energia** – pervenuto il 10.8.2023, prot. 65682; *Con riferimento alla Vostra richiesta prot. 28915 del 05/04/2023, visti gli elaborati di aggiornamento depositati dall'Operatore in data 16/03/2023 prot. 22889 da Voi messi a disposizione, si riportano le principali osservazioni emerse, precisando che i seguenti rilievi riguardano gli aspetti prettamente di competenza di questo Settore, con esclusione di quanto di competenza degli altri Settori/Uffici e delle valutazioni economiche relative in particolare alla valutazione circa l'adeguatezza del calcolo sommario della spesa.*

Ufficio Strade e Sottoservizi

Si confermano i contenuti dei precedenti pareri resi con le note prot. 78120 del 28/10/2019, prot. 83201 del 18/11/2019, prot. 95208 del 09/12/2021 e prot. 74337 del 21/09/2022, precisando che non se ne rileva il recepimento.

Ufficio Verde

Richiamato il precedente parere prot. 74337 del 21/09/2022 e l'integrazione dello stesso, nota prot. 89757 del 21/11/2022 circa la richiesta di non realizzare orti comunali, con la presente nota, visti gli elaborati di progetto, si esprime parere favorevole alla soluzione progettuale proposta. Riguardo alla messa a dimora di nuovi alberi a compensazione di quelli abbattuti, per la parte che verrà realizzata su aree pubbliche, l'operatore dovrà accordarsi con il Servizio Ambiente ed Ecologia per l'individuazione delle stesse, tempi e modalità operative.

Ufficio Ambiente

Si coglie l'occasione per proporre di valutare l'adeguamento del titolo del documento "Rapporto preliminare" inserendo e/o evidenziando che si tratta della proposta di variante al P.G.T..

Occorre che lo stesso documento, nel «Capitolo 1» nella parte che descrive le "Finalità e inquadramento generale della variante", sia completata l'esposizione in quanto sembrerebbe sia stata accidentalmente interrotta la compilazione del testo.

La **Commissione del Paesaggio**, riunitasi nella Seduta n. 4 del 4.10.2023 ha espresso il seguente parere:

"Parere Favorevole ad eccezione dei seguenti punti che si rimandano alla successiva fase progettuale:

- approfondimento sulla tipologia di rivestimento in legno del fronte nord del corpo Sud



CiniselloBalsamo

Comune di Cinisello Balsamo
Settore Governo del territorio

- valutazione della tipologia dei lampioni sulla nuova strada in progetto."

Alla luce di quanto sopra, si comunica altresì che gli uffici procederanno alla trasmissione delle risultanze dell'attività istruttoria all'organo comunale competente, salvo la presentazione di nuovi elaborati progettuali con elementi risolutivi delle criticità precedentemente illustrate entro 30 giorni dal ricevimento della presente.

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 4PA_19 PIANO DI RECUPERO Cascina Vallo\Consegna del
16_3_2023__prot_22889\Istruttoria_pareri\Nota Comune a FRNM.docx