



Cinisello Balsamo

Comune di Cinisello Balsamo
Settore Governo del Territorio

Cinisello Balsamo 26 aprile 2021

Spett.le **Fondi Rustici Nord Milano SpA**
fondirustici@legalmail.it

e, p.c. **Arch. Marcello De Carli**
decarli.2484@oamilano.it

OGGETTO: PIANO ATTUATIVO ALL'INTERNO DELL'AMBITO DI PROPRIETÀ COMUNALE DENOMINATO AT-A "EX OVOCOLTURA" NEL DOCUMENTO DI PIANO DEL PGT VIGENTE

Vista l'istanza di Piano Attuativo richiamata in oggetto, depositata il 6.4.2018, prot. 27160 e successivamente integrata il 30.8.2018, prot. 63898, 28.1.2019, prot. 7046, 16.5.2019, prot. 40204, 9.8.2019, prot. 61192, il 14.1.2020, prot. 3139 e il 25.3.2021, prot. 26709 dalla Società in indirizzo e preso atto delle sedute della Conferenza di Servizi tenutesi in data 11.10.2018, 11.7.2019 e l'ultima tenutasi in forma asincrona convocata il 20.5.2020, prot. 35274, i cui verbali sono stati trasmessi con note del 19.11.2018 prot. 86360, 30.7.2019, prot. 58859 e 4.12.2020, prot. 97792, con la presente si comunica che il Servizio scrivente ha svolto la propria attività istruttoria ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i., dalla quale sono emersi i rilievi di seguito riportati, al fine degli eventuali aggiornamenti progettuali al fine del proseguo del procedimento.

L'istruttoria svolta dal Servizio *Urbanistica e Servizi al Territorio*, ha analizzato il progetto valutando i diversi aspetti e tematiche relative in particolare all'attuale stato dei luoghi, all'accessibilità dell'ambito, alle scelte tipologiche/funzionali, ai rapporti con la pianificazione a scala regionale, provinciale e comunale; particolare attenzione è stata posta all'attuazione della compensazione urbanistica prevista dal PGT, alla valutazione della proposta progettuale attraverso la verifica puntuale dei parametri urbanistici ed edilizi, la rispondenza del progetto agli *obiettivi* e alle *prescrizioni speciali* enunciate nella scheda d'ambito del Documento di Piano.

Dalla complessiva analisi svolta con i criteri di cui sopra, sono emerse alcune criticità che vengono di seguito riportate attraverso accorpamenti per tematiche:

Modifiche al perimetro dell'Ambito. Nell'elaborato grafico Tav D2.2 Planimetria catastale vengono evidenziate le modifiche del perimetro dell'ambito di progetto rispetto a quanto rappresentato negli elaborati di PGT, con uno scostamento di circa 4/5 m in alcuni tratti del perimetro, con uno scostamento complessivo della superficie territoriale quantificato in circa 500 mq; la procedura risulta in contrasto con l'art. 32.2 delle Disposizioni di attuazione del PdR secondo il quale sono consentiti modesti scostamenti della superficie territoriale contenuti all'interno di m. 2. Tale configurazione rappresenta una modifica del perimetro del Piano Attuativo e dunque elemento di variante al Documento di Piano e con ricadute nell'azzoneamento del Piano delle Regole del PGT vigente.

Azzonamento. L'area destinata a parco VP1 - prevista in cessione all'A.C. – si ritiene che debba essere privata con vincolo di servitù all'uso pubblico in virtù delle funzioni che riveste come elemento di connessione in particolare tra i lotti fondiari e come area di accesso ai progetti di abitazioni private. Ai sensi dell'art. 19.2 delle Disposizioni di Attuazione del PdR, nelle aree del parcheggio 2 si ritiene che le aree a verde con piantumazioni debbano essere classificate parcheggi anziché parco urbano.

Area in cessione esterna all'ambito. In merito all'area prevista in cessione all'Amministrazione Comunale individuata nell'elaborato Tav D 9.1.4 all'interno del perimetro del Parco Grugnotorto, occorre approfondire le caratteristiche dell'area individuata al fine di stabilire se il lotto è intercluso e per le ulteriori valutazioni da parte dell'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art. 4.1.5 delle Disposizioni del Piano dei Servizi; si evidenzia inoltre che il perimetro "Cascina Vallo" non coincide



Comune di Cinisello Balsamo
Settore Governo del Territorio

con il perimetro del nucleo cascinale individuato nel PGT vigente.

Regime giuridico dei suoli. Relativamente all'elaborato Tav D 9.2.1 è necessario definire se gli "spazi privati aperti al pubblico" siano assoggettati a servitù perpetua di uso pubblico, la cui eventuale regolamentazione dovrà essere prevista nell'atto di convenzione; al confine ovest del parcheggio 2 non si condivide il regime giuridico proposto (in cessione all'A.C.) in considerazione del fatto che tale porzione di parcheggio sarà al servizio dei percorsi per i mezzi di soccorso per le future abitazioni private e della cabina di trasformazione prevista in area fondiaria.

Superficie Lorda di Pavimento. In merito alla quantificazione della Slp, gli elaborati di Piano devono essere completati con la verifica grafico/analitica come previsto dal PGT vigente.

Distanze. Con riferimento all'elaborato Tav D9.3.1, non risulta rispettata la distanza minima dell'edificio in progetto (di altezza desunta pari a 18,45 m) dalla via Pellizza da Volpedo; non risultano rispettate le distanze minime dai confini di proprietà relativamente al lotto 1 lato sud (confine con area a verde in cessione), lotto 2.1 lato nord (confine con area a verde in cessione), lotto 2.2 lato nord (confine con area a verde in cessione), lato Est (confine con area a verde in cessione) e lato Sud (confine con area a parcheggio in cessione), in contrasto con l'art. 10 delle Disposizioni comuni del PGT vigente;

Accessibilità. Con riferimento all'elaborato Tav D 10.2 occorre specificare con maggiore precisione le quote altimetriche della via Pellizza da Volpedo, del relativo marciapiede e della piazza aperta al pubblico al fine di verificarne l'accessibilità ai sensi della normativa vigente.

Con particolare riferimento al lotto 2, la proposta progettuale deve prevedere accessi alle aree private attraverso l'area di pertinenza degli edifici privati anziché attraverso le aree pubbliche.

Si ritiene necessario valutare una soluzione progettuale alternativa del percorso ciclabile, in corrispondenza del parcheggio pubblico 2, per evitare interferenze con il traffico veicolare di accesso all'ambito.

Attuazione del Piano. In considerazione della commistione di percorsi di connessione interna all'ambito, previsti sia di proprietà pubblica, sia di proprietà privata con asservimento all'uso pubblico e considerato altresì che una parte di questi percorsi saranno ciclopedonali e destinati a mezzi di servizio anche all'interno delle aree fondiarie asservite all'uso pubblico, occorre definire la cronologia degli interventi nei vari lotti.

Norme tecniche di attuazione. L'operatore propone un documento specifico definito Norme Tecniche di Attuazione per normare l'attuazione del piano e le future modifiche; a tale proposito, si ritiene che tali tematiche debbano essere esplicitate e definite nella convenzione urbanistica. Nello specifico: non si condivide la scelta di creare il Lotto 3 unicamente destinato a verde ed impianti nel sottosuolo presumibilmente di pertinenza degli edifici privati dei Lotti 1 e 2. Non si ritiene utile il progetto di coordinamento degli interventi in scala 1:200, mentre si ritiene necessario pianificare in questa fase l'attuazione dei lotti di intervento da stabilirsi in convenzione attuativa del PA.

In merito al Servizio da posizionare all'interno degli edifici privati, si ritiene opportuno individuarne la localizzazione in fase di pianificazione attuativa; la modifica successiva comporterebbe comunque una variante alla delibera di approvazione e dunque alla convenzione.

Gli accordi fra le "proprietà interessate" per trasferimenti di Slp e Sc tra i lotti, le aree di progetto e le aree di intervento devono essere tema specifico della convenzione urbanistica allegata al PA, preferibilmente escludendo l'ipotesi

In merito alla Slp residenziale destinata a E.R.S., si ritiene opportuno stabilirne la localizzazione puntuale negli elaborati di Piano ed in convenzione specificandone la tipologia con l'indicazione del costo al mq; la modifica comporterebbe comunque una variante alla delibera di approvazione e dunque alla convenzione.

In merito alle destinazioni d'uso da insediare nel PA si ritiene necessario stabilirne puntualmente le consistenze, la determinazione dei servizi e le rispettive localizzazioni negli elaborati di piano ed in convenzione.

Con riferimento al tema dei parcheggi privati pertinenziali, il PA prevede una soluzione con valore



Comune di Cinisello Balsamo
Settore Governo del Territorio

“esemplificativo e non prescrittivo”, in contrasto con quanto stabilito all’art. 11 delle Disposizioni Comuni del PGT vigente;

Manutenzione del Parco. La scheda dell’ambito di Trasformazione contenuta nel Documento di Piano prevede tra gli obiettivi da conseguire da parte del soggetto attuatore: “gestire la manutenzione del nuovo parco urbano”. La proposta di PA prevede che la gestione venga fatta con il contributo di più soggetti tra i quali il Comune, che subentrerebbe alle proprietà delle unità immobiliari private dopo 20 anni. Tale soluzione prevederebbe la previsione di un costo da parte del Comune che deve essere comunque definito da una stima dei costi di manutenzione, al pari delle opere comunali

Valutazione di Impatto Ambientale. La proposta di PA presenta le caratteristiche per essere sottoposta a procedimento di VIA o di assoggettabilità a VIA di competenza comunale così come esplicitato nell’Allegato B della LR 5/2010. Il soggetto attuatore ha depositato unilateralmente la proposta dello Studio Preliminare Ambientale in data 28.1.2019, prot. 7046, e istanza di verifica di assoggettabilità alla VIA in data 25.3.2021, prot. 26709 e successiva nota del 9.4.2021 prot. 30209; il procedimento verrà eventualmente avviato ai sensi del d.lgs. 152/2006 successivamente all’aggiornamento del progetto. Si auspica comunque dal punto di vista procedimentale un rapporto di confronto preliminare con le Autorità Competenti

Dall’analisi puntuale degli elaborati progettuali è emerso quanto sotto riportato:

Tav D2.2 Planimetria catastale – le modifiche del perimetro dell’ambito individuate nella tavola, risultano di circa 4/5 m in contrasto dunque con i contenuti dell’art. 32.2 delle Disposizioni di attuazione del PdR; sono infatti consentiti modesti scostamenti della superficie territoriale contenuti all’interno di m. 2.

Tav D4.2 Planimetria stato di fatto – la rappresentazione della fascia di rispetto dei corsi d’acqua risulta in contrasto con il PGT vigente;

Tav D8 Planimetria di progetto – occorre specificare il significato di “isola pedonale urbana” ed esplicitare come sono stati verificati i possibili accessi all’“isola” dalle attività produttive esistenti.

Tav D9.1.1 Azzonamento – Tav D9.2.1 regime giuridico dei suoli - considerata la complessità della proposta progettuale, si chiede una tavola che rappresenti l’azzonamento sovrapposto alle opere previste; occorre valutare l’opportunità di classificare il marciapiede del parcheggio 1 come *strada* anziché *parco*; l’area destinata a parco VP1 dovrà essere privata con vincolo di servitù all’uso pubblico; ai sensi dell’art. 19.2 delle Disposizioni di Attuazione del PdR, nelle aree del parcheggio 2 si ritiene che le aree a verde con piantumazioni debbano essere classificate parcheggi anziché a parco urbano.

Tav D9.1.4 individuazione area ceduta – occorre approfondire le caratteristiche dell’area individuata al fine di stabilire se risulta un lotto intercluso e per le valutazioni da parte dell’Amministrazione Comunale ai sensi dell’art. 4.1.5 delle Disposizioni del Piano dei Servizi; si evidenzia inoltre che il perimetro “Cascina Vallo” non coincide con il perimetro del nucleo cascinale individuato dal PGT vigente;

Tav D9.2.2 regime giuridico dei suoli all’interno della Sf – occorre specificare in legenda la tipologia di servizi in tinta blu;

Tav D9.3.1 prescrizioni edificabilità – non si comprende il significato di “poligono di edificabilità”; in merito alla verifica delle distanze tra fabbricati occorre quotare la distanza tra l’edificio lotto 2.1 e l’edificio nel lotto adiacente ad Ovest; in merito alla verifica delle distanze dalle strade non risulta rispettata la distanza minima dell’edificio in progetto (H 18,45 m) dalla via Pellizza da Volpedo; rispetto alla rotatoria esistente in via P. da Volpedo/Viale F. Testi occorre rappresentare la fascia di rispetto stradale presente nell’azzonamento di PGT; in merito alla verifica delle distanze dai confini di proprietà si evidenzia che la quota relativa al lotto 1 lato Nord non è stata misurata ortogonalmente al confine di proprietà; non risulta rispettata la distanza minima relativamente al lotto 1 lato sud (confine con area a verde in cessione), lotto 2.1 lato nord (confine con area a verde in cessione), lotto 2.2 lato nord (confine con area a verde in cessione), lato Est (confine con area a verde in cessione) e lato Sud (confine con area a parcheggio ceduta);

Tav D9.3.2 prescrizioni edificabilità sezioni – al fine di effettuare le dovute verifiche occorre rappresentare in sezione l’edificio nel lotto 1 lungo il confine di via Pellizza da Volpedo, nonché ogni



Comune di Cinisello Balsamo
Settore Governo del Territorio

altra rappresentazione utile a tale scopo;

Tav D10.1 planimetria piano interrato – non si comprendono i cambi di quota indicati nella pavimentazione;

Tav D10.2 planimetria piano terra – occorre specificare con maggiore precisione le quote altimetriche per l'accesso alla piazza aperta al pubblico da via Pellizza da Volpedo; non si comprende l'utilità del percorso in direzione Nord/Sud posto nell'area a vede tre le superfici fondiarie; con particolare riferimento al lotto 2 la proposta progettuale deve prevedere accessi alle aree private attraverso l'area di pertinenza degli edifici privati; valutare una soluzione alternativa del percorso ciclabile per evitare interferenze con il traffico veicolare di accesso all'ambito;

Tav D15 accessibilità mezzi di soccorso – in merito ai percorsi di accesso all'area, si ritiene opportuno visualizzare le recinzioni e i varchi previsti;

Tav D105.1 opere di urbanizzazione primaria sezioni – la rappresentazione della sezione k101 deve essere completa così come indicato in planimetria;

Tav D200 toponomastica – la toponomastica delle aree pubbliche verrà definita dall'Amministrazione successivamente alla presa in consegna delle opere;

Tav D201.2 e Tav 201.3 parco e collina – nella rappresentazione digitale non si distinguono le tipologie di pavimentazione scelte.

In merito all'Allegato S3.2 - Relazione Tecnica Illustrativa si è riscontrato quanto segue:

Art. 1.2.5.1 – non risulta che siano stati demoliti tutti gli edifici del comparto; esiste infatti un edificio posto sul confine sud con accesso da viale Matteotti.

Le date riportate relative alle cessioni al Comune non risultano coerenti con gli atti comunali.

Art. 4 – la configurazione dell'azonamento e del relativo regime giuridico deve essere rivista modificando l'area a verde in cessione a confine Ovest che deve essere privata asservita all'uso pubblico; la proposta progettuale deve prevedere accessi alle aree private attraverso l'area di pertinenza degli edifici privati.

In merito alle verifiche di conformità del PA con le prescrizioni urbanistiche, a pag. 15 viene riportata la tabella 4.2.2.1 relativa all'edificabilità per destinazioni d'uso che deve essere completata con la verifica grafica e analitica della SIp in progetto.

Art. 4.2.3.1 – in merito alle destinazioni d'uso ammesse è opportuno fare riferimento all'art. 51 della LR 12/2005 nella versione aggiornata nonché alla scheda di AT; le norme tecniche di attuazione del PA (allegato S4) non si ritengono necessarie.

La dotazione di aree per servizi, il contributo di costruzione e la compensazione sono temi da definire nel PA e in convenzione. In ogni caso per la definizione degli stessi si rimanda al vigente PGT nonché alle deliberazioni assunte dall'Amministrazione Comunale.

Art. 4.2.4.3 – occorre rivedere il calcolo di verifica delle superfici a servizi così come previsto all'art. 4 del Piano dei Servizi, con ricadute sulla quantificazione della monetizzazione e delle cessioni esterne all'ambito.

Art. 4.2.4.4 – al fine di garantire la realizzazione dei percorsi ciclopedonali e per mezzi di soccorso all'interno delle aree fondiarie asservite all'uso pubblico, occorre prevedere apposita procedura definendo la tempistica degli interventi nei vari lotti.

Art. 4.2.4.6 – la superficie da cedere per servizi esterna all'ambito di intervento, deve essere quantificata con i criteri previsti dal vigente Piano dei Servizi.

Art. 4.2.4.7 – il calcolo della monetizzazione deve essere svolto secondo i criteri stabiliti dalla deliberazione comunale.

Art. 4.2.4.8 – non può essere prevista alcuna compensazione per i cambi d'uso. Le destinazioni d'uso saranno approvate unitamente al progetto planivolumetrico.

Art. 4.2.5 – la dotazione minima di aree per parcheggi privati è prescritta dalle disposizioni comuni del PGT all'art. 11. Il progetto planivolumetrico che verrà approvato dovrà indicare la quantificazione delle suddette aree e la loro localizzazione all'interno dell'ambito.

Art. 4.2.6 - Art. 4.2.7 – in merito alla superficie permeabile si specifica che il piano attuativo definisce il planivolumetrico di progetto nonché il regime giuridico dei suoli.

Art. 4.2.8 – in merito al rispetto delle distanze occorre verificare la proposta progettuale secondo quanto prescritto dalle Disposizioni Comuni del vigente PGT. Dall'analisi delle Tavole D 9.3.1 e D 9.3.2, risulta non verificato il rispetto dei suddetti vincoli.



Comune di Cinisello Balsamo
Settore Governo del Territorio

In merito all'Allegato S4 – Norme Tecniche di Attuazione si è riscontrato quanto segue:

Art. 2 – non si comprende la necessità di creare il Lotto 3 unicamente per impianti e porzione di verde. Gli impianti presumibilmente saranno legati con pertinenza agli edifici privati dei Lotti 1 e 2. Non si ritiene necessario il progetto di coordinamento in scala 1:200; occorre piuttosto pianificare con lotti di intervento stabiliti in convenzione attuativa del PA. Non si comprende come i piani interrati possono essere frazionati.

Art. 4 – si ritiene opportuno individuare il servizio in fase di pianificazione attuativa; la modifica comporterebbe comunque una variante alla delibera di approvazione e dunque alla convenzione.

Art. 5 – gli accordi fra le “proprietà interessate” per trasferimenti di SIp e Sc tra i lotti, le aree di progetto e le aree di intervento devono, nel caso di condivisione da parte dell'AC, essere oggetto della convenzione allegata al PA e non delle norme tecniche.

Art. 6 – si ritiene opportuno stabilire in convenzione la localizzazione dell'ERS; la modifica comporterebbe comunque una variante alla delibera di approvazione e dunque alla convenzione; in convenzione deve essere specificata la tipologia di ERS con l'indicazione del costo al mq.

Art. 7 – si ritiene opportuno stabilire le destinazioni d'uso in convenzione con le relative quantità e la determinazione dei servizi.

Art. 9 – le caratteristiche descritte devono essere riportate nel progetto preliminare delle oo.uu. allegato al PA. Il progetto planivolumetrico deve essere approvato con PA (cfr. comma 5).

Art. 10 – in merito alle aree SPAP 1, 2 e 3 l'asservimento all'uso pubblico è stabilito nella convenzione urbanistica.

Art. 12/13 – per quanto riguarda i poligoni di edificabilità, gli allineamenti degli edifici, il numero di piani e le altezze si rimanda al progetto planivolumetrico del PA.

Art. 14 – in merito ai tipi insediativi e edilizi si rimanda al progetto planivolumetrico del PA.

In merito all'Allegato S5 – Bozza di Convenzione si è riscontrato quanto segue:

La Bozza di convenzione deve prevedere, in primo luogo, la permuta delle aree di proprietà privata senza diritti edificatori con le aree di proprietà Comunale dell'ambito Ovocoltura, il tutto come meglio illustrato dagli elaborati e dalla stima eseguita dall'agenzia delle Entrate. In secondo luogo, la bozza di convenzione tratterà tutti gli elementi del Piano Attuativo.

Si precisa che il Piano Attuativo dovrà essere adottato ed approvato dal Consiglio Comunale in merito proprio al trasferimento delle aree ed alla variante urbanistica relativa al Documento di Piano e al Piano delle Regole del PGT vigente.

Dalla verifica degli elaborati si è evidenziato infatti che il Piano introduce delle modifiche al perimetro dell'ambito con scostamenti superiore alla tolleranza minima in contrasto dunque con l'art. 32.2 delle Disposizioni di attuazione del PdR; occorre pertanto attivare la procedura di variante al PGT.

Occorre inoltre uniformare l'elencazione degli immobili interessati dal Piano Attuativo e dell'area in permuta, con le indicazioni contenute nelle tavole grafiche.

È necessario elencare tutti i passaggi amministrativi e procedurali che hanno preceduto l'approvazione del Piano Attuativo; a tale proposito, prima dell'adozione del piano attuativo, è necessario depositare bozza di convenzione che dovrà essere stipulata con Città Metropolitana di Milano e ANAS SpA per la gestione delle aree (mappale 167 parte, foglio 36 e i mappali 169 parte e 170, foglio 36) e delle opere insistenti su detti terreni di competenza degli enti citati.

Occorre approfondire gli argomenti relativi alla compensazione urbanistica (comprendendo tutti gli Enti coinvolti ed eventuali ulteriori atti necessari), la consegna degli immobili da sottoporre a restauro e risanamento conservati che rimarranno di proprietà comunale, interferenze relative alla passerella ciclopedonale esistente, nonché tutti gli aspetti procedurali relativi ai diritti edificatori stabiliti dall'Amministrazione Comunale.

In merito agli aspetti catastali, occorre riferirsi all'elaborato rappresentante il regime giuridico dei suoli con le relative procedure di frazionamento che dovranno precedere l'atto convenzionale.

In merito al tema relativo alla gestione e mantenimento delle condizioni di sicurezza delle aree pubbliche, è necessario precisarne le modalità a carico dell'operatore (e suoi aventi causa) così come previsto nella scheda d'ambito del PGT vigente.

In riferimento alle realizzazioni delle opere pubbliche le stesse devono essere previste con adeguati approfondimenti cronologici di attuazione e del rispetto delle norme vigenti in materia. In



Cinisello Balsamo

Comune di Cinisello Balsamo
Settore Governo del Territorio

particolare la realizzazione delle oo.pp. deve essere completata interamente prima del rilascio dell'agibilità degli edifici e/o di parte di essi, anche se definite in lotti.

L'atto di convenzione dovrà riportare tutti i dati dimensionali del Piano Attuativo così come rappresentati negli elaborati grafici di progetto contenenti, a loro volta, le dimostrazioni grafico/analitiche (Slp, Servizi in cessione, Servizi sottoposti a servitù perpetua di uso pubblico, quote di superficie fondiaria sottoposte a servitù perpetua di uso pubblico, superfici destinate a Servizi in cessione all'A.C. esterne all'ambito di PA, monetizzazione quantificata secondo i criteri stabiliti dal PGT vigente e conseguenti atti approvati dall'A.C.).

Occorre esplicitare tutte le condizioni che comporteranno una modifica dell'atto di convenzione e dunque di variante al PA.

In data 16.4.2020, prot. 28752, è pervenuto il parere del Settore *Risorse e Patrimonio*. Si allega alla presente il parere espresso dal Settore *Opere Pubbliche, Ambiente ed Ecologia* del 15.4.2020, prot. 28491.

Il progetto è stato illustrato dal progettista alla Commissione del Paesaggio durante l'audizione che si è tenuta il 18.6.2020. La Commissione ha poi espresso il proprio parere, sotto riportato, nella seduta n. 7 del 17.12.2020:

"La Commissione per il Paesaggio esprime, con voti unanimi resi in forma di legge, il seguente parere:

(l'Ing. Locatelli non può esprimersi per incompatibilità).

Parere sospensivo. Si evidenziano le seguenti criticità:

- *Occorre rivedere la piazza antistante la precedente soluzione di sbarco della stazione M5 in considerazione dello spostamento della stessa;*
- *La soluzione della localizzazione del bio-lago non risulta coerente con le scelte funzionali dell'area e del suo inserimento paesistico; si chiede di giustificare tali scelte.*
- *La piazza prospiciente la via P. da Volpedo va rivista in quanto appare di difficile fruizione e risulta eccessivamente chiusa dal corpo edificato posto sul lato Est.*
- *Va giustificata adeguatamente la scelta compositiva del corpo di fabbrica posto sul previsto cannocchiale verde privilegiando il valore delle aree e verde pubblico.*
- *Si suggerisce di riconsiderare gli aspetti morfo tipologici degli edifici in relazione all'eccessiva variazione compositiva e formale degli stessi."*

In data 25.1.2021 si è riunito il Gruppo di Valutazione per gli Ambito di Trasformazione ai sensi dell'art. 8 delle Disposizioni del Documento di Piano.

L'analisi della proposta progettuale ha dato il seguente esito attribuendo un punteggio pari a 30% corrispondente ad una Slp aggiuntiva di mq 423 rispetto alla quantità minima indicata nella scheda d'ambito pari a mq 39.000.

Richiamato quanto sopra riportato, si informa che i termini del procedimento si intendono sospesi fino al superamento delle criticità riscontrate nella presente istruttoria e nei pareri espressi nonché nei verbali di Conferenza di Servizi.

In considerazione del fatto che la proposta di Piano Attuativo risulta in variante al PGT vigente, la documentazione integrativa dovrà contenere la documentazione completa oltre al relativo contenuto per il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica e la documentazione necessaria ed utile ad illustrare gli elementi di variante.

L'Ufficio rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti si rendessero necessari.
Distinti saluti.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
Arch. Andrea Pozzi
(firmato digitalmente)

Urbanistica e Servizi al Territorio

Responsabile del procedimento: Arch. Andrea Pozzi

Responsabile dell'istruttoria: Arch. Roberto Russo, tel 02.66023.449

Fax: 02 66023443; email: roberto.russo@comune.cinisello-balsamo.mi.it

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



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 DI PIANO ATTUATIVO NELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE DENOMINATO AT-A "EX OVOCOLTURA" DEL DOCUMENTO DI PIANO - PROPONENTE FONDI RUSTICI NORD MILANO SPA.

In risposta alla nota in oggetto rappresentata, n. c_c707/UFJOM GE/2020/0008559 del 04/02/2020, per quanto di competenza, si comunica di non aver nulla da osservare in merito alla copiosa documentazione tecnica depositata in atti nella cartella di interscambio all'indirizzo intranet [\\hal\scambio_dati_urbanistica](#).

Si ricorda, tuttavia, che sull'area oggetto di permuta sono tuttora presenti alcune occupazioni non autorizzate e prima di procedere ulteriormente dovrebbero essere allontanate a meno che la parte interessata non sia disponibile a farsi carico di questa incombenza senza oneri per l'Amministrazione, ma questo necessiterebbe probabilmente della rivisitazione dei costi previsti nel piano attuativo.

Rimane poi il problema che, trattandosi di area non agricola sulla quale nel tempo furono svolte diverse tipologie di attività, è altamente probabile che sia in parte da bonificare con costi che non sembrano rappresentati nei computi estimativi; anche per questi occorrerebbe trovare una soluzione che non incida in alcun modo nelle casse comunali non disponendo delle necessarie disponibilità.

I migliori saluti,

Il Dirigente
Dr. Eugenio Stefanini



Cinisello Balsamo

Comune di Cinisello Balsamo
Settore Opere Pubbliche, Ambiente ed Energia

Cinisello Balsamo, 15 aprile 2020

Al Responsabile
Servizio Sviluppo del Territorio
Arch. Roberto Russo
SEDE

Oggetto: PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO NELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE DENOMINATO AT-A "EX-OVOCOLTURA" DEL DOCUMENTO DI PIANO – PROPONENTE FONDI RUSTICI NORD MILANO SPA.
PARERE DI COMPETENZA.

Con riferimento alla vs. richiesta prot. 8559 del 04/02/2020, vista la documentazione depositata in data 14/01/2020 prot. 3102, si evidenzia quanto segue.

Premesse di inquadramento ambito:

Il progetto si inserisce all'interno dell'Ambito di Progetto Strategico APS 1, sottoambito APS 1.1 - Ambito di Trasformazione AT A "Ex Ovocoltura".

In relazione all'APS 1, nel "DdP PP - Elab04 Allegato alle Disposizioni: Schede APS e AT" viene inquadrata la situazione esistente, caratterizzata "[...] dalla successione di differenti configurazioni morfologiche e funzionali, che da ovest verso est, allineano gli insediamenti residenziali a media-bassa densità della città consolidata, gli isolati con prevalente presenza di capannoni industriali e aree dismesse, l'addizione incoerente - per forma e per destinazioni - di elementi infrastrutturali, di materiali edilizi e di grandi vuoti indefiniti per forma e funzione" e vengono contestualmente delineate le strategie generali, secondo il principio per cui "L'ambito riconosce il potenziale valore strategico della trasversalità territoriale est-ovest come opportunità di riconnessione tra parti di città ora separate, come collegamento con le previste linee della MM1 e della MM5 a Bettola e in viale Brianza/viale Matteotti/via Cornaggia: la ricomposizione e la riqualificazione urbana sono affidate a un forte disegno della città pubblica che struttura lo spazio aperto, che consente permeabilità urbana, che produce nuovi spazi verdi che concorrono al rafforzamento del sistema ambientale alla scala urbana e sovra locale, che tutela, implementandola la mobilità lenta, pedonale e ciclabile, definendo compatibilità e coerenze con la viabilità locale e sovra locale, con le infrastrutture, con i trasporti, e con gli insediamenti esistenti e di progetto".

Con specifico riferimento al sottoambito APS 1.1 e sempre in coerenza con le strategie generali stabilite per l'ambito di appartenenza APS 1, le indicazioni strategiche individuate vengono declinate in obiettivi e azioni che necessitano di una coerente ed unitaria declinazione nelle previsioni progettuali di ciascuno degli ambiti di trasformazione individuati (AT A "Ex Ovocoltura", AT B "Ex CF Gomma", AT C "Piazzale Labriola" e AT D "Ex Kodak"), 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 l'ambito di progetto strategico in questione, concretizzando le previsioni di Piano relative al "Progetto delle trasversalità est-ovest".

In una visione progettuale complessiva assumono così un ruolo di fondamentale rilevanza la definizione dei principi insediativi in stretta coerenza con il disegno della città pubblica, la realizzazione di un parco urbano con rilevanza strutturale e la definizione delle gerarchie funzionali



Comune di Cinisello Balsamo
Settore Opere Pubbliche, Ambiente ed Energia

e dei caratteri morfologici dei tracciati viari (con particolare tutela della mobilità locale e delle connessioni ciclo-pedonali).

A fronte di ciò, la scheda relativa all'ambito di trasformazione AT A "Ex Ovocoltura", oltre a localizzare e descrivere l'ambito, ne definisce dati dimensionali, vocazioni funzionali e strumenti attuativi, fissando la struttura urbana di riferimento, l'assetto urbanistico (attraverso schema di sintesi; allineamenti insediativi; verde, spazi pubblici, servizi; parcheggi, accessibilità veicolare; mobilità lenta) ed esplicitando obiettivi e prescrizioni speciali.

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, le osservazioni emerse da una prima analisi della documentazione presentata.

➤ VALUTAZIONI DI COMPETENZA DI ALTRI SETTORI/SERVIZI

I rilievi e le osservazioni della presente istruttoria riguardano gli aspetti di competenza del Settore Opere Pubbliche, Ambiente ed Energia, con esclusione di quanto di competenza degli altri Settori/Servizi e con esclusione delle valutazioni circa l'adeguatezza del calcolo sommario della spesa e del quadro economico.

Pur non entrando nel merito della valutazione dei contenuti dello Schema di convenzione (e relativi corrispondenti elaborati progettuali), si segnala quanto segue:

- l'elenco delle opere di urbanizzazione primaria che l'operatore intende portare a scomputo deve essere rivisto secondo 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;
- non si comprende il criterio adottato per lo scomputo delle opere di urbanizzazione, in particolare il criterio adottato per lo scomputo delle sole opere edili (scavi, pozzetti e reinterri) e non anche delle opere impiantistiche funzionali alla lottizzazione.
- non viene riportato il calcolo complessivo delle opere di urbanizzazione a scomputo, funzionale alla valutazione circa la possibilità di applicazione della deroga di cui all'art. 16 comma 2-bis del D.P.R. n. 380/2001, né riportata la quantificazione della suddivisione delle opere di urbanizzazione a scomputo in stralci funzionali/prestazionali, ai fini dell'eventuale applicazione di quanto stabilito dall'art. 35 comma 11 del D.lgs. n. 50/2016 (parere del Consiglio di Stato n. 2942 del 24/12/2018);
- l'operatore, nel rinviare alle norme vigenti, introduce la generica possibilità che, nella progettazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria si applicano le indicazioni contenute nel documento "Criteri applicativi [...]" approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 68 del 09/04/2015 *"fatto salvo quanto specificamente disciplinato dalla presente Convenzione"*: per i contenuti della citata Deliberazione considerati superati da leggi e regolamenti entrati in vigore successivamente alla stessa sarebbe opportuno fare riferimento direttamente alle leggi e regolamenti in questione;
- con riferimento alla questione della definizione dell'importo delle opere di urbanizzazione, come stabilito con Deliberazione di Giunta Comunale n. 68 del 09/04/2015, i computi metrici estimativi devono essere redatti applicando il prezzario della Camera di Commercio di Milano in vigore al momento della presentazione del Piano Attuativo con il ribasso del 20% su tutti i prezzi, al netto dell'IVA. Qualora uno o più prezzi non fossero reperibili sul prezzario predetto si dovrà provvedere alla redazione di apposita analisi. A tal proposito si segnala che l'E.P. Opere Stradali e Opere Complementari (ultima versione annualità 2018)



Comune di Cinisello Balsamo
Settore Opere Pubbliche, Ambiente ed Energia

del Comune di Cinisello Balsamo non è più utilizzabile a fare data dal 30/06/2019 in quanto con Deliberazione di Giunta Regionale n. 1129 del 28/12/2018 è stato approvato il Prezzario Regionale delle Opere Pubbliche della Regione Lombardia, stabilendo che per i progetti la cui approvazione intervenga successivamente al 30/06/2019 venga fatto riferimento allo stesso per la determinazione dell'importo dei lavori. A titolo esemplificativo emergono i seguenti rilievi:

- nell'Allegato S103 "Opere di urbanizzazione primaria. Calcolo sommario della spesa. Quadro economico" viene fatto specifico riferimento al Prezzario delle Opere Pubbliche del Comune di Cinisello Balsamo come principale strumento utilizzato per la determinazione dei prezzi (ora non è più in vigore e non è più utilizzabile) e viene fatto rimando al Listino prezzi del Comune di Milano e al Prezzario di Regione Piemonte non utilizzabili;
- le percentuali relative alle spese generali e agli utili di impresa, nonché il costo della manodopera devono essere coerenti con i listini utilizzabili;
- occorre chiarire le modalità di presentazione, validazione e approvazione di ciascun livello progettuale relativo alle opere di urbanizzazione a scomputo (esecutivo compreso) ed esplicitare che il collaudo sarà sia tecnico-amministrativo che funzionale per la parte impiantistica;
- non si comprende l'indicazione che le parcelle professionali determinate ai sensi del DM 17 giugno 2016 debbano prevedere "una riduzione minima del 10%";
- in relazione alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate su aree soggette a servitù di uso pubblico, contrariamente a quanto di norma previsto nell'attuazione dei piani attuativi sul territorio comunale, all'art. 31 si legge che *"con la consegna dei beni viene trasferito al Comune l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle sistemazioni superficiali (pavimenti compresa segnaletica stradale orizzontale e verticale), dell'arredo urbano e della pubblica illuminazione"*, affermazione questa peraltro in contrasto con quanto riportato all'art. 15 comma 7 *"Tutti gli oneri di costruzione e manutenzione degli spazi privati aperti al pubblico sono a carico del Soggetto attuatore"*. Più in generale si rileva, al fine della valutazione degli impatti e della sostenibilità dell'intervento dal punto di vista economico e gestionale, la mancata presentazione del quadro complessivo delle spese indotte di manutenzione che saranno a carico dell'Amministrazione Comunale in caso di attuazione della Proposta di Piano attuativo. Ciò anche in funzione degli adempimenti connessi alla programmazione degli investimenti di cui all'art. 200 del D.lgs. n. 267/2000. Si chiede il calcolo delle spese indotte dalle opere di urbanizzazione previste nel PII che saranno poi a carico dell'Amministrazione.

Occorre che tutti gli elaborati progettuali, in particolare l'Allegato S104 "Schema di capitolato speciale di appalto e di contratto d'appalto per i lavori di realizzazione di opere di urbanizzazione primaria a servizio dell'ambito AT A Ex Ovocoltura", vengano aggiornati nei riferimenti normativi, in particolare all'ultima versione del Codice dei contratti (a titolo esemplificativo e non esaustivo, per il citato Allegato S104, la parte relativa al subappalto deve essere aggiornata all'ultima versione del Codice dei contratti e la parte relativa alle terre e rocce da scavo deve fare riferimento al D.P.R. n. 120/2017 in luogo dell'abrogato D.M. n. 161/2012).

➤ **SERVIZIO GESTIONE SOTTOSERVIZI E MANUTENZIONE STRADE**

A. UFFICIO STRADE E SEGNALETICA

NORMATIVA DI RIFERIMENTO



Comune di Cinisello Balsamo
Settore Opere Pubbliche, Ambiente ed Energia

Il progetto deve risultare conforme alla vigente normativa di settore. In particolare si segnalano:

- D.lgs. n. 285 del 30/04/1992 s.m.i. – “Nuovo Codice della Strada”;
- D.P.R. n. 495 del 16/12/1992 s.m.i. – “Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della Strada” (G.U. n. 303 del 28/12/1992);
- D.M. Lavori Pubblici n. 557 del 30/11/1999 – “Regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili” (G.U. n. 225 del 26/09/2000);
- D.M. Ministero Infrastrutture e Trasporti n. 6792 del 05/11/2001 – “Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade” (G.U. n. 3 del 04/01/2002);
- D.M. 19/04/2006 – “Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali” (G.U. n. 170 del 24/07/2006);
- CNR B.U. n. 90 del 1983 – “Norme sulle caratteristiche geometriche e di traffico delle intersezioni stradali urbane”;
- CNR B.U. n. 150 del 1992 – “Norma sull’arredo funzionale delle strade urbane”;
- Regolamento Regionale n. 7 del 24/04/2006 – Norme tecniche per la costruzione delle strade (BURL n. 17, 1° Suppl. Ord. del 27/04/2006);
- D.G.R. n. 8/3219 del 27/09/2006 – Elementi tecnici puntuali inerenti i criteri per la determinazione funzionali e geometriche per la costruzione dei nuovi tronchi viari e per l’ammodernamento ed il potenziamento dei tronchi viari esistenti ex articolo 4, R.R. 24 aprile 2007, n. 7 (BURL n. 44, 1° Suppl. Straord. del 31/10/2006);
- Abaco comunale della ciclabilità urbana approvato dal Comune di Cinisello Balsamo.

ACCESSIBILITÀ ALL’INSEDIAMENTO

In merito alla soluzione progettuale proposta si segnalano perplessità in ordine agli accessi carrabili in entrata/uscita all’insediamento (in corrispondenza del parcheggio P1 e del parcheggio P2) previsti a senso unico, con particolare riferimento alle interferenze dagli stessi generati in merito alle manovre in entrata, attestazione e uscita.

Relativamente al parcheggio P1, nell’Allegato n. S3.2 “Relazione tecnica illustrativa”, all’art. 6.2.2 “Accessi carrai e viabilità carraia interna” si legge “*A nord, l’ingresso del raccordo Rotatoria viale Brianza, è servito da una corsia dedicata. Città Metropolitana, (competente su questo tratto), consultata preventivamente, ed ha comunicato un giudizio di fattibilità dell’ipotesi (con le deroghe necessarie alle distanze fra accessi ed intersezioni)*”. Questa soluzione, non supportata da documentazione agli atti, non appare condivisibile trattandosi di nuovo intervento. Innanzitutto la modifica proposta della rotatoria esistente per l’accesso al parcheggio P1 non trova riscontro nella scheda relativa all’ambito di trasformazione AT A “Ex Ovocoltura” (in particolare vedasi assetto urbanistico – accessibilità veicolare), né nello stato di fatto così come progettato e realizzato da ANAS Spa nell’ambito della riqualificazione della ex S.P. 5 “Villa di Monza (S.S. 36 – viale Brianza), diramazione ora di competenza di Città Metropolitana di Milano. Inoltre, si evidenziano i seguenti aspetti:

- l’ingresso al parcheggio P1 avviene su una corsia di svincolo-diramazione a senso unico di immissione alla S.S. 36 (viale Brianza) sulla quale di norma è vietata l’apertura di accessi carrai (peraltro la configurazione dell’accesso non risulta funzionale in quanto non permette cambi di direzione, costringendo di fatto i veicoli a immettersi eventualmente sulla strada statale);
- l’uscita non rispetta le distanze minime dall’intersezione a rotatoria e risulta collocata in posizione di scarsa visibilità. Inoltre, nonostante l’obbligo di svolta a destra, la configurazione dell’innesto non impedisce di fatto la svolta a sinistra generando potenziale pericolo per la sicurezza stradale;



Comune di Cinisello Balsamo
Settore Opere Pubbliche, Ambiente ed Energia

- il parcheggio necessita di una razionalizzazione del disegno, anche in relazione alla distribuzione dei posti auto, non ritenuta adeguata in particolare tra la cabina ANAS MTBT 64156 e l'accesso (valutare ad esempio la possibilità di aumentare l'area a verde).

Relativamente al parcheggio P2, per quanto riguarda gli accessi carrai lungo via Matteotti, in relazione a quello previsto in uscita, si rilevano criticità dovute alla sua collocazione in prossimità delle corsie di innesto alla S.S. 36 (viale Brianza). Anche in questo caso occorre rispettare le distanze minime dalle intersezioni nonché valutare attentamente i raggi di visibilità dei veicoli. Aggiungasi che, essendo la viabilità interna del parcheggio P2 prevista a senso unico, la mancanza di opere strutturali che impediscono in uscita l'effettuazione di manovre vietate ai sensi del Codice della Strada per coloro che intendono immettersi alla S.S. 36 (viale Brianza) genera inevitabilmente problemi di sicurezza stradale.

In via generale, si tenga presente che in corrispondenza dei passi carrabili devono essere realizzate zone di visibilità adeguate per l'avvistamento reciproco dei veicoli e, in particolare, i passi carrabili non devono essere localizzati su zone di incanalamento né tantomeno su intersezioni.

In ordine alla ciclabilità proposta si rileva invece che il tratto di pista ciclopedonale previsto dal PII Bettola internamente all'AT A "Ex Ovocoltura" non risulta coerente con il progetto convenzionale approvato, contrariamente a quanto indicato nell'Allegato n. S201 "OU2 Progetto di fattibilità – Relazione illustrativa e tecnica parte comune". Inoltre, contrariamente a quanto erroneamente indicato nella legenda dell'Allegato n. D9.2.1, si precisa che la passerella ciclabile esistente a scavalco della S.S. n. 36 non è di proprietà comunale ma di proprietà ANAS Spa (come correttamente indicato nello Schema di convenzione). Relativamente ai percorsi ciclopedonali in progetto interni al comparto, si chiede che questi vengano trattati come piste ciclabili con percorso pedonale attiguo e realizzati in conformità al D.M. n. 557 del 30/11/1999 e all'Abaco della ciclabilità urbana comunale.

In relazione alla manutenzione straordinaria di un tratto della sede stradale di via Matteotti si rileva che il progetto prevede la realizzazione di un'aiuola in sostituzione dell'attuale marciapiede, interposta tra il nuovo e la carreggiata. Seppur condivisibile, si fa presente che tale soluzione non risolve il problema del continuo dissesto della sede stradale causato dalle alberature esistenti, collocate a ridosso del cordolo stradale. In considerazione del fatto che gli alberi sono ad alto fusto (platani), le fasce da collocarsi tipo nastro continuo dovrebbero avere dimensioni minime adeguate, condizione questa non verificata.

Il riferimento alla toponomastica contenuto nell'Allegato D200 "Opere di urbanizzazione secondaria. Planimetria di progetto. Toponomastica" è da intendersi come puramente indicativo e funzionale a livello progettuale per l'individuazione dei tracciati, precisando che nulla ha a che vedere con la denominazione toponomastica di competenza dell'Ufficio Anagrafe.

MATERIALI DI FINITURA E SEGNALETICA STRADALE

In generale, allo scopo di uniformarsi alle tipologie ricorrenti sul territorio comunale (adottate dalla stessa Amministrazione Comunale nella realizzazione dei propri progetti), tutti i materiali di finitura dovranno essere preventivamente concordati con l'Amministrazione Comunale, la quale potrà fornire al Soggetto proponente delle "Linee Guida" per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria/secondaria (in particolare, relativamente alle strade e ai parcheggi: carreggiata stradale, pavimentazione stradale carrabile in materiale lapideo, pavimentazione dei parcheggi, sezione tipo e cordonatura dei marciapiedi, percorsi pedonali e percorsi ciclabili).

Trattandosi di progetto di fattibilità, la valutazione degli aspetti di dettaglio, come ad esempio la scelta tra le differenti tipologie di materiale da impiegare proposte, viene demandata alle successive fasi progettuali (progettazione definitiva ed esecutiva). Vale la logica già espressa nel precedente parere, secondo la quale, per questioni legate ad aspetti manutentivi, sarebbe



Comune di Cinisello Balsamo
Settore Opere Pubbliche, Ambiente ed Energia

opportuno escludere l'utilizzo dei cubetti di porfido previsti per i marciapiedi di via Giacomo Matteotti.

In relazione al progetto della minirotaia si suggerisce di valutare l'utilizzo dell'asfalto stampato per la corona interna sormontabile e prevedere una sottofondazione armata per il cordolo in granito a raso (in quanto più soggetto alle sollecitazioni dei veicoli).

Tutti i percorsi devono comunque garantire il rispetto della vigente normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche. In tal senso è preferibile sostituire la scala esterna in progetto con una rampa a norma con la normativa per il superamento delle barriere architettoniche.

La tipologia delle ciclabili deve attenersi a quanto disciplinato dall'Abaco della ciclabilità urbana approvato dal Comune di Cinisello Balsamo e i materiali di finitura delle stesse è preferibile che vengano uniformati. Al proposito, si rileva incoerenza tra quanto riportato sugli elaborati grafici e quanto indicato nell'Allegato n. S202.2 "OU2 Progetto di fattibilità – Parco urbano Relazione illustrativa tecnica" (per la parte di percorso ciclopedonale previsto dal PII Bettola da una parte si indica l'utilizzo del tappetino d'usura pigmentato rosso e dall'altra l'utilizzo dell'asfalto colato rosso tipo Guss-Red o equivalente).

La scelta di realizzare la pavimentazione del parcheggio P1 in cls drenante con conformazione altimetrica in piano e senza la predisposizione di una rete di smaltimento delle acque meteoriche deve essere accuratamente valutata anche in relazione agli aspetti economici di manutenzione e durabilità nel tempo della soluzione progettuale proposta, da concordarsi con l'Amministrazione Comunale.

Il progetto della segnaletica stradale deve essere rivisto e reso conforme al Codice della Strada (ad esempio: gli attraversamenti pedonali/ciclabili devono risultare protetti, perpendicolari alla sede stradale e non presentare un disegno obliquo e/o fondo stradale colorato né essere posizionati in curva come rilevabile in progetto; il posizionamento degli stalli di sosta non deve entrare in conflitto con gli attraversamenti/passaggi pedonali, non deve essere previsto in adiacenza degli incroci e deve essere ottimale nel caso siano riservati ai disabili; ecc.). In particolare, le modalità esecutive della segnaletica orizzontale, come descritte nella Parte Seconda, art. 2.24.1 dell'Allegato S104 "Schema di capitolato speciale di appalto e di contratto d'appalto per i lavori di realizzazione di opere di urbanizzazione primaria a servizio dell'ambito AT A ex Ovocoltura" devono essere corrette e allinearsi a quanto stabilito dalle "Linee Guida comunali per la progettazione delle opere di urbanizzazione primaria".

Le piste interne al comparto, che dovranno essere del tipo ciclabili con percorso pedonale attiguo, dovranno essere alberate su almeno un lato, in modo da garantire, ove possibile, adeguata ombreggiatura. La sussistenza delle alberature dovrà essere garantita da impianto di irrigazione automatico con ala gocciolante. Nella scelta delle essenze dovranno essere privilegiate le specie di tipo autoctono che possiedano i seguenti requisiti: resistenza agli attacchi parassitari, ridotti oneri di manutenzione, adattamento all'habitat cittadino, resistenza all'inquinamento e allo smog, adattamento ad ambienti siccitosi, tolleranza di calore riflesso da pavimentazioni o manufatti in cemento, vetrate o altro, apparato radicale profondo, limitata necessità di potatura e cure colturali. Dovranno, invece, essere evitate quelle essenze che totalmente o in alcune parti sono tossiche o velenose (ad esempio: maggiociondolo, tasso, lauroceraso, glicine, datura, oleandro, ecc.).

Le essenze delle piante sono distinte per classi di grandezza in funzione delle loro dimensioni in età adulta:

- 1° grandezza (alto fusto) altezza delle piante (a maturità) > 18 metri;
- 2° grandezza (medio fusto) altezza delle piante (a maturità) da 12 a 18 metri;
- 3° grandezza (piccolo fusto) altezza delle piante (a maturità) < 12 metri.



Comune di Cinisello Balsamo
Settore Opere Pubbliche, Ambiente ed Energia

Anziché ubicare le piante in asole ridotte è preferibile comunque realizzare una fascia verde tipo "nastro continuo" delle dimensioni minime sotto riportate:

- 3,00 metri (al netto dei cordoli) per il contenimento di alberi di 1° grandezza
- 2,50 metri (al netto dei cordoli) per il contenimento di alberi di 2° grandezza
- 2,00 metri (al netto dei cordoli) per il contenimento di alberi di 3° grandezza (ad esempio per le essenze con altezza variabile da 4 a 12 metri)
- 1,80 metri (al netto dei cordoli) per il contenimento di alberelli e arbusti (ad esempio per le essenze alte circa 4 metri con chioma di pari larghezza).

Le dimensioni dell'asola di alloggiamento, contenente terreno vegetale, variano a seconda della dimensione e del tipo della alberatura proposta, secondo la classificazione sottoindicata:

- per piante di medio ed alto fusto (2° e 1° grandezza) si prescrivono superficie minima (non necessariamente di forma quadrata) corrispondente a circa 4,00-9,00 metri quadrati e profondità H = 2,00-2,50 metri di spazio vegetale disponibile;
- per piante di piccolo fusto (3° grandezza) si prescrivono superfici minime corrispondenti a circa 2,00-3,00 metri quadrati e profondità minima H = 1,50 metri di spazio netto vegetale disponibile.

B. UFFICIO RETI E SOTTOSUOLO

Richiamata la precedente istruttoria dell'ex Settore Energia e Mobilità – UdP 2 Politiche energetiche ed Ambiente datata 09.10.2018, si rileva quanto segue:

Elaborato S101: Opere di urbanizzazione primaria. Relazione illustrativa

-
- come già richiamato nelle precedenti istruttorie, per ciò che riguarda il collaudo e la successiva presa in carico delle reti di acqua potabile e fognatura, si deve far riferimento integralmente alla Procedura per la richiesta di pareri e collaudo opere di urbanizzazione rete acquedotto e fognatura prevista dal gestore del S.I.I. società CAP Holding S.p.A. così come per la richiesta obbligatoria di parere tecnico preventivo; peraltro nell'elaborato *S.300.1 Invarianza idraulica. Impegnativa del soggetto attuatore* è richiamata una nota di CAP Holding S.p.A. (prot. 8968 del 24/06/2019) che l'operatore si impegna a rispettare, i cui contenuti non sono però noti.
- in linea con gli indirizzi espressi dall'Amministrazione comunale è necessario prevedere un sistema di video sorveglianza del parco pubblico con predisposizione di cavo in f.o. spenta per il collegamento con il sistema di VDS cittadina secondo le indicazioni che saranno espresse dal 'UOC Sistemi informatici per la verifica di compatibilità con i sistemi e/o software esistenti e con le specifiche tecniche cogenti presso l'Amministrazione comunale.
- si chiede di dotare di punti corrente/acqua le aree pubbliche per future manifestazioni ed eventi.

Elaborato S102: Opere di urbanizzazione primaria. Relazione tecnica

- è necessario adeguare l'elaborato recependo le indicazioni sopra riportate; al punto 3.8 si richiama quanto già evidenziato nella precedente istruttoria ovvero che le camerette di ispezione della polifora comunale dovranno essere del tipo adottato dall'Amministrazione comunale con chiusino circolare (disegno tipo).



Comune di Cinisello Balsamo
Settore Opere Pubbliche, Ambiente ed Energia

Elaborato S300 Opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Progetto di fattibilità infrastrutture idrauliche: relazione tecnica

- è necessario aggiornare i riferimenti normativi citati nella relazione, verificandone il rispetto dei contenuti, in particolare il Regolamento Regionale n. 8 del 19 Aprile 2019 (che ha in parte modificato il citato R.R. n. 7 del 23 Novembre 2017 relativa all'invarianza idraulica – idrologica) ed il Regolamento del servizio idrico integrato dell'A.T.O. Città Metropolitana di Milano versione 2019 (il Regolamento di fognatura comunale non è più applicabile);
- l'ipotesi di allacciamento diretto al collettore fognario in PRFV di via Matteotti andrà attentamente verificato con il gestore del S.I.I. Cap Holding S.p.A. in relazione alla tipologia del materiale stesso;
- non si comprende appieno la necessità di volanizzare parte delle acque meteoriche con la creazione di un laghetto artificiale, sia dal punto di vista quantitativo (è prevista la sola volanizzazione di acque provenienti da superfici pubbliche o anche da parte privata?) in rapporto all'ampia superficie disperdente a parco disponibile, anche in relazione ai costi di gestione delle opere impiantistiche connesse – pompe di sollevamento.
- si ribadisce inoltre quanto già evidenziato con la precedente istruttoria, ovvero si rileva una commistione tra rete di recupero delle acque meteoriche provenienti dagli edifici e rete di accumulo e soccorso irrigazione; in tal senso i tratti di rete che convogliano le acque meteoriche provenienti dagli edifici privati dovranno rimanere in carico ai lottizzanti sino ai punti di recapito nelle cisterne interrate. Alternativamente le acque meteoriche provenienti dalla porzione privata dell'intervento dovranno essere recapitate su aree private e le reti private/pubbliche dovranno essere indipendenti.

Tavole D. 103.1 PI: Rete pubblica illuminazione: illuminazione parcheggi P1 – illuminazione via G. Matteotti e parcheggio P2

- in relazione ai particolari costruttivi non si comprende la necessità di posare due cavidotti dedicati all'impianto di illuminazione; se non giustificata da una scelta tecnica precisa si chiede di prevedere un solo cavidotto; il previsto sbraccio non è necessario in quanto gli apparecchi illuminati ora disponibile sul mercato consentono di illuminare correttamente anche zone molto profonde – si chiede pertanto di prevedere l'installazione testa palo delle armature in progetto;

Tavole D. 203.1: Rete pubblica illuminazione: parco urbano e percorsi ciclopeditoni

- come già richiamato nella precedente istruttoria gli impianti di illuminazione dovranno essere realizzati completamente in classe II[^] (doppio isolamento); le linee di alimentazione, opportunamente dimensionate, dovranno essere preferibilmente in alluminio per scongiurare furti e vandalismi; i pozzetti ad impianto cablato dovranno essere completamente riempiti con sabbia per scongiurare furti e vandalismi;
- il quadro elettrico di comando dovrà essere equipaggiato con orologio astronomico evitando l'impiego di interruttori crepuscolari;
- i quadri elettrici e gli apparecchi illuminanti dovranno essere provvisti e dotati delle apparecchiature necessarie che ne consentano il telecontrollo così da permettere la futura integrazione con il sistema di telegestione dell'illuminazione cittadina;
- si chiede di sostituire con armature a LED anche l'ultimo punto luce sulla corsia di arrocco a viale Brianza e di pitturare in colore nero RAL 9005 i sostegni riutilizzati per garantire uniformità estetica e funzionale dell'illuminazione all'incrocio .



Comune di Cinisello Balsamo
Settore Opere Pubbliche, Ambiente ed Energia

- l'apparecchio illuminante modello Kalos o similare dovrà essere a 4 chele per uniformità con analoghe scelte fatte dall'Amministrazione in altri ambiti contigui all'AT-A;
- l'illuminazione e la relativa rete di alimentazione delle aree private asservite ad uso pubblico dovrà comunque essere distinta dall'illuminazione pubblica ed attestata a contatore dedicato e relativo q.e. di comando, così da permettere una gestione autonoma degli impianti;
- l'impiego di apparecchi illuminanti modello IGuzzini IPRO, UFO o similari dovrà essere valutata in rapporto al possibile inquinamento luminoso prodotto; si esprime parere negativo all'impiego di apparecchi illuminanti modello IGuzzini IPOINT H. 100,5 cm o similari perché troppo soggetti ad atti vandalici; in tal senso nelle successive fasi progettuali si chiede di valutare in alternativa un sistema di illuminazione che preveda sostegni più alti per illuminare le aree interessate;
- in relazione ai particolari costruttivi non si comprende la necessità di posare due cavidotti dedicati all'impianto di illuminazione; se non giustificata da una scelta tecnica precisa si chiede di prevedere un solo cavidotto;

Tavole D.303.1: Opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Reti tecnologiche e allacciamenti pubblici servizi

- la tavola risulta graficamente di difficile lettura; non si comprende la necessità di posare tre cavidotti dedicati all'impianto di telecomunicazione Telecom; se non giustificata da una scelta tecnica precisa si chiede di prevedere un solo cavidotto (vedi tavola D306.T);
- come già richiesto nell'ambito della generale riqualificazione del tratto di via Matteotti prospiciente l'AT-A, si chiede di prevedere anche l'interramento del tratto di linea aerea B.T. che attraversa la strada e la rimozione del sostegno in c.a.c. (vedi tavola D305.E).

Tavola D307G Opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Planimetria di progetto rete gas

- si chiede di prevedere la possibilità di allaccio alla rete gas metano anche degli edifici storici per possibili future esigenze non prevedibili, estendendo la rete sino a ridosso degli edifici stessi.

Tavole D.308.RC: Opere di urbanizzazione primaria. Rete dei sottoservizi comunale

- come già richiamato nella precedente istruttoria è necessario prevedere uno o più sbracci dalla polifora comunale sino a ridosso degli edifici storici;
- si chiede altresì di prevedere la posa di un cavo single mode 9/125 antiroditoro 12 fibre, completo di cassetto ottico e muffola stagna alle estremità, per il collegamento degli edifici comunali alla rete di fibra ottica esistente utilizzando la prevista polifora comunale prevedendone l'estensione fino al più vicino nodo della rete a fibra ottica comunale esistente.

➤ **SERVIZIO LAVORI PUBBLICI**

Come errore materiale si rileva che la tavola denominata come nome del file pdf "D9.1.4_CessioneEsternaPA" è invece una copia della tavola D9.1.3, pertanto non è stato possibile consultare le informazioni rappresentate in questa tavola. Si richiede di integrare con la documentazione mancante.

Si rileva inoltre una discordanza nella nominazione e corretta identificazione e corrispondenza tra i diversi elaborati (piano terra e primo piano fuori terra). Si richiede di coerenzare la denominazione dei piani in tutti gli elaborati.



Cinisello Balsamo

Comune di Cinisello Balsamo
Settore Opere Pubbliche, Ambiente ed Energia

In primo luogo risulta necessario definire le questioni legate al titolo di proprietà e conseguentemente alla futura gestione dei servizi pubblici, esprimendo esattamente quali edifici saranno ceduti al patrimonio dell'Ente o in alternativa asserviti ad uso pubblico (gestione pubblica o privata). Allo stesso modo risulta necessario definire l'esatta destinazione d'uso prevista e conseguente dimensionamento, funzione e caratteristiche delle strutture in cessione, per poter esprimere un parere legato anche alla loro futura gestione da parte dell'ente e alla rispondenza del progetto alla normativa tecnica di riferimento e al PGT.

Si rileva la proposta di prevedere degli spazi flessibili al cambiamento di destinazione, e pertanto, se risulti compatibile con le scelte dell'amministrazione, sarà opportuno progettare tali spazi con le caratteristiche di spazi polifunzionali e le dotazioni sufficienti a garantire l'utilizzo degli stessi per funzioni pubbliche.

A titolo di esempio sono state riscontrate delle criticità legate al posizionamento dei parcheggi pertinenziali delle strutture destinate all'uso pubblico in relazione anche alle scelte di gestione e manutenzione futura oltre che viabilistiche e di accessibilità interne al lotto, è necessario comunque garantire l'accesso diretto da strada, un numero sufficiente di parcheggi nelle immediate vicinanze e spazi per la sosta riservati agli utenti, e l'accesso di mezzi di soccorso e di manutenzione.

Per tale livello di dettaglio appare prematuro ipotizzare già delle soluzioni dettagliate su scelte progettuali e tecniche che non tengono conto della reale destinazione delle strutture.

In merito alla soluzione impiantistica ipotizzata per il trattamento aria della ville storiche che verranno cedute come ou2, vista la complessità e integrazione architettonica e compositiva di tale elemento, si attende, per opportuna valutazione del risultato architettonico e funzionale, oltre che manutentivo e gestionale, un documento che studi in dettaglio questi aspetti e rappresenti in maniera più chiara il funzionamento gestione e sostenibilità della scelta tecnologica. Si rimanda al parere del servizio Edilizia Privata in merito alla verifica della possibilità di rendere abitabile anche il piano interrato tramite l'installazione del sistema impiantistico descritto in relazione ed eventualmente quali funzioni possa accogliere.

Si fa presente che sarà richiesto di utilizzare materiali già conformi alla normativa e dotati di tutte le certificazioni prestazionali, in quanto il progetto e la sua realizzazione saranno soggetti alla verifica dei Criteri minimi ambientali come previsto dal D.Lgs. 50/2016 per quanto applicabile.

Sarà necessario che quanto suddetto e descritto in merito alle scelte e soluzioni progettuali con relazioni ed elaborati grafici risulti verificabile e dimostrabile, e motivato, per garantire il corretto utilizzo e funzionamento e sostenibilità delle scelte.

Infine, per quanto non esplicitamente rilevabile dalla documentazione progettuale (grafica e documentale), devono essere interamente osservate le regole tecniche in vigore, le norme di buona tecnica (in particolare CEI, UNI-CIG, UNI ecc), nonché i regolamenti comunali vigenti.

A tal proposito si richiede che venga posto a carico del soggetto attuatore l'ottenimento di tutti i permessi ed autorizzazioni necessari per intervenire sugli edifici storici e consegnare l'opera compiuta e collaudabile, da parte di tutti i soggetti ed enti interessati, in particolare la Sovrintendenza ai beni culturali per quanto riguarda gli edifici vincolati.

Si richiede a carico del proponente anche la bonifica dell'amianto presente negli immobili esistenti, e la responsabilità in ordine alla sostenibilità ambientale dell'intervento nel suo complesso.

Sarà necessario definire in maniera più approfondita in convenzione gli obblighi a carico dell'operatore e la procedura per la presa in consegna delle opere in cessione al Comune.

A tal proposito sarà opportuno prevedere a carico dell'operatore anche tutte le procedure a conclusione della pratica come allacciamenti, accatastamenti, certificazioni etc.



Cinisello Balsamo

Comune di Cinisello Balsamo
Settore Opere Pubbliche, Ambiente ed Energia

➤ **SERVIZIO AMBIENTE ED ECOLOGIA**

Si rileva che le tavole presentate non sono state aggiornate secondo quanto richiesto con parere precedente di cui alla nota del 3/10/2018 protocollo n. 73066 e pertanto viene integralmente riconfermato quanto in esso contenuto.

Si precisa tuttavia - relativamente al tema impianto di irrigazione – che indipendentemente dalla tipologia di impianto previsto a progetto, dovrà essere garantito l'attecchimento delle specie vegetali impiegate.

Circa le attrezzature ludiche (giochi) proposti nella tavola D 201.1 e meglio elencate in legenda, si richiede la presentazione delle singole schede prodotto comprensive della tipologia dei materiali utilizzati e della relativa garanzia; tale richiesta si estende anche alle pavimentazioni antitrauma. Tutte le attrezzature ludiche dovranno essere provviste di tutte le certificazioni di cui alle norme UNI EN 1176 e 1177.

Il presente parere interno prescinde da eventuali valutazioni di competenza del Settore Governo del Territorio. I miei uffici si rendono sin d'ora disponibili a concordare eventuali riallineamenti ai fini dell'emissione dell'esito conclusivo dell'istruttoria.

Cordiali saluti.

Il Dirigente del Settore Opere Pubbliche
Ambiente ed Energia
Arch. Elena Todeschini
[firmato digitalmente]