

OGGETTO: PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PGT VIGENTE NELL'AMBITO DEL PIANO DELLE REGOLE DENOMINATO PA1-RE 01 "EX KANTAL". PROPRIETÀ: SANDVIK MATERIALS TECHNOLOGY ITALIA S.R.L.; OPERATORE: S.C. EVOLUTION S.P.A.

Come è noto in data 18.12.2019, prot. 90816, la Società SANDVIK ITALIA SpA ha depositato una proposta preliminare di Piano Attuativo (PA) in variante al PGT vigente, finalizzata alla realizzazione di una media struttura di vendita all'interno dell'ambito denominato PA1-Re 01 Ex Kantal situato tra le vie Leon Battista Alberti, Madre Teresa di Calcutta e Leonardo da Vinci.

La Giunta Comunale con propria deliberazione n. 15 del 23.1.2020 ha avviato la procedura di rigenerazione urbana autorizzando l'operatore alla presentazione dell'istanza di piano attuativo in variante al PGT.

Le società S.C. EVOLUTION S.p.A., in qualità di soggetto attuatore e la società SANDVIK MATERIALS TECHNOLOGY ITALIA Srl attuale proprietaria dell'ambito di intervento, in data 27.5.2021, prot. 43970 e in data 23.7.2021, prot. 58509, hanno depositato una nuova proposta preliminare di piano attuativo in variante al PGT per il medesimo ambito, contenente alcuni elementi di novità progettuale sia in termini architettonici che viabilistici.

La Giunta Comunale con propria deliberazione n. 169 del 29.7.2021 ha avviato la procedura di rigenerazione urbana autorizzando l'operatore e la proprietà alla presentazione dell'istanza di piano attuativo in variante al PGT con le novità progettuali.

In data 11.11.2021 ns. prot. n. 88230 e successivamente integrata in data 23.3.2022 prot. 24583, 21.7.2022 prot. 59368, 24.10.2022 prot. 82644, 29.5.2023, prot. 44720, prot. 44721, prot. 44722, prot. 44723, prot. 44724, prot. 44725, prot. 44726, prot. 44727, prot. 44728, prot. 44729, prot. 44730, prot. 44731, prot. 44732, prot. 44733, prot. 44734, in data 5.6.2023 prot. 46824, 6.6.2023 prot. 47174 e in data 4.7.2023, prot. 55586 le società ALLEIMA ITALIA S.r.l. (già SANDVIK MATERIALS TECHNOLOGY ITALIA S.r.l.) in qualità di proprietaria dell'area e l'operatore S.C. EVOLUTION S.p.A. hanno depositato istanza di piano attuativo **in variante** al PGT vigente.

Gli elementi di variante al PGT e in particolare al Piano delle Regole sono relativi ai seguenti aspetti:

1. inserimento della destinazione d'uso commerciale (C) per Medie Strutture di Vendita tra le destinazioni d'uso ammissibili ed eliminazione della destinazione residenziale;
2. riduzione della capacità edificatoria complessiva da 8.966 mq di SLP a 4.900 mq di SLP;
3. aumento del rapporto di copertura al 75%, con una Sc di circa 7.235 mq, inferiore alla Sc attualmente esistente pari a circa 7.750 mq;
4. conseguente modifica dell'azonamento negli elaborati grafici del PGT e della scheda di Piano Attuativo del PdR con attribuzione della nuova denominazione di "PA1-C";

La proposta progettuale depositata agli atti prevede un intervento commerciale per una **media struttura di vendita (MSV)**;

Il piano, così come presentato dagli operatori, prevede l'allocazione di **4.666 mq di Slp**;

La proposta in oggetto prevede, inoltre, il reperimento di **servizi per mq 6.480,04** di cui:

- Parcheggio privato asservito all'uso pubblico: mq 3.623,77;
- Parcheggio privato interno all'edificio asservito all'uso pubblico: mq 2.091,64;
- Verde in cessione: mq 304,30;
- Pista ciclopedonale in cessione: mq 357,43;
- Tratto di strada in cessione (per realizzazione rotatoria): mq 102,90

Il PA prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione

Opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate a scomputo degli oneri per complessivi € 1.006.659,62:

- **nuova rotatoria** su via Leon Battista Alberti di importo stimato pari a € 497.557,49;
- **nuova pista ciclabile di via Spreafico e riqualificazione di alcuni tratti di percorsi esistenti** di importo stimato pari a € 263.398,29;
- **area a verde attrezzato** nella porzione di area a verde già di proprietà comunale posta tra l'area del PA e le residenze di via Monte Santo di importo stimato pari a € 245.703,84;

Opere di urbanizzazione primaria:

- **parcheggio privato asservito all'uso pubblico** (€ 1.207.440)

Opere a titolo compensativo:

- **riqualificazione viabilistica del tratto di Via Alberti** compreso tra la nuova rotatoria in progetto e la via Aldo Moro per la formazione di 4 corsie (due per senso di marcia) separate da aiuola spartitraffico come nel tratto est della stessa via di importo stimato pari a € 929.587,31.

Per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione, sulla base dei dati progettuali risultano dovuti:

Oneri di urbanizzazione 1 ^:	€ 524.055
Oneri di urbanizzazione 2 ^:	€ 479.269
TOTALE oneri di urbanizzazione:	€ 1.003.324

L'operatore stima un importo parametrico del contributo sul costo di costruzione pari a € 318.500,00

Con Determinazione Dirigenziale n. 1779 del 16.12.2022, il Servizio Ambiente ed Ecologia ha concluso positivamente con prescrizione la Conferenza di Servizi decisoria in merito al procedimento di bonifica, ai sensi dell'art. 242bis del D.lgs. 152/2006 e s.m.i. "Aggiornamento dell'analisi di rischio per l'area Kantal-Sandvik";

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 7 del 20.01.2022 è stata avviata la procedura di verifica di VAS per la proposta di PA in variante al vigente PGT.

In data 22.3.2023, prot. 24487, è stato emesso il parere motivato da parte dell'Autorità Competente per la VAS d'intesa con l'Autorità Procedente in merito al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica.

Il provvedimento ha espresso **PARERE POSITIVO** circa la compatibilità ambientale della proposta di PA in variante al PGT vigente a condizione che si ottemperi alle condizioni in esso contenute.

L'Autorità procedente per la VAS ha emesso la Dichiarazione di Sintesi in data 5.7.2023, prot. 55861, ai sensi dell'art. 9 della Direttiva 2001/42/CE e del punto 5.16 della DCR n. 351/2007.

Nell'ambito dell'attività istruttoria, si sono svolte due sedute della **Conferenza di Servizi** relativa al progetto preliminare delle opere di urbanizzazione ed all'analisi del sistema viario. Durante la procedura sono stati coinvolti i seguenti Enti e soggetti competenti: Città Metropolitana di Milano; Consorzio Parco Grugnotorto Villoresi; CAP Holding SpA; ENEL SpA, SO.LE. SpA; AMIACQUE Srl, Telecom Italia SpA; ATS Milano – Servizio di prevenzione; SNAM SpA; ARPA Lombardia; ATM SpA; Open Fiber; Settore Opere Pubbliche Ambiente ed Energia del Comune di Cinisello Balsamo; Polo Economico e Produttivo e Settore Risorse e Patrimonio del Comune di Cinisello Balsamo; Servizio Edilizia Privata e Mobilità del Comune di Cinisello Balsamo; Corpo di Polizia Locale del Comune di Cinisello Balsamo.

La Conferenza di Servizi si è conclusa con il seguente esito:

"Il Dirigente del Settore Governo del Territorio Arch. Andrea Pozzi, per tutto quanto sopra, constatati gli elementi di criticità emersi nell'esito della prima seduta di CdS, considerato che la parte attuatrice ha integrato e modificato gli elaborati progettuali e preso atto dei pareri pervenuti nell'ambito della seconda seduta comunica che l'esito della Conferenza è positivo fermo restando

l'obbligo, da parte del soggetto attuatore, al rispetto delle prescrizioni contenute nei suddetti pareri nelle successive fasi progettuali".

Il suddetto esito è stato trasmesso a tutti i soggetti coinvolti con nota del 13.7.2022, prot. 57186.

Alla presente si allega la Relazione Tecnica Istruttoria, redatta dal Servizio *Urbanistica e Servizi al Territorio* che sintetizza tutti i dati progettuali ed i pareri espressi nel corso del procedimento, nonché la bozza di convenzione attuativa.

IL DIRIGENTE
SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO
Arch. Andrea Pozzi