
PROPOSTA PRELIMINARE AT-B "EX CF GOMMA"

RELAZIONE ISTRUTTORIA

2023

Relazione Tecnica Istruttoria del Servizio *Urbanistica e Servizi al Territorio* in merito alla "Proposta Preliminare di Piano Attuativo relativo all'Ambito di Trasformazione di Proprietà della UNIABITA Soc. Coop. - Immobiliare CFG S.r.l. - Cooperativa La Nostra Casa s.c.r.l. - Cooperativa Edificatrice e di Consumo Armando Diaz arl – AT-B EX CF GOMMA"

La Proposta è pervenuta in data 15.4.2022 prot. 31885, con integrazioni del 7.7.2022 prot. 55499, del 27.10.2022 prot. 84003, del 22.12.2022 prot. 98615, del 27.12.2022, prot. 99663 e del 25.1.2023, prot. 5983 da parte del mandatario della Proprietà:

**Consorzio Cooperativo Edilizio Cinisello Balsamo - Co.C.E.C.
di Cinisello Balsamo P.zza Gramsci, 2
Cod. Fisc. E P. IVA 05744660969**

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

Nel merito degli elaborati progettuali presentati, da una prima analisi svolta dagli uffici erano emerse alcune criticità relativamente all'azzonamento, all'assetto planivolumetrico, alla localizzazione dell'ERS e alla riqualificazione di viale Matteotti. L'Amministrazione Comunale con propria deliberazione di GC n. 214 del 10.10.2019 aveva approvato la suddetta proposta preliminare di piano attuativo a condizione che venissero risolte le criticità emerse in fase istruttoria, nella successiva fase pianificatoria.

La nuova proposta preliminare, pervenuta in data 15.4.2022 prot. 31885 e integrata il 7.7.2022 prot. 55499, il 27.10.2022 prot. 84003 il 22.12.2022 prot. 98615, il 27.12.2022, prot. 99663 e il 25.1.2023, prot. 5983, sostituisce integralmente la precedente del 24.4.2019.

1. INDIVIDUAZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO



STATO DI FATTO

1.1 - DESCRIZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO

L'Ambito oggetto della presente proposta preliminare è situato nella parte orientale del territorio comunale di Cinisello Balsamo, all'interno di un'area urbanizzata in prossimità dell'Autostrada A4 Torino-Venezia e della Strada Statale SS36 Viale Brianza.

L'area è compresa nell'Ambito definito dal P.G.T. Vigente Ambito di Progettazione Strategica 1 (APS) composta 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 nonché ulteriori elementi eterogenei di natura infrastrutturale e vuoti urbani.

Nello specifico, l'area EX CF GOMMA è un quadrilatero delimitato a Sud dal Viale Matteotti e a Ovest da Via Frisia, a Nord da un insediamento industriale e a Est da una residenza religiosa privata e un'area ineditata. L'area è catalogata come "Ambito di Trasformazione AT - B del Documento di Piano" ed ha una superficie di

circa 43.500 mq.

1.2 – L'ACCESSIBILITA' ALL'AREA

L'area è collocata in prossimità di importanti infrastrutture, quali l'Autostrada A4 e Viale Fulvio Testi/Viale Brianza. Il P.G.T. vigente riconosce in tale Ambito il potenziale valore strategico della trasversalità territoriale est-ovest come opportunità di riconnessione tra parti di città ora separate. Sono in previsione importanti trasformazioni riguardanti le linee metropolitane MM1 e MM5.

Altra importante trasformazione in atto è il potenziamento della 4° corsia dinamica del tratto autostradale tra lo svincolo di Viale Certosa e di Sesto San Giovanni e in particolar modo, la galleria artificiale in corrispondenza del tratto di Cinisello Balsamo, per la protezione acustica degli edifici residenziali che si affacciano sull'autostrada (quartiere Crocetta). La galleria prevede inoltre un potenziamento dell'attuale collegamento tra il quartiere residenziale ed il territorio a nord e quindi con l'area di intervento. In tale progetto, tutt'ora in corso di ultimazione, è prevista la realizzazione sulla copertura della galleria di una piazza pedonale con pista ciclabile.



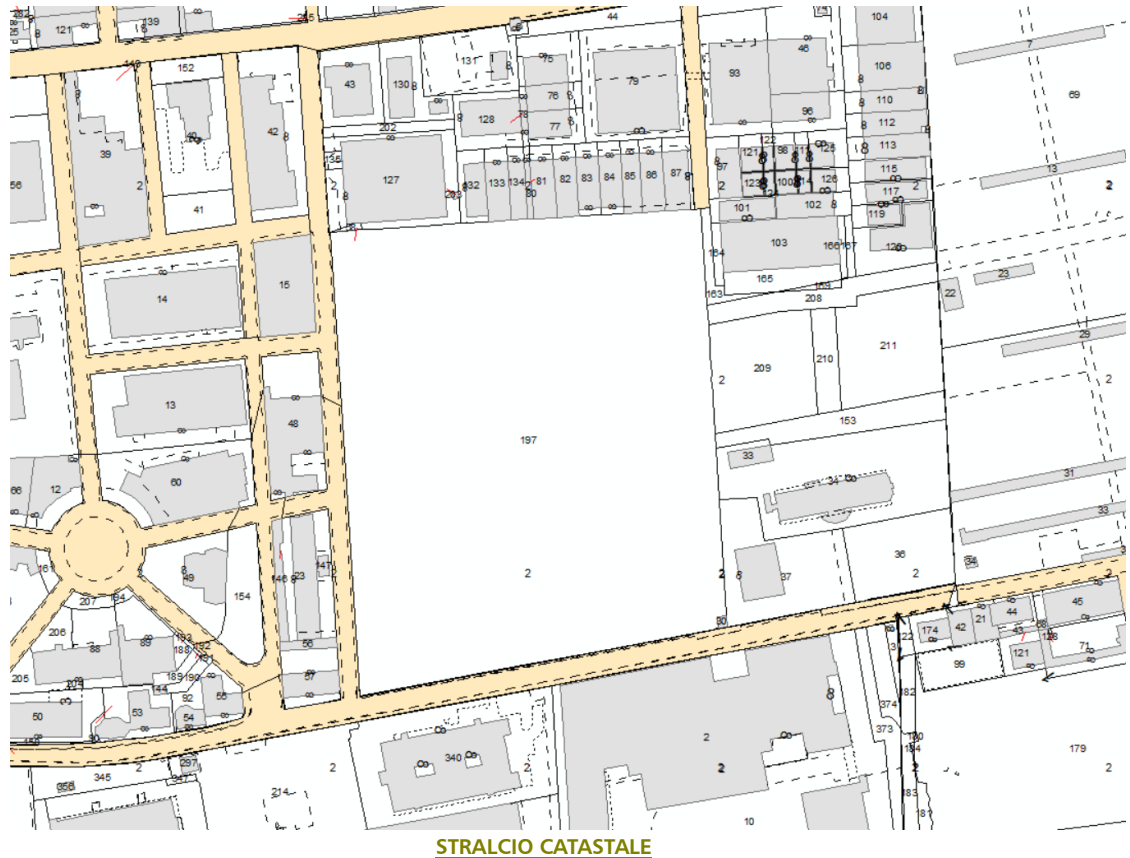
STRALCIO RIPORTATO NELLA RELAZIONE ILLUSTRATIVA ALLEGATA ALLA PROPOSTA

1.3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'area dell'Ambito AT-B è identificata al foglio 35 mappale 197 di consistenza 43.653

mq ed è ripartita tra le proprietarie come segue:

- Uniabita Soc. Coop. 40%;
- Immobiliare CFG s.r.l. 30%;
- Cooperativa La Nostra Casa Edificatrice e di Consumo 20%;
- Cooperativa Edificatrice e di Consumo Armando Diaz arl. 10%.



1.5 – BONIFICA

L'Operatore dichiara che al momento della presentazione della proposta preliminare, sono state ultimate le attività di bonifica (cfr. certificazione provinciale).

2. Inquadramento urbanistico della proposta

LA PIANIFICAZIONE COMUNALE

Il P.G.T. 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; con deliberazione di C.C. n. 17 del 7.3.2019, l'Amministrazione Comunale ha prorogato la validità ed i contenuti del Documento di Piano del PGT vigente di mesi 12 successivi all'adeguamento del Piano Territoriale Metropolitano, da parte della Città Metropolitana di Milano, ai sensi dell'art. 5, comma 5 della LR 31/2014.

Le azioni e gli obiettivi che il PGT intende perseguire attraverso il Documento di

Piano trovano applicazione negli “Ambiti del Progetto Strategico (APS)”¹, vale a dire le parti di città ritenute strategiche 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 inquadrare dal Documento di Piano come strategiche per l’identità strutturale di Cinisello Balsamo.”²

L’intervento in argomento si introduce in uno dei comparti territoriali interessati dal suddetto livello strutturale delle previsioni di P.G.T.: infatti esso riguarda il macro ambito individuato dal P.G.T. quale oggetto del “Progetto delle trasversalità est-ovest” (APS 1) che si riferisce in particolare al tema della “connessione tra il futuro nodo di interscambio di Bettola e via Lincoln lungo i *decumani* di viale Matteotti e via Pellizza da Volpedo, perseguendo l’obiettivo di conferire nuova qualità all’accesso orientale della città.

Nella fattispecie, si tratta dell’Ambito territoriale che si estende, a nord dell’Autostrada A4, dal centro di Balsamo sino al confine per Monza. Il P.G.T. assegna a tale ambito un potenziale valore strategico, in considerazione anche dell’arrivo della linea metropolitana M1 e, in prospettiva anche della linea M5, individuando la trasversalità territoriale est-ovest quale opportunità di riconnessione tra parti di città ora separate. Obiettivi generali per l’Ambito, esplicitati nella relativa Scheda del Documento di Piano, sono la ricomposizione e la riqualificazione urbana.³



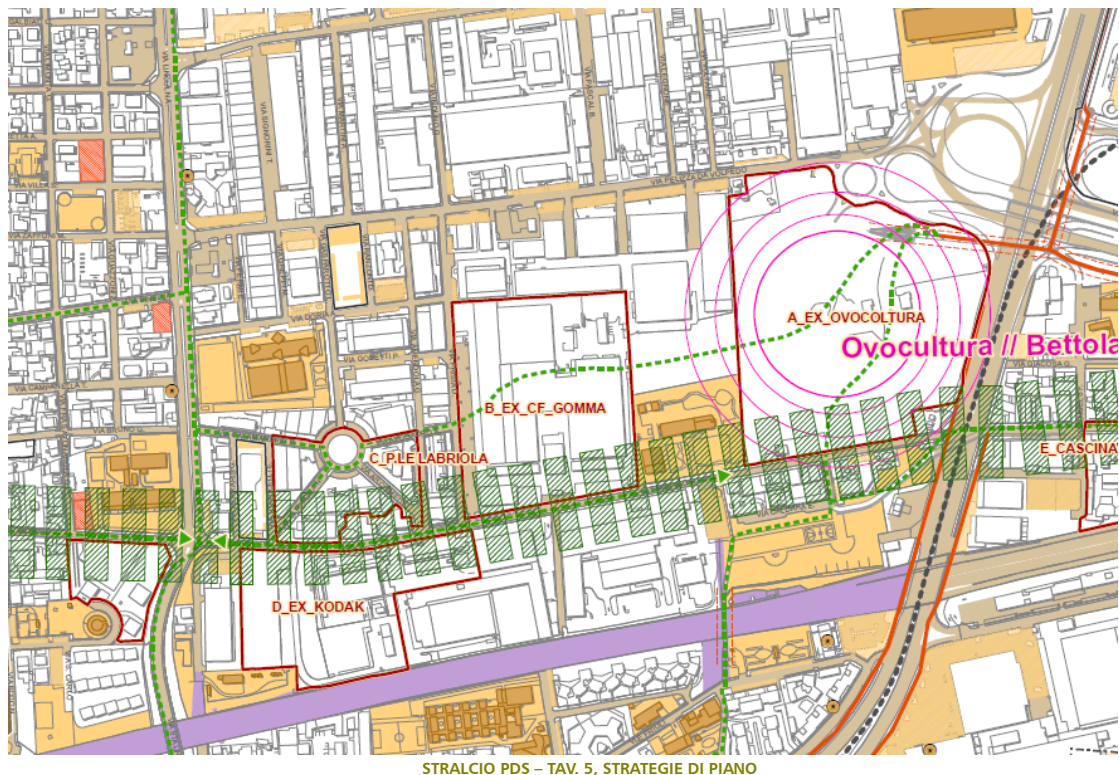
STRALCIO DDP – SCHEDA APS 1

¹ cfr. Documento di Piano – Disposizioni, art. 4

² cfr. Documento di Piano - Elab. 01 Relazione: indirizzi e criteri, pag. 56

³ cfr. Documento di Piano - Elab. 04 Allegato alle Disposizioni: Schede APS e AT, pag. 4

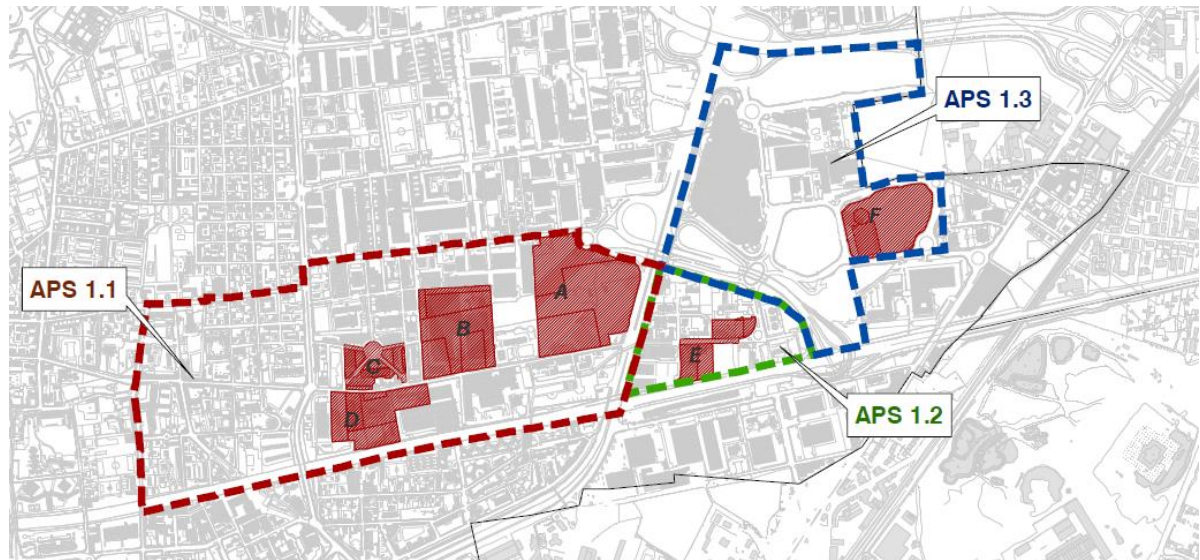
Anche il Piano dei Servizi, in coerenza e sinergia con il Documento di Piano, promuove la realizzazione di un sistema verde continuo, percorribile, in grado di interconnettere l'ambito considerato da un lato con l'Ambito Bettola/Cornaggia, dall'altro con il nucleo storico di Balsamo, integrato al sistema di connessioni dell'asse est-ovest. Alla luce degli interventi previsti all'interno degli Ambiti di Trasformazione, intende ridefinire il ruolo del quartiere all'interno del sistema delle centralità urbane nella costruzione della città multipolare.



La strategicità dell'APS1 è stata peraltro sottolineata dall'Amministrazione Comunale, successivamente all'approvazione del P.G.T., con la redazione delle "Linee guida per promuovere una partnership pubblico-privato al fine di favorire azioni di rigenerazione urbana delle aree degradate e dismesse a Cinisello Balsamo, all'interno degli Ambiti del Progetto Strategico (APS) individuati dal PGT vigente", approvate dalla Giunta Comunale in data 26.11.2015. In tale documento, che ha la finalità di tracciare un percorso innovativo volto a ricercare nuove modalità di relazione tra attore pubblico e privato per valorizzare il patrimonio esistente e incentivare il recupero degli spazi edificati dismessi e aree sottoutilizzate, l'APS 1 è preso proprio quale esempio significativo all'interno del quale tale percorso virtuoso potrebbe instaurarsi, con la necessaria regia pubblica nello strutturare i processi trasformativi.

Il macro ambito APS 1 è poi articolato in tre sotto Ambiti (1.1, 1.2, 1.3), ciascuno dei quali persegue azioni ed obiettivi specifici, pur nella coerenza complessiva con quelli dell'APS di appartenenza. La presente proposta preliminare riguarda un ambito territoriale facente parte dell'APS 1.1, relativamente al quale il P.G.T.,

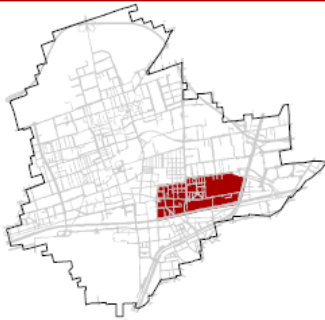
riconoscendo le caratteristiche e risorse di tale sotto-comparto e in particolar modo riconoscendovi la disponibilità di aree di trasformazione, l'accessibilità infrastrutturale, i servizi di trasporto collettivo che saranno realizzati in aree adiacenti (nell'APS 1.3), auspica la ricerca di una configurazione di tale ambito quale modello di qualità diffusa, attraverso virtuose interazioni tra spazi e pratiche di abitanti e users, tra luoghi pubblici e privati, tra residenza e servizi, terziario e produttivo, tra mobilità lenta e veloce, tra ambiente e sostenibilità. Il tutto come meglio definito nella relativa scheda del Documento di Piano.



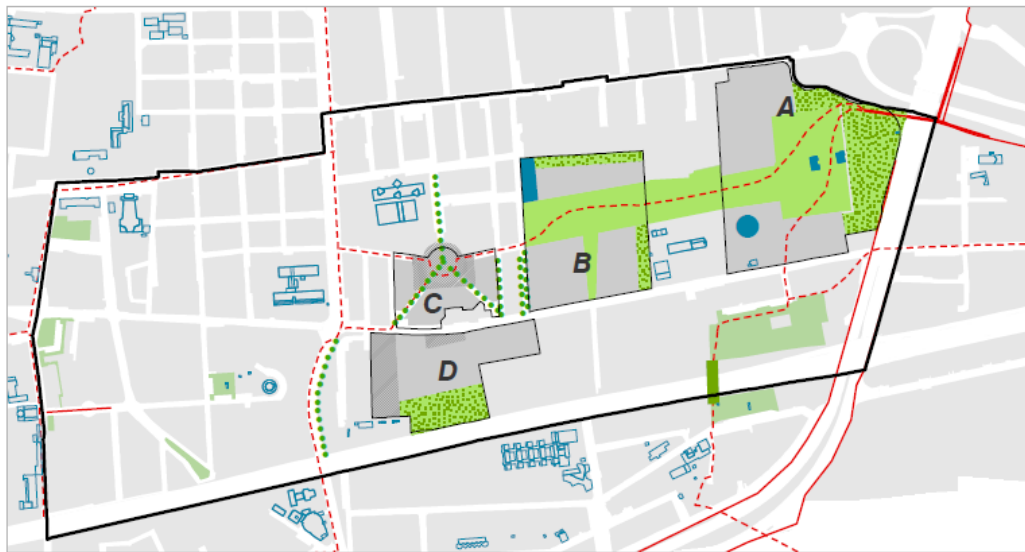
[STRALCIO DDP - SCHEDA APS 1](#)

Elementi fondamentali attraverso i quali attuare le auspiccate trasformazioni territoriali per l'APS 1.1 sono prioritariamente i 4 Ambiti di Trasformazione, in particolare l'Ambito di Trasformazione denominato "AT B EX CF GOMMA", oggetto della presente proposta preliminare.

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



INDICAZIONI STRATEGICHE



AT - AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA

- A - Ex Ovocoltura
- B - Ex CF Gomma
- C - Piazzale Labriola
- D - Ex Kodak

APS 1.1	Spazio pubblico	Nuovo Parco
AT	Aree per Servizi	Riqualificazione verde
Aree urbane	Servizi	Ponte verde
Servizi esistenti	Piste ciclabili esistenti	Verde pubblico esistente
Area di concentrazione volumetrica	Mobilità ciclopedonale di progetto	Verde di mitigazione

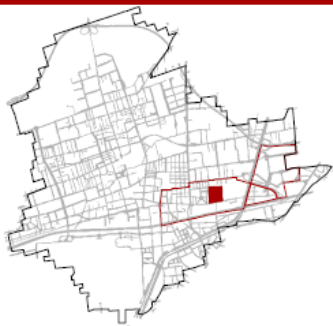
OBIETTIVI

Il sottoambito APS 1.1 riconosce caratteri e risorse della porzione di APS 1 compresa tra le vie Mariani e San Martino (Balsamo) e viale Brianza, in particolare la disponibilità di aree di trasformazione, l'accessibilità infrastrutturale, i servizi di trasporto collettivo che saranno realizzati in aree adiacenti (MM1 e MM5): potenzialità, in coerenza con le strategie generali dell'APS, di configurare una porzione di città 'modello di qualità diffusa', attraverso virtuose interazioni tra spazi e pratiche di abitanti e users, tra luoghi pubblici e privati, tra residenza, servizi terziario e produttivo, tra mobilità lenta e veloce, tra ambiente e sostenibilità.

- Realizzare un assetto urbanistico in grado di riconnettere e riqualificare porzioni urbane appartenenti sia alla città consolidata, che ad Ambiti di Trasformazione.
- Realizzare un parco urbano con rilevanza urbana strutturale che, attraverso filari e aree verdi, si estenda a sud e a ovest, ridefinendo e implementando l'ecosistema ambientale urbano.
- Realizzare connessioni ciclo-pedonali e un 'ponte verde' che superi la A4, collegando il parco Matteotti al Quartiere di Crocetta.
- Definire principi insediativi in stretta coerenza con il disegno della città pubblica.
- Assumere scelte operate per la scala sovralocale relativamente al tema della casa sociale.
- Garantire la presenza di un mix di funzioni urbane attrattive e qualificanti: residenziali, produttive compatibili, terziarie, commerciali.
- Definire gerarchie funzionali e caratteri morfologici dei tracciati viari, tutelando la mobilità locale.
- Realizzare opere di protezione e di mitigazione dell'impatto acustico e visivo prodotto dal traffico di viale Brianza.

AZIONI

- Realizzazione degli interventi di trasformazione in stretta coerenza con il disegno della città pubblica dell'ambito.
- Introduzione di principi di ordine e di controllo della qualità delle relazioni tra il nuovo edificato, lo spazio aperto - pubblico e privato- e il costruito esistente.
- Realizzazione di una significativa quota di case convenzionate, a canone moderato, temporanee e 'speciali' che rispondano alla domanda di utenze diverse.
- Riconoscimento dei valori 'ambientali' e impegno al miglioramento delle performance energetiche degli edifici da insediare.



AT
EX CF GOMMA

B



LOCALIZZAZIONE

L'ambito è un quadrilatero delimitato a sud da viale Matteotti e a ovest da via Frisia; confina a nord con un insediamento industriale, a est una residenza religiosa privata e con un'area ineditata.

DESCRIZIONE

L'area privata, di circa 43.500 mq, è attualmente occupata da capannoni produttivi dismessi aventi una superficie coperta di circa 23.500 mq



ASSETTO URBANISTICO

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

DATI DIMENSIONALI

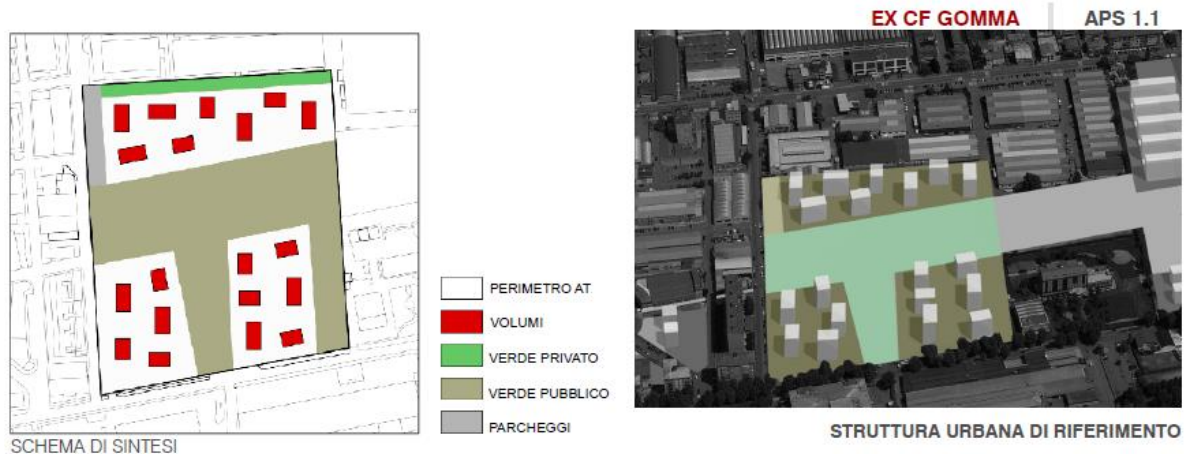
SLP massima	29.300 mq
SLP minima	23.400 mq
Numero max dei piani	8
Rc	50 %
Area per servizi minima in loco	16.500 mq
Superficie minima di parcheggio pubblico	0 mq

VOCAZIONI FUNZIONALI

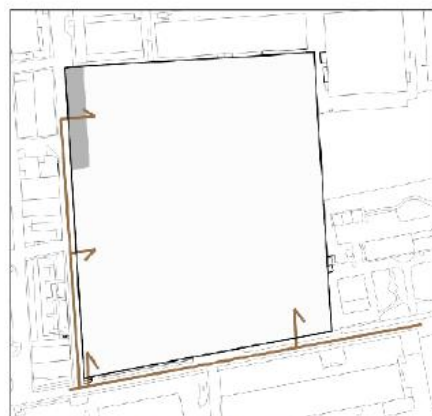
R max.	26.800 mq
ERS min.	2.500 mq
T min.	0 mq
C (MSV) max.	0 mq
S max.	Vedi P.d.S.

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano attuativo



R - residenza
 S - servizi
 C - commercio
 T - terziario
 Pr - privato
 Pu - pubblico

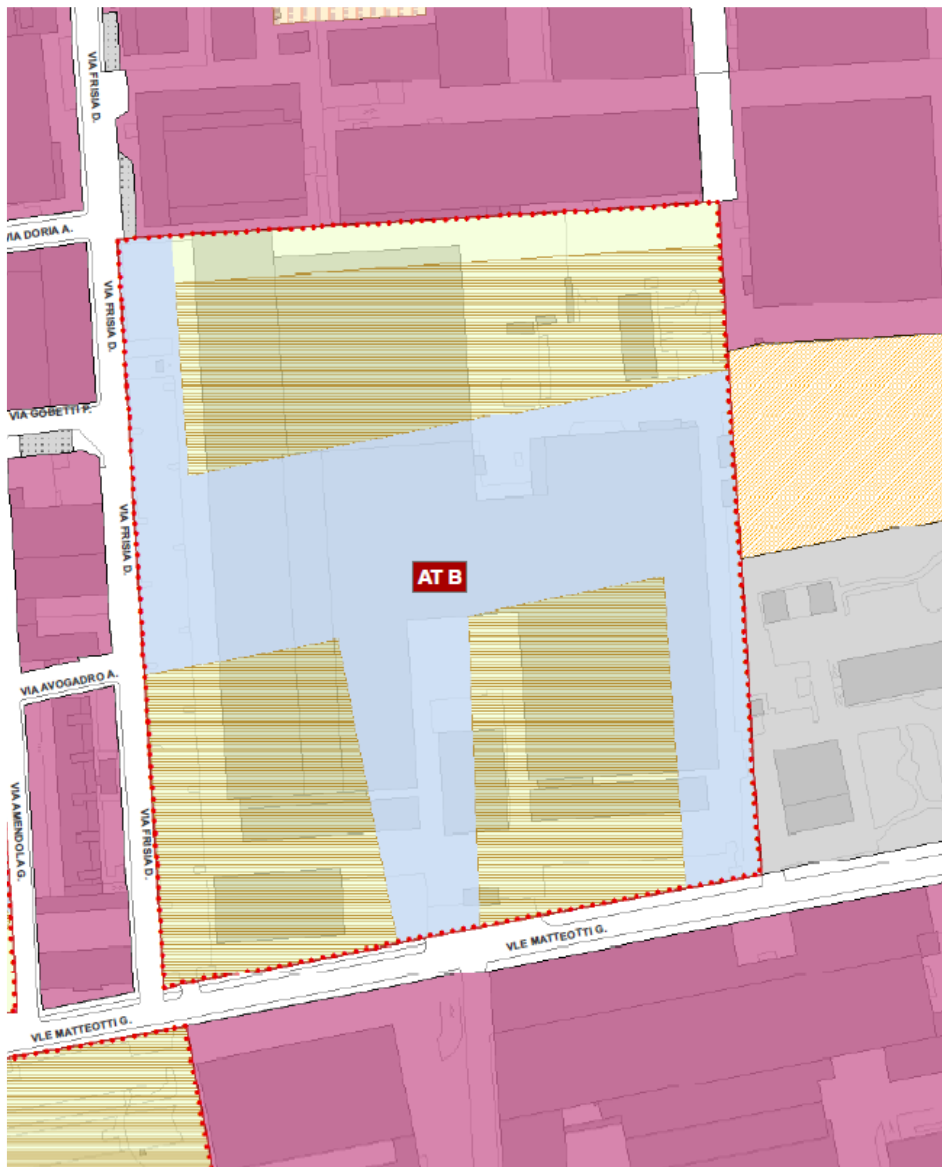


OBIETTIVI

- Ridurre l'attuale superficie coperta dell'ambito consentendo la formazione del nuovo sistema di verde pubblico che struttura l'APS.
- Definire una struttura insediativa aperta con giardini e spazi privati permeabili.
- Includere destinazioni connesse alla residenza (commercio di vicinato e terziario per piccola imprenditoria).
- Realizzare percorsi pedonali e ciclabili di connessione urbana.
- Gestire la manutenzione del verde pubblico.

PRESCRIZIONI SPECIALI

- Realizzazione di aree verdi connesse con l'AT Ex Ovocoltura per almeno 14.000 mq
- Realizzazione di almeno 1.500 mq di parcheggi.
- Fatta salva l'area minima per servizi in loco pari a 16.500 mq, la componente minima delle aree per Servizi da reperire in loco è quella generata dalle superfici residenziali effettivamente realizzate
- Realizzazione di Servizi per l'infanzia.
- 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.

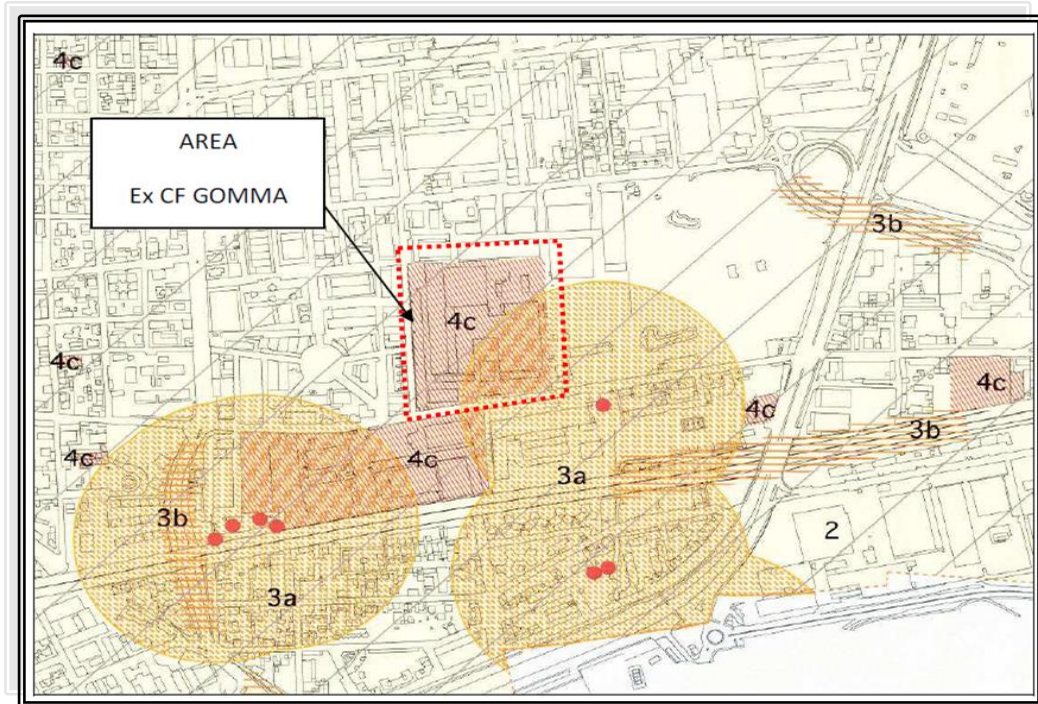


STRALCIO PGT

Parte dell'area è in parte interessata dalla presenza della Zona di rispetto dei pozzi acquedottistici (D.lgs. 152/06 art. 94)



PDR STRALCIO STUDIO GEOLOGICO – TAV. 2 "CARTA DEI VINCOLI E DI SINTESI"



PDR_STRALCIO STUDIO GEOLOGICO – TAV. 3 “CARTA DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA”

3. Caratteristiche del Progetto



PLANIVOLUMETRICO DI PROGETTO

Il progetto presentato prevede un insediamento prevalentemente residenziale costituito da otto edifici con tipologia a torre finalizzati al raggiungimento della quantità massima di Slp prevista nella scheda del Documento di Piano.

La disposizione degli edifici residenziali è distribuita in tre lotti (A/B/C) con l'obiettivo di definire diversi spazi aperti, in coerenza con quanto previsto nella scheda del Documento di Piano.

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

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

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

Il piano prevede di conservare il patrimonio botanico esistente integrandolo nel disegno dello spazio pubblico, facendo dell'affaccio dell'area su via Matteotti un'ampia zona di passaggio e sosta e confermando il ruolo strutturante dell'asse Est-Ovest come connessione con l'ambito AT-A (ex Ovocoltura).

Nella porzione di ambito posizionata a Nord lungo via Frisia, l'operatore propone la realizzazione di un silos destinato ad ospitare una parte dei parcheggi pubblici. Il nuovo silos pubblico è un edificio che si sviluppa su 3 piani fuori terra, occupando un'impronta di circa 1.500 mq; il silos reperisce superficie destinata a parcheggi pubblici per circa 2.190 mq che, insieme al parcheggio a raso localizzato a sud-est, completa l'offerta di parcheggi pubblici generati dal piano.

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

4. Dimensionamento del Piano

(dati riportati negli elaborati "*relazione*", "*relazione ricognitiva (integrazioni e modifiche apportate alla proposta)*" e nella "*tavola n. 6 Rev02 planivolumetrico*").

Superficie Lorda di Pavimento realizzabile

L'Operatore dichiara una superficie Territoriale pari a 43.540 mq;

la SLP prevista nel PGT va da un minimo di 23.400 mq a un massimo di 29.300 mq.

L'Operatore propone la realizzazione della Slp max prevista di **29.300 mq**.

Area per servizi reperita in loco

A fronte dei 29.300 mq di SLP vengono computati 744 abitanti teorici insediabili, cui corrisponde una dotazione minima servizi (40 mq/ab) di 29.760 mq, di cui 19.716 mq sono la dotazione minima da reperire in loco, 5.022 mq la quantità di servizi obbligatoriamente da monetizzare (per alimentare il fondo per l'ERS) e la rimanente superficie da reperire o monetizzare.

La proposta prevede:

Aree per servizi in cessione **11.867 mq**;

Aree per servizi asservite all'uso pubblico **9.672 mq**

- Per un totale in loco di **21.539 mq** (> 19.716 mq)

Quota da monetizzare equivalente a **8.221 mq** (> 5.022 mq)

- Per un totale di **29.760 mq** = **al minimo dovuto**

Superfici fondiarie

Il piano prevede l'individuazione di tre lotti edificabili, identificati come **Lotto A** di 5.654 mq di Sup. Fondiaria, **Lotto B** di 5.115 mq di Sup. Fondiaria e **Lotto C** di 11.059 mq di Sup. Fondiaria;

- per un totale di Sf pari a **21.828 mq**

SLP

- Lotto A (all'angolo tra Via Frisia e Viale Matteotti) di **9.350 mq** di SLP prevista (min 7.000 mq - max 11.500 mq) di cui 3.000 mq di ERS;

- Lotto B (a sud-est fronte Viale Matteotti) di **7.350 mq** di SLP prevista (min. 5.500 mq – max 9.000 mq);

- Lotto C (a nord del comparto) di **12.600 mq** di SLP prevista (min. 9.500 mq – max 15.500 mq);

Rapporto di copertura

Secondo quanto normato dalla scheda del DdP, il Rapporto di Copertura deve essere inferiore /uguale al 50%.

Il progetto prevede:

- Lotto A: 1.734 mq di Superficie coperta (**30,7%**);
- Lotto B: 968 mq di Superficie coperta (**18,9%**);
- Lotto C: 1.452 mq di Superficie coperta (**13,1%**);

Rapporto di Permeabilità e superficie permeabile

Per ottenere un rapporto di permeabilità superiore al 15% ($R_p = S_p / (S_f - S_c)$).

L'Operatore dichiara una Superficie Permeabile così suddivisa:

- Lotto A superiore ai 588 mq
- Lotto B superiore ai 622 mq
- Lotto C superiore ai 1.441 mq

Alberi

L'Operatore in base alla Scheda del DdP, prevede la messa a dimora di **1.037 alberi**, ovvero 744 (numero di abitanti insediabili) sommati a 293 (1 ogni 100 mq di SIp corrispondenti ai 29.300 mq).

Parcheggi Pubblici

L'Operatore prevede, per la residenza, la realizzazione di **2.344 mq** di parcheggi pubblici (pari all'8% della SLP insediata come da PdS); la superficie sarà reperita nei parcheggi pubblici localizzati a Nord e a Sud/Est dell'area.

In particolare, il Silos previsto a Nord ricolloca i posti auto attualmente presenti su via Frisia, mentre a Sud/Est sono previsti circa 610 mq di parcheggi pubblici da destinare al *Servizio polivalente*.

Parcheggi pertinenziali

Il progetto prevede **19.338 mq** di parcheggi pertinenziali (= 29.300 mq x 3,30/5); i parcheggi pertinenziali vengono reperiti in ciascun lotto di pertinenza;

ERS

La proposta prevede la localizzazione di 3.000 mq (> 2.500 mq min.) di Edilizia Residenziale Sociale nell'edificio all'interno del Lotto A; la tipologia di ERS definita per il Piano Attuativo si compone di volumetrie che saranno **destinate alla vendita**.

5. Aspetti economici

Oneri di urbanizzazione

La proposta preliminare prevede un insediamento residenziale di 29.300 mq di SIp a cui corrisponde una stina di oneri pari a: OOUU I = 2.034.357,60 € + OOUU II = 4.295.936,70 €; per un totale di **6.330.294,30 €**

Contributo sul costo di costruzione

La determinazione del relativo importo è demandata alla compilazione della Tabella A del DM 10/5/1977 in relazione alle caratteristiche specifiche degli edifici in progetto.

Monetizzazione delle aree per servizi

Il piano propone la monetizzazione di importo equivalente a 8.221 mq di aree per servizi (> del minimo di 5.022 mq); sulla base agli indici tabellari minimi viene ipotizzato un importo di **1.520.885 €** la cui verifica viene rimandata alla stima che verrà allegata alla proposta definitiva di piano attuativo.

6. Opere di Urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione nella proposta vengono delineate schematicamente;

- la proposta prevede lo sviluppo maggiore nella parte centrale del lotto caratterizzata da un'area di camminamento est-ovest (definita **Promenade urbana**) di circa 4.063 mq in cessione all'A.C. caratterizzata da pavimentazione in pietra, aiuole, alberi di alto fusto e attrezzata con panchine e illuminazione;
- adiacente a questa e al Lotto C è previsto il **Parco verde attrezzato** in parte asservito all'uso pubblico e in parte in cessione all'A.C. di circa 5.124 mq trattato a prato con alberi, un percorso pedonale illuminato e area cani;
- al confine est dell'area a parco è previsto il **Servizio polivalente in cessione all'A.C.** costituito da una costruzione di circa 610 mq e un'area esterna di pertinenza di 190 mq; l'area è destinata ad ospitare il servizio richiesto dalla scheda di PGT;
- adiacenti ai Lotti A e B sono previste aree a **giardino est e ovest** rispettivamente di 1.533 mq e 1.590 mq asservite all'uso pubblico, mentre dal centro del lotto verso Sud si dipana una terza area a **giardino** di circa 1.765 mq anch'essa asservita all'uso pubblico concepita interamente a carattere vegetale con un percorso pedonale illuminato e panchine;
- nella parte inferiore del lato est è prevista la localizzazione di un **parcheggio pubblico a raso in cessione all'A.C.** di circa 1.100 mq (38 posti auto) che insieme al Silos completa la dotazione di parcheggi pubblici; l'area è trattata con pavimentazione in masselli autobloccanti e alberature;
- al confine nord/ovest del lotto è prevista la realizzazione del **Silos pubblico in cessione all'A.C.**; si tratta di una costruzione interamente destinata a parcheggi pubblici (circa 2.190 mq per circa 120 posti auto) disposta su tre livelli fuori terra; insieme al parcheggio pubblico sul lato est, completa la dotazione di parcheggi pubblici e ricolloca i posti auto rimossi su via Frisia;
- nella parte inferiore del lato ovest è prevista la **nuova piazza asservita all'uso pubblico** che caratterizza lo spazio antistante l'edificio ospitante l'ERS; l'area di circa 1.000 mq è trattata con pavimentazione in lastre di pietra, panchine e illuminazione;
- lungo i lati sud (via Matteotti) e ovest (via Frisia) è previsto il **rifacimento dei marciapiedi**, con la nuova castellana all'incrocio Frisia/Avogadro.

7. Pareri pervenuti

Nell'ambito dell'istruttoria svolta dal Servizio scrivente sono stati inoltre richiesti i relativi pareri di competenza ai Servizi e Settori interni all'Amministrazione Comunale, e di seguito riportati:

Verbale del 23/6/2022 - osservazioni esposte dal **Settore Opere Pubbliche Ambiente ed Energia** relativamente alle opere di urbanizzazione contenute nella proposta preliminare:

- *In merito ai parcheggi pubblici, si ritiene che il Silos previsto in progetto debba essere gestito dal soggetto privato con modalità e termini, comprensivi di tariffazione, che verranno esplicitati nella convenzione urbanistica;*
- *Si ritiene opportuno che il progetto preveda parcheggi a raso gratuiti lungo la via Frisia; inoltre, in previsione dell'arrivo della line metropolitana M5, è necessario incrementare la dotazione di posti auto nella struttura del Silos; al fine di consentire la progettazione, si allega al presente parere l'elaborato con le linee guida sui materiali in uso nei progetti del Comune di Cinisello Balsamo, con riserva di definire nelle fasi successive eventuali alternative di materiali che garantiscano pari caratteristiche manutentive;*
- *Si ricorda che per le aree a verde, indipendentemente dal regime giuridico stabilito, la gestione della manutenzione sarà in carico del soggetto privato così come indicato negli obiettivi della scheda d'ambito del Documento di Piano vigente; sarà dunque necessario allegare, nelle successive fasi pianificatorie, uno specifico piano per la manutenzione;*
- *in sede di convenzione verranno definiti inoltre i termini e modalità della manutenzione del servizio in relazione al soggetto che ne assumerà la gestione.*
- *Si segnala la necessità di incrementare la dotazione di piste ciclabili con percorsi di attraversamento dell'ambito e che si relazionino con la rete esistente;*
- *Si ritiene inoltre necessario garantire gli accessi carrai della via Frisia mantenendo il doppio senso di marcia.*

La Proposta è stata visionata dalla **Commissione per il Paesaggio** riunitasi nella Seduta **n. 6 del 20.10.2022** che ha espresso il seguente parere:

"PARERE FAVOREVOLE.

Tuttavia, si suggerisce di porre attenzione ai seguenti aspetti: valorizzare l'aspetto di apertura degli spazi con eventuale interrimento dell'edificio silos; verificare criticità delle intersezioni tra l'intervento e la viabilità esistente; valorizzare maggiormente il cannocchiale verde senza interromperlo in corrispondenza della rotonda del parcheggio a raso.

L'espressione del parere è stata successiva all'audizione dei professionisti incaricati e del soggetto attuatore".

9. Gruppo di Valutazione AT

Il Gruppo di Valutazione relativo agli Ambiti di Trasformazione, riunitosi in data 14.2.2023 ha espresso i seguenti giudizi:

1. Urbanistica e funzionale

la soluzione progettuale proposta relativa all'edificio destinato a parcheggio pubblico pluripiano prospiciente via Frisia appare risolta rilevando tuttavia la necessità di prevedere ulteriori posti auto.

La proposta risponde adeguatamente agli aspetti della scheda, fermo restando l'approfondimento di maggior dettaglio durante le successive fasi di valutazione alla scala adeguata. Quanto sopra con particolare riferimento alle problematiche inerenti all'accessibilità carraia, di servizio e pedonale di tutta l'area.

2. Ambientale

Preso atto delle modifiche progettuali effettuate, la proposta presenta un buon approccio alla tematica del verde urbano.

In merito ai parametri di eco-sostenibilità si rimanda alle successive fasi di approfondimento.

3. Architettonica e costruttiva

In considerazione della valutazione complessiva della proposta comprendente lo sviluppo verticale si ritiene necessario in sede di proposta definitiva, una caratterizzazione dettagliata dell'architettura e delle relative finiture che giustificano la tipologia.

4. Specifico dell'AT

Il progetto è coerente con gli obiettivi del PGT

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.

Alla luce di quanto sopra esposto, si propone l'approvazione della proposta preliminare.

Il Dirigente
Del Settore Governo del Territorio
Arch. Andrea Pozzi