



Comune di Cinisello Balsamo  
Settore Governo del Territorio

CiniselloBalsamo



Piano attuativo in variante al PGT vigente nell'ambito  
denominato **PA1-RE 01 "Ex Kantal"**

---

Luglio 2023



## Relazione tecnica istruttoria

in merito alla

“Proposta di piano attuativo in variante al PGT relativo all’ambito denominato **PA1-RE 01 “Ex Kantal”** che prevede:

- insediamento di una media struttura di vendita;
- realizzazione di una nuova rotatoria in asse alla via Leon Battista Alberti;
- nuova pista ciclabile in via Spreafico e riqualificazione di alcuni tratti di percorsi esistenti
- ampliamento sede stradale di via Leon Battista Alberti tra l’ambito in oggetto e l’intersezione con via Aldo Moro;
- formazione di area a verde attrezzato su area di proprietà dell’A.C.

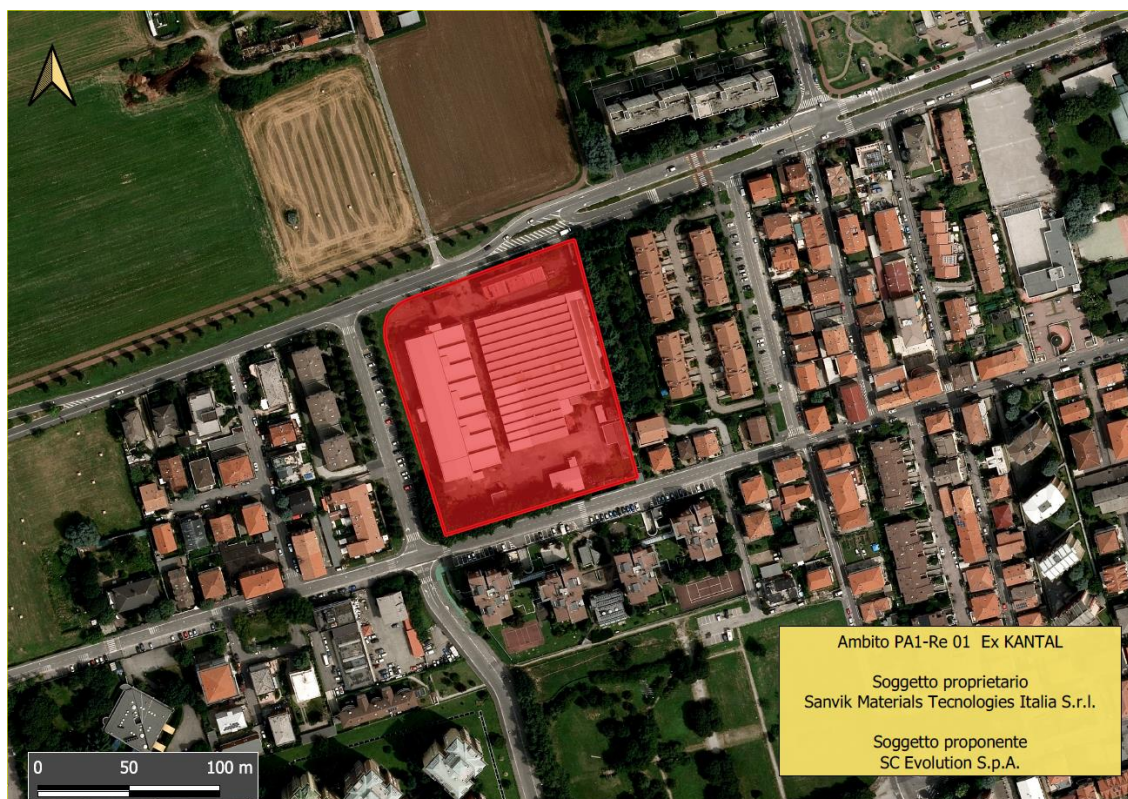
La proposta è pervenuta in data 11.11.2021 prot. 88230 e successivamente integrata in data 23.3.2022 prot. 24583, 21.7.2022 prot. 59368, 24.10.2022 prot. 82644, 29.5.2023 prot. 44720, 44721, 44722, 44723, 44724, 44725, 44726, 44727, 44728, 44729, 44730, 44731, 44732, 44733, 44734, 5.6.2023 prot. 46824, 6.6.2023 prot. 47174 e in data 4.7.2023 prot. 55586.

proprietà: **ALLEIMA ITALIA SRL** (già **SANDVIK MATERIALS TECHNOLOGY ITALIA S.r.l.**)  
operatore: **S.C. EVOLUTION S.p.A.**

La Giunta Comunale con propria deliberazione n. 169 del 29.7.2021 ha avviato la procedura di rigenerazione urbana autorizzando le società alla presentazione del piano attuativo sulla base della proposta preliminare depositata il 18.12.2019 prot. 90816 così come aggiornata il 27.5.2021 prot. 43970 e il 23.7.2021 prot. 58509.

## 1. Individuazione dell'area di intervento

### 1.1. Descrizione dell'area di intervento



Stralcio stato di fatto

L'area oggetto della presente proposta di Piano Attuativo è posta all'intersezione della via Leon Battista Alberti con via Madre Teresa di Calcutta e via Leonardo da Vinci. Trattasi di un'area industriale dismessa interamente edificata e occupata dagli edifici industriali dell'ex attività della Kantal inseriti in un contesto caratterizzato dalla presenza prevalente e significativa di edifici residenziali con qualche attività terziaria di servizio. Il contesto è caratterizzato da Tessuti Consolidati Residenziali di varia densità. L'area è compresa nell'Ambito di piano attuativo PA1-RE 01 individuato nel Piano delle Regole con destinazione residenziale e terziaria; il PGT ha riconosciuto tale ambito meritevole di trasformazione con destinazione residenziale attraverso il reperimento di aree per servizi in attuazione obbligatoria della compensazione.

### 1.2. L'accessibilità all'area

L'ambito è delimitato a Nord da via Leon Battista Alberti (con doppio senso di marcia) e dal Parco Grugnotorto Villorosi e Brianza Centrale - Parco GruBria, a Ovest dalla via Madre Teresa di Calcutta (con doppio senso di marcia), a Sud da via Leonardo da Vinci (con doppio senso di marcia) e a Est da un insediamento residenziale classificato Tessuti Consolidati Residenziali di media o bassa densità (TCR 1) e da un'area a verde già di proprietà dell'Amministrazione Comunale.



## 2. Descrizione dello stato dei luoghi

L'ambito PA1-Re ha un'estensione di 15.354,90 mq come risulta dal rilievo effettuato dall'operatore (cfr. Tav U 06); sull'area insistono fabbricati a destinazione produttiva aventi una Sc complessiva di circa 7.750 mq che saranno demoliti per consentire la realizzazione del nuovo intervento in progetto.

Come evidenziato dall'operatore gli spazi edificati esistenti evidenziano una profonda disomogeneità morfo-tipologica causata dalla edificazione diluita in un arco temporale di diversi decenni caratterizzati quindi da esigenze progettuali estremamente eterogenee.

L'edificazione è avvenuta in più fasi a partire dal 1961 fino agli anni '90.



Edifici dismessi esistenti

## 3. La proposta di Piano Attuativo

In data 11.11.2021 ns. prot. n. 88230, le società 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 d'uso residenziale;
2. riduzione della capacità edificatoria complessiva da 8.966 mq di SLP a 4.900 mq di SLP con: Slp attribuita da 4.483 mq a 1.911 mq, Slp da compensazione obbligatoria invariata pari a 2.989 mq, Slp da compensazione facoltativa da 1.494 mq a 0,00 mq;
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'azzoneamento negli elaborati grafici del PGT e della scheda di Piano Attuativo del PdR con attribuzione della nuova denominazione di "PA1-C";

Il Settore Governo del Territorio, in data 19.11.2021, prot. 90550, ha indetto la prima seduta di Conferenza di Servizi relativa al progetto preliminare delle opere di urbanizzazione e riqualificazione viabilistica; il cui esito è stato trasmesso agli operatori con nota del 14.1.2022, prot. 3936.

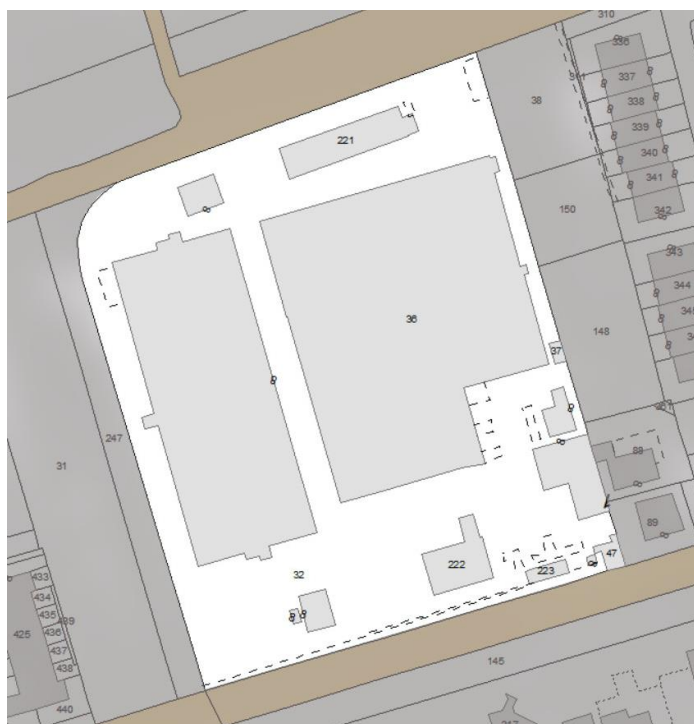
In data 24.1.2022 prot. 6314 gli uffici hanno trasmesso le risultanze della propria attività istruttoria comunicando le criticità emerse.

In data 23.3.2022, prot. 24583, 21.7.2022 prot. 59368, 24.10.2022 prot. 82644 le medesime società hanno depositato nuovi elaborati costituenti aggiornamento e integrazione dei precedenti in recepimento alle indicazioni e prescrizioni emerse in fase istruttoria.

Il Servizio *Urbanistica e Servizi al Territorio* ha svolto la propria attività istruttoria ai sensi della LR 12/2005 e s.m.i. valutando i diversi aspetti e tematiche relative in particolare all'attuale stato dei luoghi, all'accessibilità dell'ambito, alle scelte tipologiche/funzionali, alla valutazione della proposta progettuale attraverso la verifica puntuale dei parametri urbanistici e edilizi e alle ricadute della variante urbanistica nell'ambito in oggetto e nel comparto territoriale adiacente.

### 3.1. Identificazione catastale

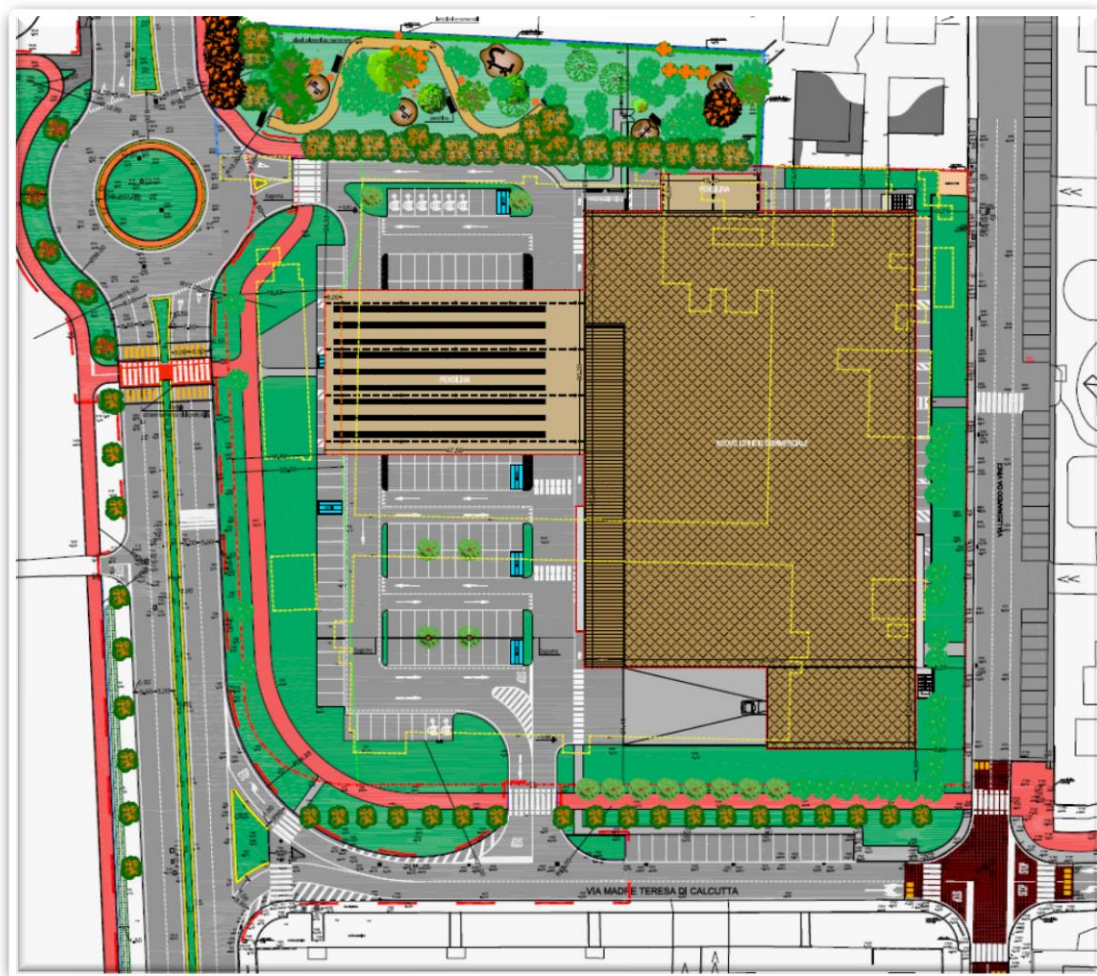
L'ambito di intervento, oggetto della presente proposta di PA, è identificata catastalmente a NCEU al foglio 13, particelle 32 e 221 (ex 32-36-37-47-221-222-223) e risulta di proprietà della società **Sandvik Materials Technologies Italia S.r.l.**, con sede legale e amministrativa in Milano, via Varesina n. 162, C.F., P.IVA e n. Iscr. CCIAA 11232280963.



Estratto mappa catastale



### 3.2. Descrizione della proposta depositata



Planivolumetrico di progetto

La proposta si sviluppa su una Superficie Territoriale di mq 15.252 suddivisa in:

- mq 10.966,50 di superficie fondiaria (Sf);
- mq 3.623,77 di servizi a parcheggi privati asserviti all'uso pubblico;
- mq 304,30 di servizi a verde in cessione all'A.C.;
- mq 357,43 di servizi destinati a percorso ciclopedonale in cessione all'A.C.;

Rispetto all'attuale St di 15.354,90 mq, è prevista la cessione al Comune di una superficie di 102,90 mq necessari alla realizzazione della nuova rotatoria lungo via Leon Battista Alberti.

### 3.3. Descrizione tipologica/funzionale: gli elementi del progetto

La proposta progettuale depositata agli atti prevede un intervento commerciale per una **media struttura di vendita (MSV)**; la Superficie di vendita dichiarata è di 2.500 mq.

All'edificio, posizionato verso il fronte Sud dell'ambito, si accede attraverso due varchi posizionati in corrispondenza della nuova rotatoria di via Alberti e in via Madre Teresa di Calcutta sul lato Ovest; quest'ultimo accesso è dedicato anche all'ingresso dei mezzi pesanti per il carico/scarico mezzi.

Lungo il fronte Nord è previsto il parcheggio di uso pubblico, parzialmente coperto da una tettoia addossata all'edificio commerciale.

La struttura del nuovo edificio è prevista su due livelli: al piano terra sono posizionati i parcheggi (in parte pertinenziali e in parte ad uso pubblico), gli spazi per i collegamenti verticali, locali tecnologici e lo spazio per il carico/scarico merci; al piano 1 ^ è situata la struttura di vendita.

Il piano attuativo prevede una fascia a verde lungo i lati Nord e Ovest attraversati dal nuovo **percorso ciclopedonale** finalizzato a ricucire i percorsi ciclo-pedonali esistenti mettendo in connessione il percorso ciclabile a nord della via Leon Battista Alberti con il percorso ciclabile di via Madre Teresa di Calcutta e la realizzazione di un nuovo tratto di pista ciclabile lungo tutta la via Spreafico sino all'intersezione con la via F. Guardi (da attuarsi mediante allargamento dell'attuale marciapiedi sul lato parco).

Lungo il bordo Est dell'ambito è previsto il recupero di **un'area a verde** già di proprietà comunale, attraverso un intervento di recupero e aggiunta di attrezzature per l'utilizzo, lo svago e un nuovo *disegno* del verde.

Per quanto riguarda l'inserimento della nuova struttura di vendita nel contesto urbanizzato, il nuovo sistema viabilistico in progetto prevede la realizzazione di una **nuova rotatoria** in asse alla via Leon Battista Alberti e la **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, con n. 2 attraversamenti ciclo-pedonali illuminati di cui uno anche semaforizzato a chiamata (intersezione via Bramante).

### 3.4. Dimensionamento del piano

I dati trattati nel presente paragrafo sono desunti dall'elaborato "Relazione tecnica illustrativa" e dagli elaborati grafici allegati all'istanza.

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

### 3.5. Urbanizzazioni

Il PA prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione

Opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate a scomputo degli oneri:

- **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.

## 4. Inquadramento urbanistico della proposta

### 4.1. Pianificazione regionale

Il Piano Territoriale Regionale (PTR) - di cui all'art. 19 della L.R. 12/2005 - è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale della Lombardia n. VIII/951 del 19 gennaio 2010 ed ha acquistato efficacia per effetto della pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione sul BURL n. 7, serie Inserzioni e Concorsi del 17 febbraio 2010.

Così come previsto dall'art. 22 della L.R. 12/2005, il PTR è stato poi aggiornato da Regione Lombardia con i seguenti atti:

- DCR n. IX/56 del 28 settembre 2010;
- DCR n. IX/276 del 8 novembre 2011;
- DCR n. X/78 del 9 luglio 2013;
- DCR n. X/557 del 9 dicembre 2014;
- DCR n. X/897 del 24 novembre 2015.

L'ultimo aggiornamento del PTR è stato approvato con d.c.r. n. 2064 del 24 novembre 2021 (pubblicato sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia, serie Ordinaria, n. 49 del 7 dicembre 2021), in allegato alla Nota di Aggiornamento al Documento di Economia e Finanza Regionale (NADEFR 2021).

È importante sottolineare che il PTR, in applicazione dell'art. 19 della L.R. 12/2005 ha altresì natura ed effetti di piano territoriale paesaggistico ai sensi della legislazione nazionale<sup>1</sup> e pertanto il Piano Paesaggistico ne costituisce una sezione specifica.

È stato poi avviato da Regione Lombardia (con Deliberazione della Giunta Regionale n. X/2131 del 11 luglio 2014) un percorso di revisione del PTR vigente con l'obiettivo di rafforzarne il carattere strategico ed adeguarne i contenuti a quanto disposto dalla L.R. n. 31 del 28.11.2014 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato".

Nell'ambito di tale processo, la Giunta Regionale con D.G.R. n. 4738 del 22 gennaio 2016 ha approvato la proposta di piano e VAS -costituenti l'integrazione del PTR ai sensi della L.R. 31/2014- depositandone i relativi elaborati ed avviando la fase della raccolta contributi. L'integrazione del PTR (che dovrà essere approvata dal Consiglio Regionale) costituirà una

<sup>1</sup> Decreto Legislativo n. 42/2004 e s.m.i.





prima fase propedeutica alla futura approvazione del progetto di revisione complessiva del PTR stesso.

Relativamente agli elaborati costituenti la Proposta di integrazione del PTR ai sensi della L.R. n. 31 del 2014 sopra citata, che conferisce al PTR la funzione di “progetto territoriale” che stabilisca obiettivi quantitativi di riduzione del consumo di suolo articolati per cosiddetti “Ambiti Territoriali Omogenei (ATO)”, accomunabili per caratteristiche insediative, ambientali e paesaggistiche. L'intero territorio comunale di Cinisello Balsamo rientra nell'ATO denominato “Milano e cintura metropolitana”, costituito dal Comune di Milano e dai Comuni di prima cintura ad esso maggiormente interconnessi in termini di disegno e organizzazione territoriale.

È opportuno effettuare poi specifica riflessione sulla Rete Ecologica Regionale. Essa è finalizzata a fornire alle Province e Comuni lombardi i riferimenti necessari per l'attuazione delle reti ecologiche in Lombardia, ed i relativi elaborati sono stati approvati con Deliberazione della Giunta Regionale n. VIII/10962 del 30 dicembre 2009. Il territorio comunale di Cinisello Balsamo è interessato significativamente dalla presenza della rete ecologica (sez. 52) nella sua porzione nord ovest, dove è collocato il “Corridoio regionale primario a bassa o moderata antropizzazione”. Inoltre, il Parco Nord e il PLIS Grugnotorto sono identificati quali “Elementi di secondo livello della RER” aventi il ruolo di nodi ambientali che lo sviluppo dell'intero sistema territoriale deve contribuire a ricucire o connettere.

Il Documento di Piano del PTR vigente assume la Rete Ecologica Regionale di cui sopra quale “Infrastruttura prioritaria per la Lombardia” (relativamente agli obiettivi del PTR n. 7, 10, 14, 17, 19), assegnandole pertanto il ruolo di elemento strategico per il conseguimento degli obiettivi di Piano.

Il Piano Regionale della Mobilità Ciclistica (PRMC) è lo strumento attraverso il quale la Regione Lombardia persegue l'obiettivo di favorire e incentivare approcci sostenibili negli spostamenti quotidiani e nel tempo libero (l.r. 7/2009).

Il Piano individua il sistema ciclabile di scala regionale mirando a connetterlo e integrarlo con i sistemi provinciali e comunali, favorisce lo sviluppo dell'intermodalità con altri sistemi della mobilità e del trasporto, in particolare quello ferroviario; propone una segnaletica unica per i ciclisti; definisce le norme tecniche ad uso degli Enti Locali per l'attuazione della rete ciclabile di interesse regionale.

Dal punto di vista generale, in considerazione del fatto che il PTR riveste carattere di indirizzo e orientamento per la pianificazione locale, definendo pertanto obiettivi e indirizzi, le previsioni locali di maggior dettaglio urbanistiche, infrastrutturali e ambientali devono inquadrarsi nel contesto più ampio di politiche territoriali di scala vasta delineate dal quadro di riferimento costituito dalla programmazione pianificatoria regionale (Cinisello Balsamo si colloca nel “Sistema Territoriale Metropolitano”).

In generale, per quanto attiene l'ambito territoriale di cui trattasi, si rileva che l'ambito oggetto della presente proposta è interessato dalle reti e dai sistemi urbani rappresentati dal Piano Territoriale Regionale, attraverso l'implementazione della rete ciclabile locale con la previsione di un nuovo tratto e la cucitura dell'ambito in progetto con la rete esistente.

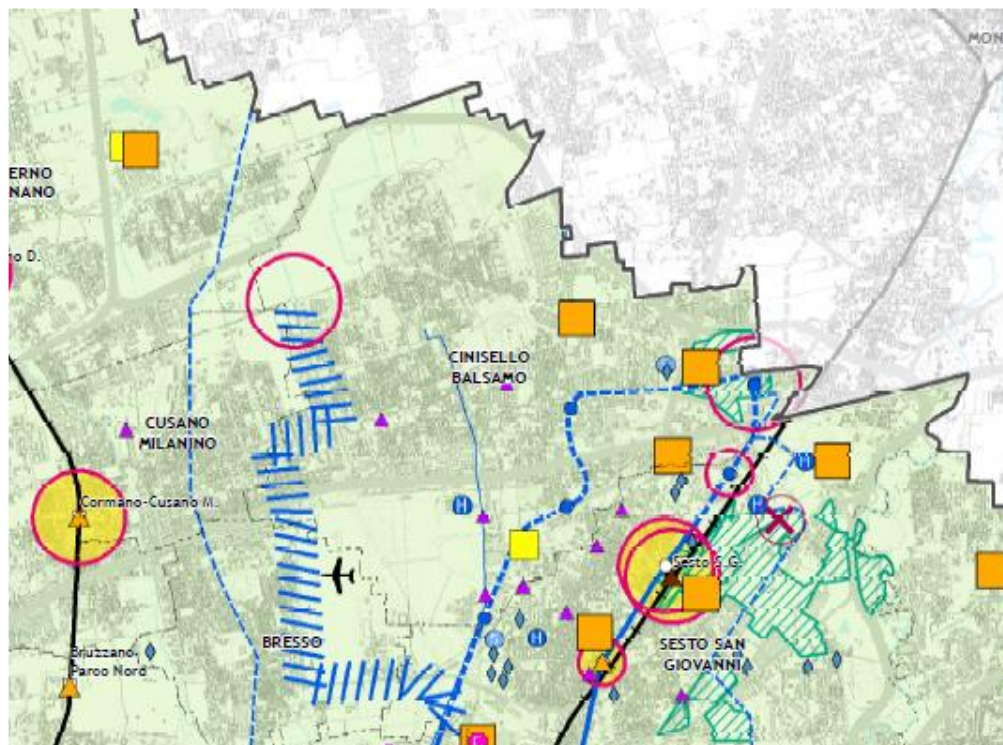
#### **4.2. Pianificazione metropolitana**

Il Piano Territoriale Metropolitano (PTM) vigente della Città Metropolitana di Milano è stato approvato, in adeguamento alla Legge Regionale n. 12/2005, con Deliberazione del Consiglio Metropolitano n. 16 dell'11 maggio 2021 ed ha acquisito efficacia per effetto



della pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione sul BURL n. 40, serie Avvisi e Concorsi del 6 ottobre 2021

In coerenza con il quadro definito dagli accordi internazionali e dalle numerose Carte sull'Ambiente, il PTM è improntato al principio dell'uso sostenibile dei suoli e dell'equità territoriale e ha tra i suoi obiettivi fondativi la tutela delle risorse non rinnovabili e il contrasto ai cambiamenti climatici.



Estratto Tav. 2 PTM – Servizi urbani e linee di forza per la mobilità

#### LUOGHI URBANI DELLA MOBILITA' - LUM [art. 35]

##### ESISTENTI



Rilevanza metropolitana [400 m]



Rilevanza sovracomunale [200 m]

##### PREVISTI



Rilevanza metropolitana [400 m]



Rilevanza sovracomunale [200 m]

#### SISTEMA DELLA MOBILITÀ [art. 34]



Tracciati linee ferroviarie esistenti [linee S - altri servizi]



Tracciati linee metropolitane [esistente - in progetto o realizzazione]



Corridoi principali di estensione del trasporto pubblico [alternative da valutare]

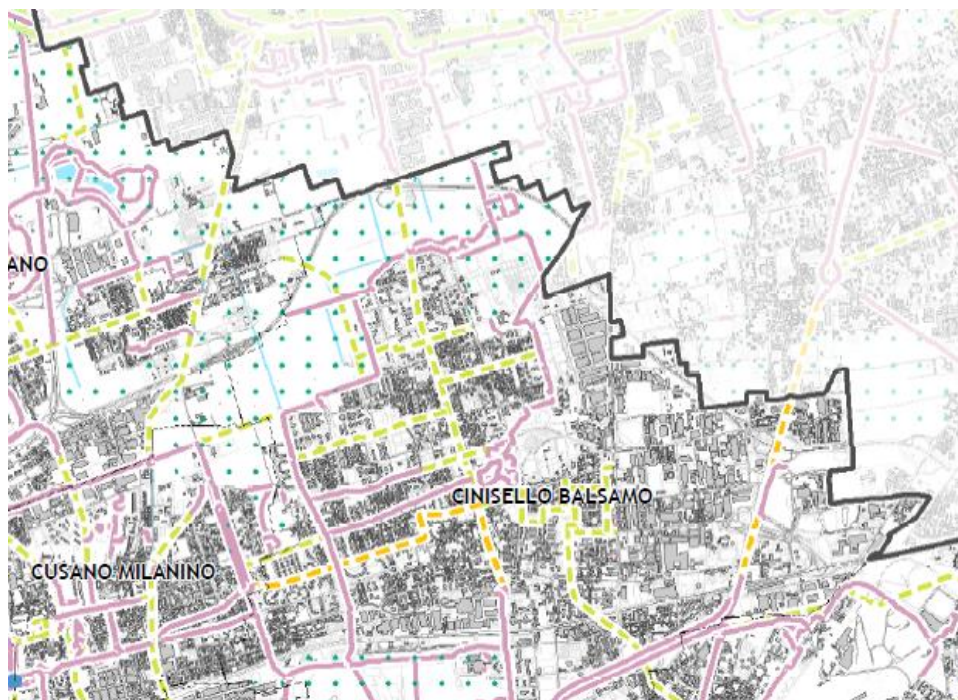


Tracciati linee tram e metrotranvie [esistente - in progetto/da riqualificare o realizzazione]

Le previste Strategie Tematico-Territoriali Metropolitane costituiscono strumenti di attuazione del Piano in ordine ai temi di rilevanza metropolitana, della coesione territoriale e sociale, della tutela ambientale-paesaggistica, dell'efficientamento del sistema



insediativo, dell'adeguamento della maglia infrastrutturale e dello sviluppo di forme di mobilità sostenibili ovvero prefigurano linee di gestione del territorio in ambiti specifici.



Estratto Tav. 9 PTM - Rete ciclabile metropolitana

#### SISTEMA DEI PERCORSI CICLABILI E DELLE CICLOSTAZIONI

- Percorsi ciclopedonali locali [Openstreetmap 2019]
- - - Percorsi ciclopedonali portanti in programma [MiBici]
- - - Percorsi ciclopedonali di supporto in programma [MiBici]

Sulla base delle caratteristiche della proposta progettuale, si è verificato che gli interventi apportano un incremento del sistema dei percorsi ciclabili come rappresentato nell'elaborato del PTM Tav. 9 Rete ciclabile metropolitana.

In generale, per quanto attiene l'ambito territoriale di cui trattasi, si rileva che l'ambito oggetto della presente proposta non è interessato direttamente dalle reti e dai sistemi urbani rappresentati dal Piano Territoriale Metropolitano.

### 4.3. La pianificazione comunale

Il PGT vigente del Comune di Cinisello Balsamo è stato approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 24 ottobre 2013 ed ha acquisito efficacia per effetto della pubblicazione dell'avviso di sua approvazione sul BURL n. 10, serie Avvisi e Concorsi del 5 marzo 2014; il Documento di Piano è stato prorogato con Deliberazione di C.C. n. 17 del 7.3.2019.

Il PGT vigente individua l'ambito PA1-Re 01 Ex Kantal all'interno del Tessuto Urbano Consolidato come Piano residenziale in attuazione obbligatoria della Compensazione.



La *scheda* del Piano delle Regole del PGT attribuisce una quantità di Slp pari a 4.483 mq, da implementare di ulteriori 2.989 mq attraverso il procedimento della compensazione, regolamentata all'art. 4 comma 8 delle Disposizioni del Piano dei Servizi, con la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree destinate a servizi pubblici o di interesse pubblico o generale.

È contemplata inoltre una quantità ulteriore di Slp aggiuntiva di 1.494 mq attuabile in via facoltativa sempre attraverso il procedimento della compensazione; con quest'ultima aggiunta l'ambito raggiunge una quantità complessiva di Slp massima pari a 8.966 mq.

Nel PGT vigente Alcune parti della città consolidata sono state riconosciute come meritevoli di trasformazioni ammissibili che devono contribuire a trasformazioni auspicabili:

- reperimento di aree per servizi in compensazione interne ed esterne al TUC;
- reperimento di aree per servizi in perequazione localizzata;
- riqualificazione degli ambiti propri del PA stesso con aree per servizi in loco dovute per gli abitanti insediabili e forma urbana coordinata dalle "strutture urbane di riferimento per i PA" (Allegato 1 - Schede dei Piani Attuativi);
- investimento di risorse (opere a scomputo) nelle "centralità urbane" secondo quanto indicato nelle relative schede.

L'ambito in oggetto fa parte della tipologia di PA definita:

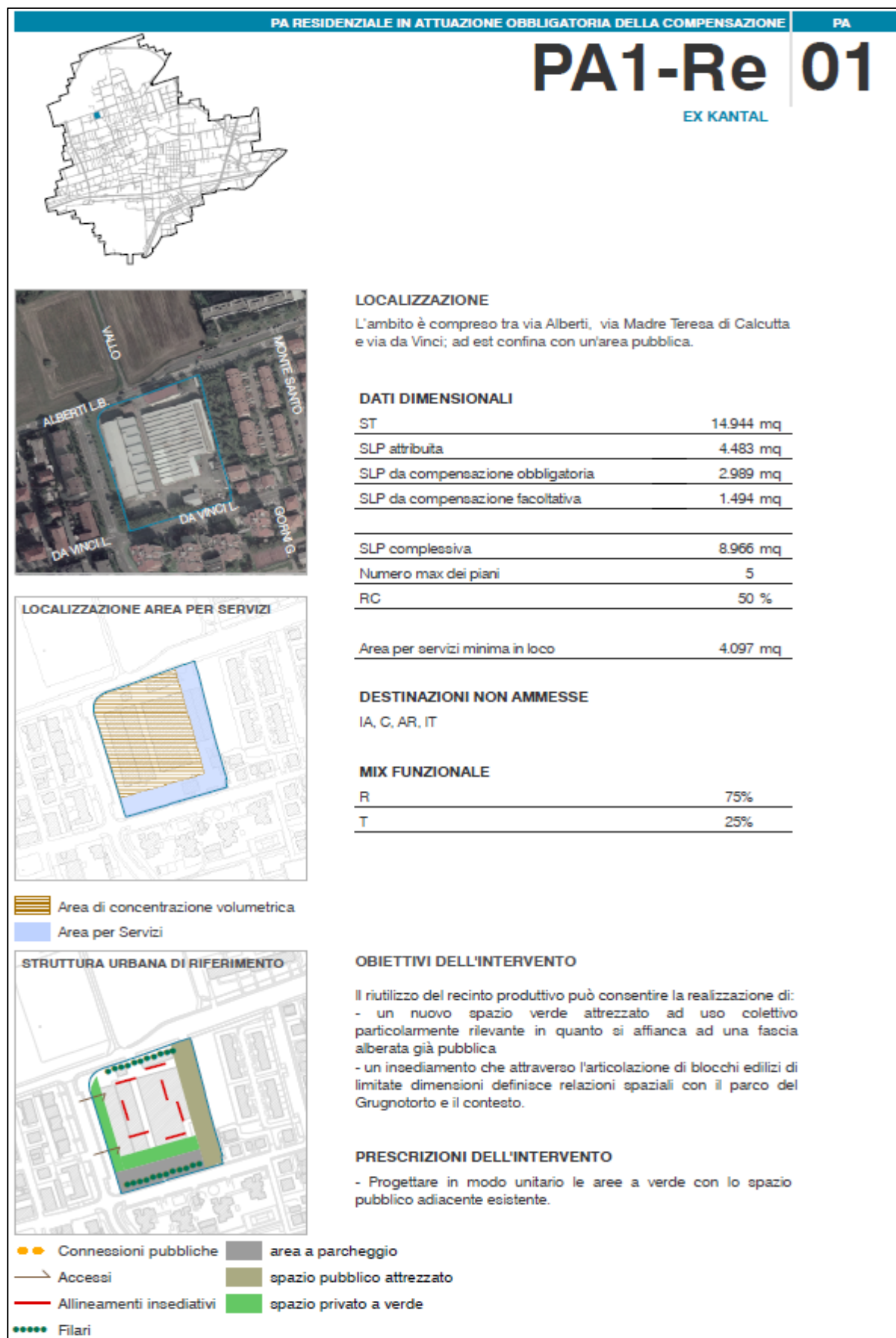
**PA1-Re - residenziale: in attuazione obbligatoria della compensazione**

I Piani di attuazione obbligatoria della compensazione sono quelli che garantiscono l'efficacia obbligatoria degli 'atterraggi' di volumetria provenienti dagli ambiti di 'decollo' per aree per servizi in acquisizione pubblica attraverso la compensazione con diritti edificatori.

**L'APPROVAZIONE DEL PRESENTE PROGETTO COMPORTA, PER LE AREE INTERESSATE, CONTESTUALE VARIANTE ALLE PREVISIONI DEL VIGENTE PIANO DELLE REGOLE DEL PGT.**

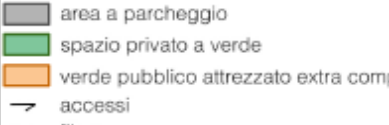
La proposta prevede di introdurre le seguenti varianti al PGT:

- a) inserimento della destinazione d'uso commerciale (C) per Medie Strutture di Vendita tra le destinazioni d'uso ammissibili ed eliminazione della destinazione d'uso residenziale;
- b) riduzione della capacità edificatoria complessiva da 8.966 mq di SLP a 4.900 mq di SLP;
- c) aumento del rapporto di copertura al 75%, con una Sc di circa 7.235 mq, inferiore alla Sc attualmente esistente che è di circa 7.750 mq;
- d) conseguente modifica dell'azzoneamento del PGT e della scheda contenuta nell'Allegato 1 *Schede dei Piani Attuativi* alle disposizioni del Piano delle Regole con attribuzione della nuova denominazione di "PA1-C".



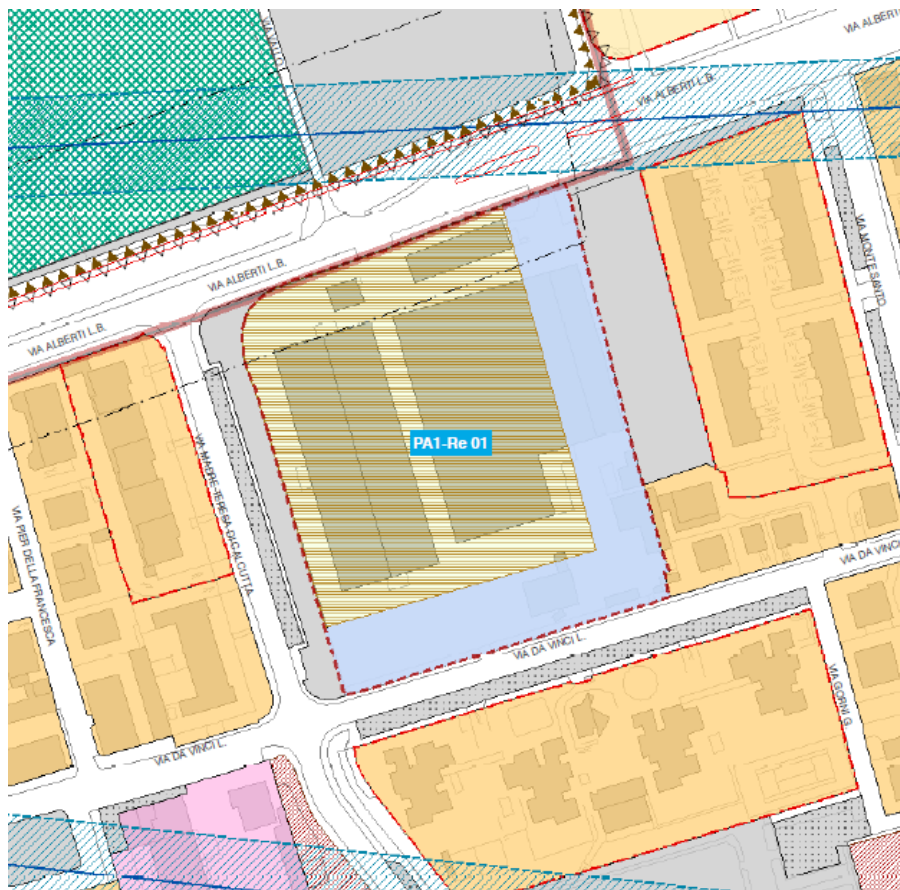
Scheda PA PGT vigente



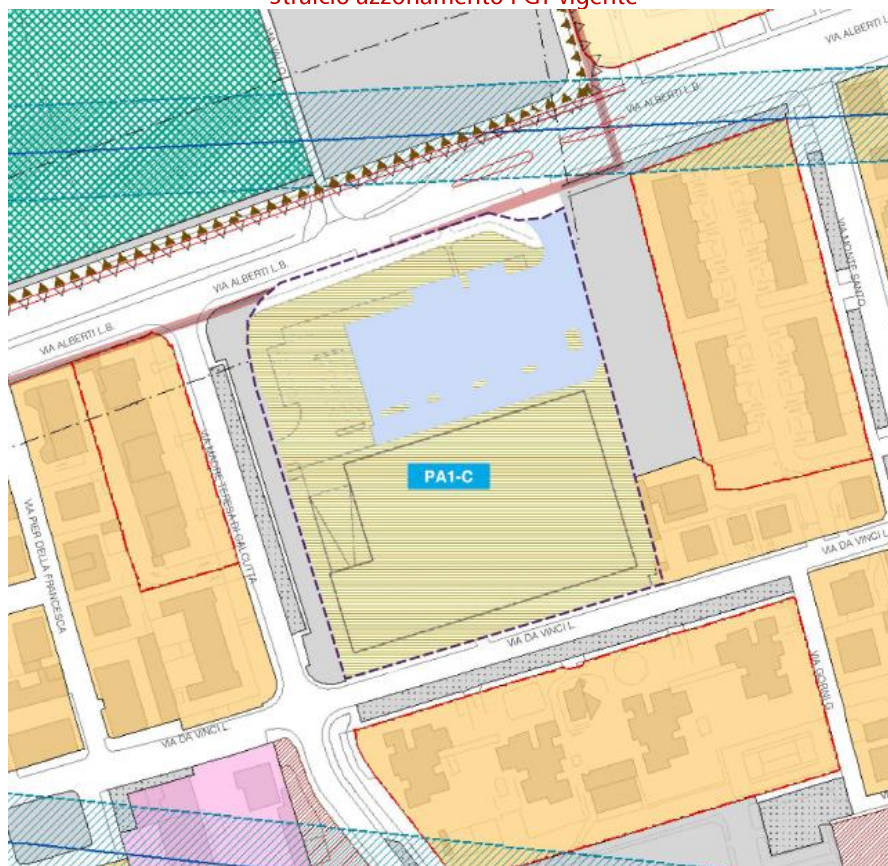
| PA COMMERCIALE IN ATTUAZIONE OBBLIGATORIA DELLA COMPENSAZIONE                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | PA |     |                |          |                                   |          |                                  |      |                 |          |                      |   |    |        |                                            |          |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-----|----------------|----------|-----------------------------------|----------|----------------------------------|------|-----------------|----------|----------------------|---|----|--------|--------------------------------------------|----------|--|
|    | <b>PA1-C</b><br>EX KANTAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |    |     |                |          |                                   |          |                                  |      |                 |          |                      |   |    |        |                                            |          |  |
|    | <b>LOCALIZZAZIONE</b><br>L'ambito è compreso tra via Alberti, via Madre Teresa di Calcutta e via da Vinci; ad est confina con un'area pubblica.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |    |     |                |          |                                   |          |                                  |      |                 |          |                      |   |    |        |                                            |          |  |
|   | <b>DATI DIMENSIONALI</b> <table border="1"><tr><td>ST</td><td></td></tr><tr><td>SLP attribuita</td><td>1.911 mq</td></tr><tr><td>SLP da compensazione obbligatoria</td><td>2.989 mq</td></tr><tr><td>SLP da compensazione facoltativa</td><td>0 mq</td></tr><tr><td>SLP complessiva</td><td>4.900 mq</td></tr><tr><td>Numero max dei piani</td><td>3</td></tr><tr><td>RC</td><td>75% Sf</td></tr><tr><td>Area per servizi minima in loco (100% SLP)</td><td>4.900 mq</td></tr></table> | ST |     | SLP attribuita | 1.911 mq | SLP da compensazione obbligatoria | 2.989 mq | SLP da compensazione facoltativa | 0 mq | SLP complessiva | 4.900 mq | Numero max dei piani | 3 | RC | 75% Sf | Area per servizi minima in loco (100% SLP) | 4.900 mq |  |
| ST                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |    |     |                |          |                                   |          |                                  |      |                 |          |                      |   |    |        |                                            |          |  |
| SLP attribuita                                                                      | 1.911 mq                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |    |     |                |          |                                   |          |                                  |      |                 |          |                      |   |    |        |                                            |          |  |
| SLP da compensazione obbligatoria                                                   | 2.989 mq                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |    |     |                |          |                                   |          |                                  |      |                 |          |                      |   |    |        |                                            |          |  |
| SLP da compensazione facoltativa                                                    | 0 mq                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |    |     |                |          |                                   |          |                                  |      |                 |          |                      |   |    |        |                                            |          |  |
| SLP complessiva                                                                     | 4.900 mq                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |    |     |                |          |                                   |          |                                  |      |                 |          |                      |   |    |        |                                            |          |  |
| Numero max dei piani                                                                | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |    |     |                |          |                                   |          |                                  |      |                 |          |                      |   |    |        |                                            |          |  |
| RC                                                                                  | 75% Sf                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |    |     |                |          |                                   |          |                                  |      |                 |          |                      |   |    |        |                                            |          |  |
| Area per servizi minima in loco (100% SLP)                                          | 4.900 mq                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |    |     |                |          |                                   |          |                                  |      |                 |          |                      |   |    |        |                                            |          |  |
|  | <b>DESTINAZIONI NON AMMESSE</b><br>R, IA, AR, IT, GSV, CC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |    |     |                |          |                                   |          |                                  |      |                 |          |                      |   |    |        |                                            |          |  |
|  | <b>MIX FUNZIONALE</b> <table border="1"><tr><td>C</td><td>98%</td></tr><tr><td>T</td><td>2%</td></tr></table>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | C  | 98% | T              | 2%       |                                   |          |                                  |      |                 |          |                      |   |    |        |                                            |          |  |
| C                                                                                   | 98%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |    |     |                |          |                                   |          |                                  |      |                 |          |                      |   |    |        |                                            |          |  |
| T                                                                                   | 2%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |    |     |                |          |                                   |          |                                  |      |                 |          |                      |   |    |        |                                            |          |  |
|                                                                                     | <b>OBIETTIVI DELL'INTERVENTO</b><br>Il riutilizzo del recinto produttivo può consentire la realizzazione di:<br>- recupero e rigenerazione di un'area industriale dismessa<br>- insediamento di un'attività terziaria/commerciale di servizio per il quartiere                                                                                                                                                                                                                         |    |     |                |          |                                   |          |                                  |      |                 |          |                      |   |    |        |                                            |          |  |
|                                                                                     | <b>PRESCRIZIONI DELL'INTERVENTO</b><br>- riqualificare l'area verde comunale, esterna al comparto, posta tra l'area d'intervento e i condomini di via Monte Santo;<br>- prolungare la pista ciclabile di via Spreafico sino all'intersezione con la via F. Guardi e riqualificare i tratti di percorsi esistenti attorno al comparto<br>- realizzare una nuova rotonda su via Leon Battista Alberti in corrispondenza del nuovo accesso al comparto                                    |    |     |                |          |                                   |          |                                  |      |                 |          |                      |   |    |        |                                            |          |  |
|                                                                                     | <b>COMPENSAZIONE URBANISTICA</b><br>- provvedere all'allargamento del sedime stradale di via Leon Battista Alberti con separazione dei sensi di marcia nel tratto compreso tra via Vallo e via Aldo Moro per migliorarne il livello di servizio                                                                                                                                                                                                                                        |    |     |                |          |                                   |          |                                  |      |                 |          |                      |   |    |        |                                            |          |  |

Scheda PA PGT variato





Stralcio azzonamento PGT vigente



Stralcio azzonamento PGT variato

## 5. Valutazioni della proposta presentata

### Le verifiche urbanistiche

#### Dati generali

##### Superficie territoriale: mq 15.354,90

La quantificazione della St risulta dal rilievo effettuato allegato all'istanza; risulta maggiore rispetto a quanto indicato nella scheda di Piano Attuativo, del PGT vigente, pari a 14.944 mq

##### Superficie fondiaria: mq 10.966,50

Dalla rappresentazione nella "Tav. U 06 – dimostrazioni planivolumetriche", risulta che la Superficie Fondiaria comprende una parte di superficie denominata *area privata gravata da servitù pubblica (2.091,64 mq)*.

#### Calcolo della Slp

##### **Slp complessiva di PGT variato** (nuova scheda Allegato 1):

- Slp attribuita: mq 1.911;
- Slp da compensazione obbligatoria: mq 2.989;
- SLP massima mq 4.900

##### **La Slp complessiva di progetto** risulta essere pari a mq 4.666 (< 4.900 mq) così suddivisi:

- Punto vendita: mq 4.621,82;
- Bussola di ingresso: mq 22;
- Cabina di trasformazione: mq 22,18;

#### Servizi

La scheda di PA *variata* prevede: Area per servizi minima in loco 4.900 mq pari al 100% Slp

La verifica delle superficie a Servizi è stata effettuata in base ai contenuti dell'art. 4 delle Disposizioni del Piano dei Servizi.

La quantità minima di superficie a Servizi da garantire è pari a mq 4.666:

Slp commerciale mq 4.666 x 100%

Dall'analisi della proposta di PA risulta una dotazione di servizi così suddivisa:

##### Servizi privati in asservimento all'uso pubblico

- Parcheggio : mq 3.623,77;
- Parcheggio posto al PT dell'edificio mq 2.091,64
- Totale Superfici in asservimento uso pubblico** **mq 5.715,41**

##### Servizi in cessione all'Amministrazione Comunale

- Pista ciclopedonale: mq 357,43;
- Area a verde lungo via Alberti: mq 304,30
- Totale Superfici in cessione** **mq 661,73**

**SUPERFICIE COMPLESSIVA A SERVIZI: mq 6.377,14 > mq 4.666**



Il PA prevede la cessione al Comune di un'area di mq 102,90 destinata a *strada* necessaria alla realizzazione della rotatoria lungo via Alberti.

### Parcheggi

La proposta prevede la seguente dotazione di parcheggi:

- parcheggi di uso pubblico: mq 5.715,41 pari a 123 posti auto indicati in planimetria > di mq 4.666 determinato ai sensi dell'art. 4.1.9 delle Disposizioni del Piano dei Servizi – 100% della SIp commerciale
- dotazione di parcheggi ad uso privato pertinenziale: il progetto individua i parcheggi pertinenziali al piano terra dell'edificio in progetto (cfr. tav U 06 dove viene svolta la verifica della superficie minima necessaria pari a mq 1.539,78 1mq/10mc);

**I parcheggi pertinenziali reperiti sono pari a mq 3.231,09 > mq 1.539,78**  
la quantità di superficie risulta inferiore a mq 3.234,00 dunque non concorre al calcolo della SIp così come stabilito all'art. 7.5.2 lettera b) delle Disposizioni comuni del PGT vigente.

### Distanze

#### Distanza tra fabbricati

Est: m 14,16 > m 11,55 h edificio più alto (gli edifici si fronteggiano per 12,72 m)

Sud: m 29,49 > m 10,00

Ovest: m 43,26 > m 11,55 h edificio più alto (gli edifici si fronteggiano per 27,55 m)

#### Distanza dalle strade

**Ai sensi dell'art. 10 delle Disposizioni Comuni del PGT vigente, sono ammesse distanze inferiori a quelle previste dalle disposizioni nel caso di gruppi di edifici che formano oggetto di strumenti attuativi con progetto planivolumetrico.**

Lato Nord via Alberti: m 20,00

Lato Sud: m 8,95

Lato Ovest: m 14,10

#### Distanza dai confini di proprietà

Est: m 7,43 > m 5,77 (> 1/2 H m 11,55);

Sud: m 8,90 > m 5,77 (> 1/2 H m 11,55);

Ovest: m 6,47 > m 5,77 (> 1/2 H m 11,55);

### Rapporto di copertura

Sf: mq 10.966,50

Rc: 75% Sf (max mq 8.224,88)

Sup. coperta complessiva: mq 5.600,76 < mq 8.224,88





## Rapporto di permeabilità

Superficie Percolante in progetto: **mq 2.419,36**

Rapporto di permeabilità:  $Sp/(Sf-Sc)$

$$2.419,36/(10.966,50-5.600,76) = 45,09\% > 15\%$$

## Oneri di Urbanizzazione

Superficie lorda complessiva: 4.897,88 mq (cfr. Tav U 06) a destinazione *commerciale e terziario*

Oneri di urbanizzazione 1 ^:  $4.897,88 \times 106,95 \text{ €/mq} = \text{€ } 523.828,27$

Oneri di urbanizzazione 2 ^:  $4.897,88 \times 97,81 \text{ €/mq} = \text{€ } 479.061,64$

**TOTALE oneri di urbanizzazione: € 1.002.889,91**

La quantificazione degli oneri di urbanizzazione è stata redatta utilizzando gli importi contenuti nella Deliberazione di GC n. 134 del 6.6.2019;

All'art. 8 della bozza di convenzione, l'operatore quantifica gli oneri di urbanizzazione considerando la SIp massima realizzabile pari a 4.900 mq:

Superficie lorda complessiva: 4.900 mq a destinazione *commerciale e terziario*

Oneri di urbanizzazione 1 ^:  $4.900 \times 106,95 \text{ €/mq} = \text{€ } 524.055$

Oneri di urbanizzazione 2 ^:  $4.900 \times 97,81 \text{ €/mq} = \text{€ } 479.269$

**TOTALE oneri di urbanizzazione: € 1.003.324,00**

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

## Stima dei costi relativi alle opere di urbanizzazione a scomputo

Opere di urbanizzazione Primaria (previste a scomputo oneri tabellari)

- nuova rotatoria su via Alberti (€ 497.557,49)
- nuovi tratti di pista ciclabile (€ 263.398,29)

Opere di urbanizzazione Secondaria (previste a scomputo oneri tabellari)

- area a verde attrezzato già di proprietà comunale (€ 245.703,84)

**TOTALE OPERE A SCOMPUTO ONERI: € 1.006.659,62**

## Bonifica

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";

## Valutazione Ambientale Strategica

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.

### Pareri

Nell'ambito dell'attività istruttoria, si sono svolte 2 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.

La **Commissione del Paesaggio**, riunitasi nella Seduta n. 6 del 1.12.2021 ha espresso il seguente parere:

*"Favorevole all'impianto planivolumetrico proposto; nella fase progettuale successiva si invita a porre attenzione alla soluzione termica da adottare per la copertura piana della parcheggio a raso"*

### Elenco elaborati Piano Attuativo

#### tavole urbanistiche:

- Tav. U 01 Estratti cartografici PGT, mappa catastale, ortofoto (prot n. 44729 del 29/5/2023);
- Tav. U 02 Estratti PGT vigente e variante: Tavole PdR 02 - PdR 03 – PdS 04 (prot n. 44730 del 29/5/2023);
- Tav PdR Allegato 1 Schede dei Piani Attuativi variante al PGT (prot n. 44726 del 29/5/2023);
- Tav PdR PP 01 Previsioni di Piano in variante al PGT (prot n. 44725 del 29/5/2023);
- Tav PdR PP 02-0 Previsioni di Piano – Legenda in variante al PGT (prot n. 44726 del 29/5/2023);
- Tav PdR PP 02-3 Previsioni di Piano in variante al PGT (prot n. 44724 del 29/5/2023);

- Tav PdS 04 La città dei Servizi Previsioni di Piano in variante al PGT (prot n. 44734 del 29/5/2023);
- Tav. PdS 05 La città dei servizi – Strategie di piano (prot n. 44727 del 29/5/2023);
- Tav. DdP PP 04b Previsioni di Piano: vincoli del PGT in variante al PGT (prot n. 44727 del 29/5/2023);
- Tav. U 03 rilievo planoaltimetrico - documentazione fotografica – elenco pratiche edilizie (prot n. 44730 del 29/5/2023);
- Tav. U04 planimetria concettuale (prot n. 44730 del 29/5/2023);
- Tav. U05 planivolumetrico di progetto (prot n. 44728 del 29/5/2023);
- Tav. U06 dimostrazioni planivolumetriche: aree per servizi – parcheggi – cessioni e asservimenti – sup. permeabile – Sc - SLP (prot n. 44728 del 29/5/2023);
- Tav. U 07 progetto invarianza idraulica - rete fognatura (prot n. 44728 del 29/5/2023);
- Tav. U 08 segnaletica stradale - barriere architettoniche (prot n. 44728 del 29/5/2023);
- Tav. U 09 progetto del verde (prot n. 44728 del 29/5/2023);
- Tav. U 10 pianta piano terra (prot n. 44728 del 29/5/2023);
- Tav. U 11 pianta piano primo (prot n. 44727 del 29/5/2023);
- Tav. U 12 profili ambientali - prospetti (prot n. 44727 del 29/5/2023);
- Tav. U 13 immagini render e foto inserimenti (prot n. 44727 del 29/5/2023);

documenti urbanistici:

- All. RTI relazione tecnica illustrativa (prot n. 44732 del 29/5/2023);
- All. CNV schema di convenzione urbanistica (prot. n. 55586 del 4/7/2023);
- All. RP - relazione paesistica (prot n. 44732 del 29/5/2023);
- All. TP - Titoli di proprietà (prot n. 55586 del 4/7/2023);
- Atto notarile cambio denominazione Sanvik Materials Technology Italia S.r.l. (prot n. 55586 del 4/7/2023);
- All. GEO Componente geologica della variante allo strumento urbanistico (prot n. 44722 del 29/5/2023);
- All. GEO\_A asseverazione di compatibilità geologica della variante al PGT (prot n. 44733 del 29/5/2023);
- All. INV componente invarianza idraulica della variante allo strumento urbanistico - RR 17/2017 - Relazione (prot n. 44733 del 29/5/2023);
- All. INV\_E Asseverazione invarianza idraulica - RR 17/2017 – Allegato E (prot n. 44733 del 29/5/2023);
- All. SV Studio Viabilistico (prot n. 44732 del 29/5/2023);
- All. VPJA Valutazione previsionale di impatto acustico (prot n. 44731 del 29/5/2023);
- All. VCA Valutazione della conformità ambientale (prot n. 44732 del 29/5/2023);
- Valutazione delle ricadute di inquinanti e del rischio sanitario (prot n. 44732 del 29/5/2023);

Valutazione Ambientale Strategica:

- All. VAS\_DS Valutazione Ambientale Strategica – Documento di Scoping (prot n. 44731 del 29/5/2023);
- All. VAS\_RA Valutazione Ambientale Strategica – Rapporto Ambientale (prot n. 44731 del 29/5/2023);
- All. VAS\_SNT Valutazione Ambientale Strategica – Sintesi Non Tecnica (prot n. 44732 del 29/5/2023);

Sudio Fattibilità Tecnico-Economica Opere di Urbanizzazione:

- Tav. A 01 SFT OOU - LOTTO A e D – Corografia (prot n 44720 del 29/5/2023);

- Tav. A 02 SFT OOU - LOTTO A e D – Inquadramento (prot n 44720 del 29/5/2023);
- Tav. A 03 SFT OOU - LOTTO A e D – Stralcio strumenti urbanistici (prot n. 44720 del 29/5/2023);
- Tav. A 04 SFT OOU - LOTTO A e D – Planimetria stato di fatto (prot n. 44720 del 29/5/2023 );
- Tav. A 05 SFT OOU - LOTTO A e D – Planimetria di progetto su foto aerea (prot n. 44721 del 29/5/2023);
- Tav. A 06 SFT OOU - LOTTO A e D – Planimetria di progetto su rilievo (prot n. 44721 del 29/5/2023);
- Tav. A 07 SFT OOU - LOTTO A e D – Planimetria di sovrapposizione su foto aerea (prot n. 44723 del 29/5/2023);
- Tav. A 08 SFT OOU - LOTTO A e D – Planimetria di sovrapposizione su rilievo (prot n. 44721 del 29/5/2023);
- Tav. A 09 SFT OOU - LOTTO A e D – Planimetria della segnaletica (prot n. 44723 del 29/5/2023);
- Tav. A 10 SFT OOU - LOTTO A e D – Verifiche dinamiche manovre e verifiche visibilità (prot n. 44723 del 29/5/2023);
- Tav. A 11 SFT OOU - LOTTO A e D – Piano Particellare Preliminare (prot n. 44722 del 29/5/2023);
- Tav. A 12 SFT OOU - LOTTO A e D – Sezioni Tipo (prot n. 44722 del 29/5/2023);
- Tav. A 13 SFT OOU - LOTTO A e D – Particolari Costruttivi (prot n. 44722 del 29/5/2023);
- Tav. A 14 SFT OOU - LOTTO A e D – Planimetria dei sottoservizi esistenti (prot n. 44722 del 29/5/2023);
- Tav. B 01 SFT OOU A SCOMPUTO - LOTTO B – ciclabili e verde - planimetria - dettagli (prot n. 44731 del 29/5/2023);
- Tav. C 01 SFT OOU A SCOMPUTO - LOTTO C – AREA VERDE COMUNALE - planimetria – dettagli (prot n. 44729 del 29/5/2023);
- Tav. E 01 SFT OOU NON A SCOMPUTO - LOTTO E - PARCHEGGIO USO PUBBLICO E RETI - planimetria – dettagli (prot n. 44729 del 29/5/2023);
- Tav. E 02 SFT OOU NON A SCOMPUTO - LOTTO B - PARCHEGGIO USO PUBBLICO E RETI - reti di servizio esistenti (prot n. 44729 del 29/5/2023);
- Tav. E 03 SFT OOU NON A SCOMPUTO - LOTTO E - PARCHEGGIO USO PUBBLICO E RETI - reti di servizio di progetto (prot n. 44729 del 29/5/2023);
- Tav. E 04 SFT OOU NON A SCOMPUTO - LOTTO E - PARCHEGGIO USO PUBBLICO E RETI – pensilina copertura parcheggi planimetria-pianta-prospetti (prot n. 44729 del 29/5/2023);
- Tav. F 01 Opere di messa in sicurezza ambientale (prot n. 44729 del 29/5/2023);
- All. R01 SFT OOU lotti A e D – Relazione illustrativa (prot n. 44733 del 29/5/2023 );
- All. R02 SFT OOU lotto A – Computo Metrico Estimativo delle opere a scomputo oneri (prot n. 46824 del 5/6/2023 );
- All. R02a SFT OOU lotto A – Allegati computo metrici estimativi tavole delle quantità (prot n. 44733 del 29/5/2023 );
- All. R03 SFT OOU lotto D – Computo Metrico Estimativo delle opere non a scomputo oneri (prot n. 44733 del 29/5/2023);
- All. R03a SFT OOU lotto D – Allegati computo metrici estimativi tavole delle quantità (prot n. 44732 del 29/5/2023);
- All. R04 SFT OOU lotto B – Computo Metrico Estimativo piste ciclabili e verde (prot n. 44732 del 29/5/2023);



- All. R05 SFT OOU lotto C – Computo Metrico Estimativo area verde comunale (prot n. 44732 del 29/5/2023);
- All. R06 SFT OOU lotto E – Computo Metrico Estimativo parcheggio pubblico e reti (prot n. 44732 del 29/5/2023);
- Computo metrico estimativo OPERE DI MESSA IN SICUREZZA AMBIENTALE (prot n. 44722 del 29/5/2023);
- All. PIC SFT OOU - Piano di informazione della cittadinanza (prot n. 44732 del 29/5/2023);
- All. CPL SFT OOU - Cronoprogramma lavori OOU (prot n. 44732 del 29/5/2023);

IL TITOLARE DI P.O.  
Urbanistica e Servizi al Territorio  
Arch. Roberto Russo