

DALLA COSTA Giancarlo

Al Sindaco di Cinisello Balsamo

Al Dirigente del settore Governo del Territorio
del Comune di Cinisello Balsamo

Oggetto: **Osservazioni al PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL VIGENTE PGT
RELATIVA ALL'AMBITO DEL PIANO DELLE REGOLE DENOMINATO "PA1-RE 01 –
EX KANTAL"**

Il sottoscritto Giancarlo Dalla Costa, nato a _____ e residente a _____
_____ letta la delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 05/10/2023 e gli atti
connessi, in qualità di cittadino formula le seguenti osservazioni al Piano Attuativo relativo
all'ambito del Piano delle Regole denominato "PA1-RE 01 – Ex Kantal", in variante al vigente
PGT.

OSSERVAZIONE NUMERO 1.

Serve l'ennesimo supermercato alla città? Oltre ai negozi di vicinato, a poche centinaia di metri dal progetto di piano attuativo insistono il supermercato SIGMA di via Risorgimento, UNES di via XXV Aprile 231 e UNES di via XXV Aprile 103, CRAI di via I Maggio 32, COOP di via Garibaldi. Nel raggio di tre chilometri insistono l'ipermercato IL GIGANTE, l'ESSELUNGA di Cusano Milanino, LIDL di Muggiò. Pendenti ulteriori nuove strutture, fra tutte l'ex Auchan (con SCIA del 2017) che prevede uno dei più grandi ipermercati della Lombardia con circa 250 negozi. I dati al novembre 2013, oltre 10 anni addietro, riportavano per le Medie Strutture di Vendita una SLP attuata di 48.381 mq e una Superficie di Vendita di 37.216 mq, per le grandi strutture di vendita 13.449 mq di SLP con una superficie di vendita di 10.345 mq mentre i centri commerciali occupavano una SLP di 71.100 mq con una superficie di vendita di 43.960 mq (questi dati escludono la SLP del nuovo Auchan SCIA 553/2017), quindi a fine 2013 esistevano già 91.521 mq di superfici di Medie/Grandi strutture di vendita e di Centri commerciali. Una congestione di superfici di vendita che rende incomprensibile, soprattutto per le dimensioni di progetto del presente Piano attuativo, la variante in oggetto adottata dall'amministrazione comunale. **Chiedo pertanto di NON ADOTTARE la variante in oggetto ovvero di ridurne sensibilmente le dimensioni.**

OSSERVAZIONE NUMERO 2.

Quali le ricadute sui negozi di vicinato? Il commercio di vicinato è già in declino da anni così come il commercio al dettaglio su area pubblica (mercati rionali), con la costruzione di questa Media Struttura di Vendita (MSV) non vengono evidenziate le ricadute sul commercio di vicinato e del commercio al dettaglio ambulante del mercato del lunedì che si svolge nell'area limitrofa al progetto. **Chiedo pertanto di integrare la documentazione di progetto con una analisi delle ricadute sul commercio di vicinato e del commercio al dettaglio ambulante (mercato rionale del lunedì) per fornire al Consiglio Comunale elementi di valutazione fondamentali.**

OSSERVAZIONE NUMERO 3.

Perché una Media Struttura di Vendita? Se l'intento dell'Amministrazione Comunale è di dotare il quartiere di un servizio (supermercato rionale) appare esagerata la concessione di una superficie di vendita di 2500 mq a cui si deve aggiungere una superficie di una attività terziaria di somministrazione di alimenti e bevande. **Chiedo pertanto che l'amministrazione comunale limiti la SLP ad uso commerciale, inserisca una parte di destinazione residenziale e conceda non più di 1500 mq di superficie di vendita totali compresa l'attività terziaria.**

OSSERVAZIONE NUMERO 4.

L'obiettivo del PGT vigente, prorogato da questa Amministrazione Comunale, **“è la modificazione e il completamento di ambiti urbani consolidati**, l'incremento della dotazione di aree e servizi di interesse pubblico e generale, **la concentrazione degli ambiti fondiari** e la riduzione del consumo di suolo”. Considerato che l'area in questione **si inserisce in un ambito esclusivamente residenziale** già dotato dei servizi commerciali necessari (ora come all'epoca di redazione del PGT inizio anni 2010 che per l'ambito prevede uno sviluppo residenziale) e posto che il dimensionamento del progetto di variante in termini di SLP commerciale e Superficie di Vendita non riguarda l'ambito locale o di quartiere ma un ambito sovracomunale, **chiedo che si mantengano i dati dimensionali e di mix funzionale prevalentemente residenziale previsti nella scheda originale PA1-Re-01 ex Kantal del PGT.**

OSSERVAZIONE NUMERO 5.

Come già detto le dimensioni del progetto di realizzazione di una MSV hanno una valenza sovracomunale e pertanto **si configura come attrattore di traffico** in un'area sensibile come quella del PLIS GruBria. Mentre oggi l'area è interessata solo dal traffico di passaggio lungo la via L.B. Alberti, la realizzazione del supermercato comporterà un aumento notevole di nuovo traffico, oggi non esistente, anche dai comuni confinanti di Cusano M., Paderno D. e Nova M. con conseguenti possibili intasamenti delle vie L.B. Alberti, Moro e Alessandrina. **Chiedo pertanto che l'amministrazione comunale limiti la SLP a destinazione commerciale e conceda non più di 1500 mq di superficie di vendita totali compresa l'attività terziaria tanto da configurare il Piano Attuativo alle dimensioni di servizio di quartiere e non di supermercato sovracomunale.**

OSSERVAZIONE NUMERO 6.

In un contesto climatico in continuo peggioramento con l'aumento di precipitazioni improvvise, c.d. “bombe d'acqua”, non è accettabile che l'Amministrazione Comunale permetta l'aumento delle superfici coperte e invece non si impegni fattivamente per ridurle drasticamente. Con la variante del Piano Attuativo il rapporto di copertura aumenta al 75%, corrispondente ad una superficie coperta di ben 7.235 mq, contro il 50% previsto in precedenza. **Si chiede pertanto di limitare il rapporto di copertura del Piano Attuativo al 50% (al pari di quanto previsto nella scheda PA1-Re-01 ex Kantal).**

OSSERVAZIONE NUMERO 7.

La scheda PA1-Re-01 ex Kantal **attribuiva al progetto una SLP di 4.483 mq, oltre a 2.989 mq di SLP da compensazione obbligatoria** e 1.494 mq da compensazione facoltativa, con un mix funzionale residenziale del 75% e terziario per il restante 25%. Con l'osservazione al PGT n. 234 prot. 34622 del 27/5/2013 l'A.D. di Sandvik Italia SpA (proprietaria dell'area) ebbe a contestare l'istituto della compensazione obbligatoria che avrebbe reso necessario **“reperire mq 99.634 di area di compensazione esterna al TUC, tale area stante a quanto peritato dalla Amministrazione Comunale nella vertenza con la Società Fondi Rustici ha un valore tra 27-30 €/mq, per un onere complessivo di oltre 2.690.000,00”**. L'istituto della compensazione è previsto per dotare gratuitamente la collettività di aree verdi ricomprese nel perimetro del PLIS GruBria.

Con la variante del Piano Attuativo in oggetto l'Amministrazione Comunale di fatto rinuncia a ricevere in proprietà (attraverso l'istituto della compensazione previsto nel PGT vigente) ben **99.634 mq di aree del PLIS GruBria (cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree destinate a servizi pubblici o di interesse pubblico o generale)** con grave danno economico e ambientale per la collettività. Allo stesso modo **l'Amministrazione rinuncia anche a 1.494 mq di compensazione facoltativa** (ovvero 49.800 mq di aree del PLIS GruBria secondo lo schema dell'osservazione 234 -cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree destinate a servizi pubblici o di interesse pubblico o generale). Non esistendo un bilanciamento economico/ambientale tra quanto disposto dal PGT e l'attuale variante del Piano Attuativo in oggetto **chiedo che si mantengano i dati dimensionali, di compensazione obbligatoria/facoltativa e di mix funzionale prevalentemente residenziale previsti inizialmente nella scheda originale PA1-Re-01 ex Kantal del PGT.**

OSSERVAZIONE NUMERO 8.

Nelle relazioni fornite alla Giunta Comunale e al Consiglio comunale si omette di evidenziare che il mancato ricorso alla compensazione obbligatoria, così come previsto dal Piano dei Servizi dalla **scheda PA1-Re-01 ex Kantal**, priva la collettività della cessione gratuita all'Amministrazione comunale di aree destinate a servizi pubblici o di interesse pubblico o generale pari a circa **99.634 mq** così come rappresentato nell'osservazione al PGT prot. 34622 del 27/5/2013 sopra citata. **Non ritengo corretto non averlo evidenziato nelle relazioni.**

OSSERVAZIONE NUMERO 9.

Non si comprende la drastica diminuzione di valore del beneficio pubblico da € 2.690.000 a € 1.936.245. Con la **scheda PA1-Re-01** il valore della compensazione obbligatoria, pari a 2.989 mq., ammontava a circa **2.690.000,00 €**, (Si veda l'osservazione al PGT n. 234 prot. 34622 del 27/5/2013 l'A.D. di Sandwik Italia SpA, proprietaria dell'area, che ebbe a quantificare la compensazione obbligatoria **per un onere complessivo di oltre 2.690.000,00** ovvero il valore delle aree da trasferire gratuitamente all'Amministrazione comunale "reperire mq 99.634 di area di compensazione esterna al TUC, tale area stante a quanto peritato dalla Amministrazione Comunale nella vertenza con la Società Fondi Rustici ha un valore tra 27-30 €/mq, per un onere complessivo di oltre 2.690.000,00") mentre oggi con la variante del Piano Attuativo PA1-C il valore dei benefici pubblici scende a 1.936.245 (Pista ciclabile, nuova rotatoria, allargamento via L.B. Alberti, area a verde attrezzato). **Perché l'A.C. rinuncia a questo evidente vantaggio?**

OSSERVAZIONE NUMERO 10.

L'area a verde di proprietà comunale posta tra l'area del Piano Attuativo e le residenze di via Monte Santo è piccola, lontana dal contesto residenziale e poco fruibile dai cittadini, interclusa e funzionale esclusivamente al P.A. Appare non logico investire 245.703,84 € per la sua riqualificazione quando, di fatto, verrà fruita solo dagli utenti del supermercato. **Si propone di lasciare l'area boscata nello stato di fatto e investire 245.703,84 € nella riqualificazione dell'area verde lungo la via Brunelleschi, più fruibile dai cittadini in quanto protetta e interna al quartiere residenziale, o la riqualificazione dello spazio comunale di via L.B. Alberti 11.**

OSSERVAZIONE NUMERO 11.

La riqualificazione viabilistica via L.B. Alberti per un costo di € 929.587,31 appare funzionale esclusivamente al supermercato e **si configura come consumo di suolo per giunta interno al perimetro del PLIS GruBria.** Perché investire quasi un milione di Euro per allargare una strada che oggi non presenta alcun problema di flussi di traffico se non per favorire il nuovo traffico indotto dal supermercato? **Perché allargare la strada senza una reale necessità e consumando suolo libero e a verde ricadente nel Parco GruBria?**

OSSERVAZIONE NUMERO 12.

A pagina 15 della **Relazione Istruttoria Tecnica Luglio 2023** si recita che nella “Tav. U 06 – dimostrazioni planivolumetriche”, risulta che la Superficie Fondiaria comprende una parte di superficie denominata **area privata gravata da servitù pubblica** (2.91,64 mq) ma non viene precisato quando è stata accesa questa servitù e in funzione di cosa. **Come può inserirsi la servitù pubblica già esistente nel P.A. variato?**

OSSERVAZIONE NUMERO 13.

La documentazione attesta che l'area risulta inquinata da idrocarburi, piombo e cromo e sembra di comprendere che il terreno contaminato non verrà asportato e smaltito ma verrà coperto da una impermeabilizzazione dei suoli e dal nuovo supermercato e tettoie che fungeranno da “ombrello”. Inoltre il fatto di costruire il supermercato sopraelevato rispetto al piano campagna che verrà dedicato ai soli posteggi, sembra favorire economicamente la proprietà che non dovrà rimuovere e smaltire il terreno inquinato. Se così sarà non si può condividere questa scelta che mantiene il terreno inquinato in loco e rimanda alle prossime generazioni la completa bonifica dei suoli inquinati. **Si chiede pertanto che il progetto preveda la completa asportazione e corretto smaltimento dei terreni inquinati.**

OSSERVAZIONE NUMERO 14.

Il documento **32 PA VCA 01 valutazione compatib ambientale** riporta la seguente frase al punto 4.1 che non trova riscontro nel doc. **22 PA CNV 04 schema convenzione**: V) cessione gratuita a favore del Comune dell'area per servizi pubblici di via T. Edison, individuata nel Piano dei Servizi quali aree per servizi pubblici a soddisfacimento della quota di SLP compensativa obbligatoria; **Si tratta forse di un errore o di proposte progettuali precedenti?**

OSSERVAZIONE NUMERO 15.

L'area in cui insiste il piano attuativo si trova lungo uno dei tracciati del progetto di sbinamento della linea metropolitana M5 Lilla che potrebbe transitare lungo la via L.B. Alberti ma nella documentazione del P.A. non se ne trova traccia. **Una amministrazione attenta all'evoluzione del territorio studierebbe già oggi le infrastrutture necessarie al prolungamento della M5 e ne terrebbe conto nei vari progetti in attuazione come il P.A. di cui si tratta almeno come riferimento ipotetico.**

Cinisello Balsamo, 12/1/2024

