



Comune di Cinisello Balsamo

Città Metropolitana di Milano

ORIGINALE

Data: 10/10/2019

GC N. 214

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: PROPOSTA PRELIMINARE DI PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE DENOMINATO AT-B "EX CF GOMMA" - PROPONENTE: CONSORZIO COOPERATIVO EDILIZIO CINISELLO BALSAMO.

L'anno duemiladiciannove addì 10 del mese di ottobre alle ore 15:50, si è riunita la Giunta Comunale presieduta da: Il Vicesindaco Berlino Giuseppe .

Presenti gli Assessori Comunali:

1	GHILARDI GIACOMO	Sindaco	Assente
2	BERLINO GIUSEPPE	Vice Sindaco	Presente
3	MAGGI DANIELA	Assessore	Assente
4	PARISI GIUSEPPE	Assessore	Presente
5	ZONCA ENRICO	Assessore	Presente
6	DE CICCO VALERIA	Assessore	Presente
7	FUMAGALLI MARIA GABRIELLA	Assessore	Assente
8	VISENTIN RICCARDO	Assessore	Presente

Assiste alla seduta Il Segretario Generale Marchianò Vincenzo.

Componenti presenti n. 5

Il Vicesindaco, riconosciuta la validità della seduta, invita la Giunta a deliberare sull'argomento in oggetto.

OGGETTO: PROPOSTA PRELIMINARE DI PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE DENOMINATO AT-B "EX CF GOMMA" - PROPONENTE: CONSORZIO COOPERATIVO EDILIZIO CINISELLO BALSAMO.

PREMESSA

L'Amministrazione Comunale con Deliberazione di C.C. n. 48 del 24.10.2013 (BURL n. 10 del 5.3.2014) ha approvato il Piano di Governo del Territorio; con deliberazione di C.C. n. 17 del 7.3.2019 è stata prorogata la validità ed i contenuti del Documento di Piano del PGT vigente di mesi 12 successivi all'adeguamento del Piano Territoriale Metropolitano.

In data 24.4.2019 ns. prot. n. 34299, l'operatore Co.C.E.C. in qualità di mandatario di UNIABITA Soc. Coop., Immobiliare CFG Srl, Cooperativa La Nostra Casa srl, Cooperativa Edificatrice e di Consumo Armando Diaz Arl, ha depositato istanza di proposta preliminare di piano attuativo relativo all'Ambito di Trasformazione B "ex CF GOMMA".

INDIVIDUAZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO

L'area interessata dal Piano Attuativo, la cui estensione è di circa 43.500 mq, è un quadrilatero delimitato a Sud da viale Matteotti e a Ovest da via Frisia; confina a Nord con insediamenti produttivi, a Est con una residenza religiosa privata e con un'area ineditata.

L'area, che fino a pochi anni fa era quasi interamente occupata da capannoni industriali dismessi, si presenta oggi come suolo libero da costruzioni a seguito delle operazioni di bonifica.

INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO RISPETTO P.G.T. VIGENTE

L'intervento in argomento si introduce in uno dei comparti territoriali che riguarda l'ambito 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"*

Il PGT assegna a tale ambito un potenziale valore strategico, in considerazione anche dell'arrivo della linea metropolitana M1 e 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.

Anche il Piano dei Servizi, in coerenza 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.

L'ambito APS 1 è poi articolato in tre sotto ambiti; la presente proposta preliminare riguarda un ambito territoriale facente parte dell'APS 1.1.

All'interno dell'APS 1.1 sono individuati 4 Ambiti di Trasformazione, in particolare l'Ambito di Trasformazione denominato "AT B - Ex CF GOMMA".

LA PROPOSTA PRELIMINARE

La proposta progettuale propone un sistema integrato di residenza e servizi con la concentrazione dell'edificazione in tre lotti di superficie fondiaria. Vengono proposti edifici a torre di diverse altezze, disposti con il fine di definire spazi aperti in continuità con le parti pubbliche. L'intervento è dunque caratterizzato dalla

prevalente funzione residenziale, con diversificata offerta tipologica, nonché da funzioni compatibili quali esercizi di vicinato, attività paracommerciali ed esercizi di somministrazione di alimenti e bevande; in attuazione delle direttive di PGT è previsto anche un servizio per l'infanzia che verrà meglio definito nelle successive fasi di progettazione.

Lo spazio pubblico centrale proposto dal PGT viene qui interpretato come una grande piazza-parco realizzata concatenando a Nord un sistema di stanze verdi, mentre il lato Sud è caratterizzato da spazi maggiormente pavimentati alternati ad aree verdi.

Il lotto di progetto è circondato da strade pubbliche e aree a parcheggio pubblico; l'area prevista in cessione definita *Rain Garden*, che collega la piazza-parco centrale con viale Matteotti, raccoglierà e disperderà le acque meteoriche degli spazi pubblici.

IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

Il piano, così come presentato dagli operatori, prevede l'allocazione di complessivi **mq 29.300 di Slp**; la Slp complessiva è articolata come segue:

- a) mq. 11.664 nel Lotto A** (di cui **mq 3.000 di ERS**);
- b) mq. 4.020 nel Lotto B;**
- c) mq. 13.616 nel Lotto C;**

La proposta prevede, inoltre, il reperimento di servizi per **mq 24.748 in cessione**, una quota di **mq 1.065** prevista in proprietà privata asservita all'uso pubblico e una quota da monetizzare corrispondente a **mq 5.022**.

La quota di servizi destinata a *parcheggi pubblici* è stata quantificata in **mq 2.344**, reperita lungo le strade e nei parcheggi pubblici localizzati a Nord e a Est dell'area. I *parcheggi pertinenziali*, quantificati in **mq 19.338**, vengono reperiti in ciascun lotto di pertinenza.

URBANIZZAZIONI

La proposta preliminare prevede la realizzazione delle seguenti opere di **urbanizzazione primaria**: nuova viabilità interna all'ambito e parcheggi pubblici lungo i confini Est e Nord; nuovi stalli di sosta lungo via Frisia e potenziamento dei sottoservizi lungo via Matteotti.

La proposta preliminare prevede la realizzazione delle seguenti opere di **urbanizzazione secondaria**:

Parco urbano con prato e piantumazioni:

è prevista la realizzazione, e la cessione al Comune, di un parco pubblico; l'area è caratterizzata da spazi verdi liberi e piantumati con percorsi pedonali e ciclabili; al centro dell'area il parco connette l'asse est/ovest alla via Matteotti con una superficie filtrante definita *Rain Garden*, nella quale verranno recapitate le acque meteoriche raccolte dalle zone impermeabili, che potrà fungere da volano in caso di precipitazioni eccezionali.

Servizi per l'infanzia

L'operatore propone la realizzazione del servizio, la cui estensione e definizione funzionale è rimandata alle successive fasi pianificatorie.

PARERI

Nell'ambito dell'istruttoria, sono stati raccolti i seguenti pareri di competenza:

- Servizio Lavori Pubblici del 12.7.2019;
- UdP Mobilità e Trasporti del 1.7.2019, prot. 51723;
- Commissione per il Paesaggio del 30.5.2019;
- Gruppo di valutazione degli Ambiti di Trasformazione del 10.6.2019.
- Istruttoria Servizi al Territorio del 15.7.2019;

CRITICITA' RILEVATE

Nel merito degli elaborati progettuali presentati, da una prima analisi sono emerse le seguenti criticità:

AZZONAMENTO

La proposta progettuale prevede la cessione, lungo i contorni del lotto, di superfici destinate a parcheggi pubblici e marciapiedi. In considerazione del fatto che le superfici a parcheggio poste a Est e Nord sono strettamente funzionali all'accesso carrabile e pedonale ai lotti di edificazione privata ed al servizio per l'infanzia, si ritiene che debbano essere azionate in parte come area stradale;

Si specifica inoltre che, diversamente da quanto indicato nella Tav. T.06, le opere relative agli spazi di sosta o di parcheggio nonché dei marciapiedi rientrano nelle opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/01 e s.m.i.

Alla luce di quanto sopra, il calcolo relativo alla quantificazione degli spazi a servizi va rivisto per la redazione delle successive fasi della pianificazione.

PLANIVOLUMETRICO

In merito all'assetto planivolumetrico, si evidenzia che gli edifici residenziali, così come disposti, non paiono rispettare le distanze dai confini di proprietà ai sensi dei disposti normativi. La proposta di piano attuativo dovrà dunque contenere la dimostrazione grafica di quanto specificato all'art. 10 delle Disposizioni Comuni del vigente PGT.

In merito alle scelte progettuali si rimanda ogni valutazione più approfondita all'analisi del piano attuativo.

Si ritiene che gli accessi pedonali debbano essere garantiti dalle vie pubbliche e non dalle aree cedute destinate a parco urbano evitando altresì che influiscano nella configurazione morfologica degli spazi a verde; gli accessi carrai, dove possibile, non dovranno interferire con i percorsi ciclopedonali.

Localizzazione dell'ERS

La nuova proposta conferma la scelta localizzativa dell'ERS in corrispondenza dell'edificio posto a Sud/Ovest nel Lotto A, mantenendo dunque l'elemento di criticità precedentemente rilevato dagli uffici.

Tuttavia, nella soluzione in esame, l'operatore approfondisce il tema con un apposito capitolo della relazione illustrativa, motivando tale scelta progettuale definendo l'area come nevralgica rispetto ai flussi e relazioni sociali che si auspica si attiveranno; il piano terra dell'ERS è pensato come uno spazio multifunzionale, mentre gli alloggi saranno destinati a tipologie di utenti eterogenee alla ricerca di un mix sociale equilibrato composto da anziani autosufficienti, giovani coppie con bambini, famiglie solidali, abitanti con disabilità, temporary students e lavoratori fuori sede.

RIQUALIFICAZIONE VIALE MATTEOTTI

L'Ufficio rileva inoltre la necessità di riqualificare l'intero asse viario di Viale Matteotti con una progettazione coordinata con gli interventi previsti nell'ambito AT-A "Ex Ovocoltura".

Si rimanda comunque, per ulteriori approfondimenti, agli elaborati progettuali.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
Dott. Moreno Veronese

LA GIUNTA COMUNALE

Visto il Piano di Governo del Territorio approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 24.10.2013, pubblicato all'Albo Pretorio dal 31.01.2014 al 15.02.2014 e al B.U.R.L. in data 05.03.2014;

Vista la Deliberazione di C.C. n. 17 del 7.3.2019 con la quale si sono prorogati, ai sensi dell'art. 5 comma 5 della LR 31/2014, la validità ed i contenuti del Documento di Piano del PGT vigente di mesi 12;

Vista l'istanza di proposta preliminare di piano attuativo relativo all'Ambito di Trasformazione A "ex CF GOMMA" depositata in data 24.4.2019 ns. prot. n. 34299 dall'operatore Co.C.E.C. in qualità di mandatario di UNIABITA Soc. Coop., Immobiliare CFG Srl, Cooperativa La Nostra Casa scrl, Cooperativa Edificatrice e di Consumo Armando Diaz Arl all'interno dell'Ambito di Pianificazione Strategica 1.1 del PGT vigente;

Vista la relazione istruttoria dei Servizi al Territorio, depositata agli atti;

Dato atto che l'ambito in oggetto è classificato come Ambito di Trasformazione AT-B ex CF-GOMMA nel Documento di Piano del PGT vigente;

Preso atto che la proposta preliminare è costituita dai seguenti elaborati:

T01 Inquadramento territoriale (prot. 34299 del 24.4.2019)
T02 planimetria dello stato di fatto (prot. 34299 del 24.4.2019)
T03 documentazione fotografica (prot. 34299 del 24.4.2019)
T04 schema planimetrico (prot. 34299 del 24.4.2019)
T05 schema planimetrico di coordinamento (prot. 34299 del 24.4.2019)
T06 planivolumetrico (prot. 34299 del 24.4.2019)
T07 planimetria dei piani terra (prot. 34299 del 24.4.2019)
T08 ipotesi indicativa dei servizi nel parco (prot. 34299 del 24.4.2019)
T09 abaco degli elementi qualitativi e compositivi (prot. 34299 del 24.4.2019)
T10 abaco indicativo delle tipologie residenziali (prot. 34299 del 24.4.2019)
T11 fotoinserimenti (prot. 34299 del 24.4.2019)
Relazione (prot. 34299 del 24.4.2019)

Visto il parere favorevole espresso dalla Commissione del Paesaggio nella seduta n. 2 del 30.5.2019;

Visto il parere espresso dal Gruppo di valutazione per gli AT nella seduta del 10.6.2019;

Vista la L.R. 12/2005 e s.m.i.;

Vista la Delibera del Consiglio Comunale del 19 marzo 2019 n. 20 di "Approvazione Documento Unico di Programmazione (DUP) 2019-2021";

Vista la Delibera di Consiglio Comunale del 28 marzo 2019 n. 23 di "Approvazione del Bilancio di Previsione per il triennio 2019-2021";

Vista la Delibera di Giunta Comunale del 18 aprile 2019 n. 93 di “Approvazione del Piano Esecutivo di Gestione (PEG) organicamente unificato con il piano delle Performance per il triennio 2019/2021”;

Visti i Regolamenti comunali;

Visti gli allegati pareri resi ai sensi dell'art. 49, 1° comma del T.U. n. 267 del 18.08.2000;

Con voti unanimi e favorevoli:

DELIBERA

- di approvare la proposta preliminare di piano attuativo relativo all'Ambito di Trasformazione del vigente Documento di Piano, denominato AT-B “Ex CF-GOMMA”, costituita dagli elaborati citati in premessa e depositati agli atti, condizionata alla soluzione delle criticità emerse in fase istruttoria, nella successiva fase pianificatoria;
- di prendere atto che la presente deliberazione non ha carattere conformativo e la proposta preliminare in questione costituisce atto propedeutico all'attivazione della procedura di strumento attuativo, ai sensi dell'art. 8 delle Disposizioni del Documento di Piano del vigente PGT;
- di dare mandato al Dirigente del Settore Governance del Territorio per la definizione dei conseguenti adempimenti inerenti al presente atto;
- di dare atto che la presente Deliberazione non comporta maggiori spese a carico dell'Amministrazione Comunale.

Il presente processo verbale, previa lettura, è stato approvato e firmato digitalmente ai sensi degli artt. 20 e 21 e seg. D.Lgs. 82/2005.

Il Vicesindaco Berlino Giuseppe

Il Segretario Generale Marchianò Vincenzo
