

# IL LIVELLO ORDINARIO (Piano delle Regole)

**CINISELLO BALSAMO come**

Una Città Relazionale

una Città come Sistema Ambientale

una Città Pubblica

una Città della Casa

una Città del Lavoro

una Città Ecologica

una Città Mobile

una Città Bella

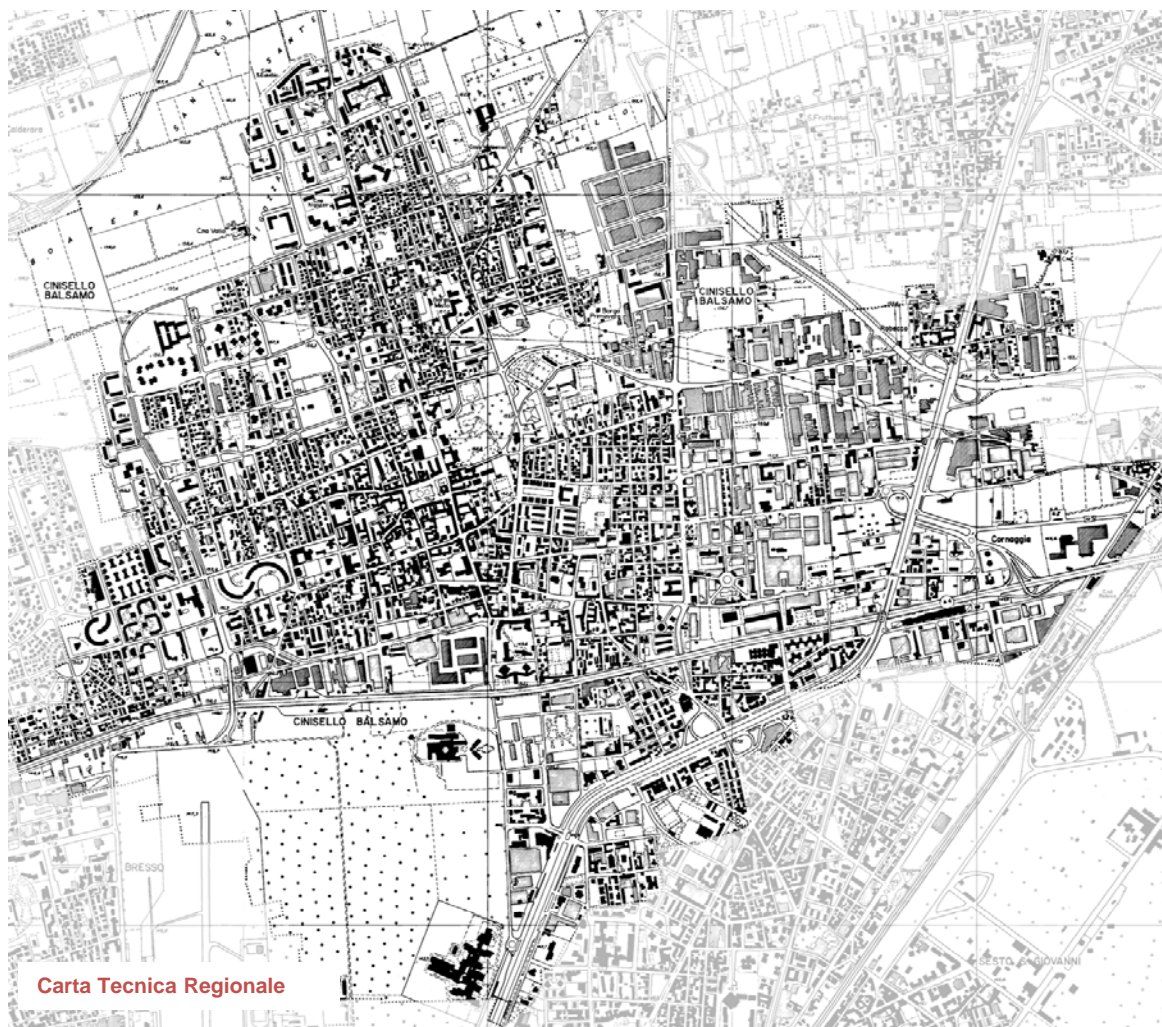
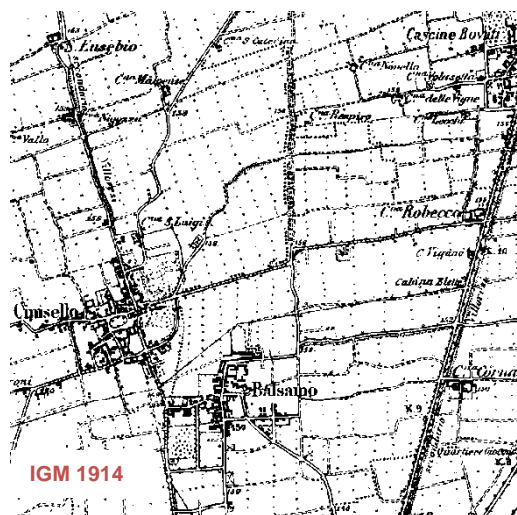
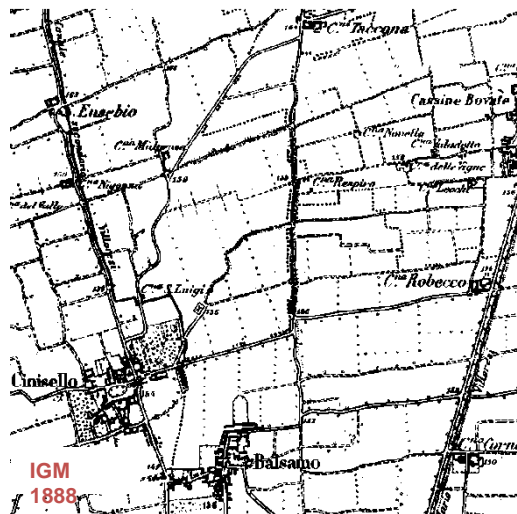
# REGOLE

## PIANO DELLE REGOLE di Cinisello Balsamo



## CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO

*La città consolidata, morfologie spaziali e sociali della città*

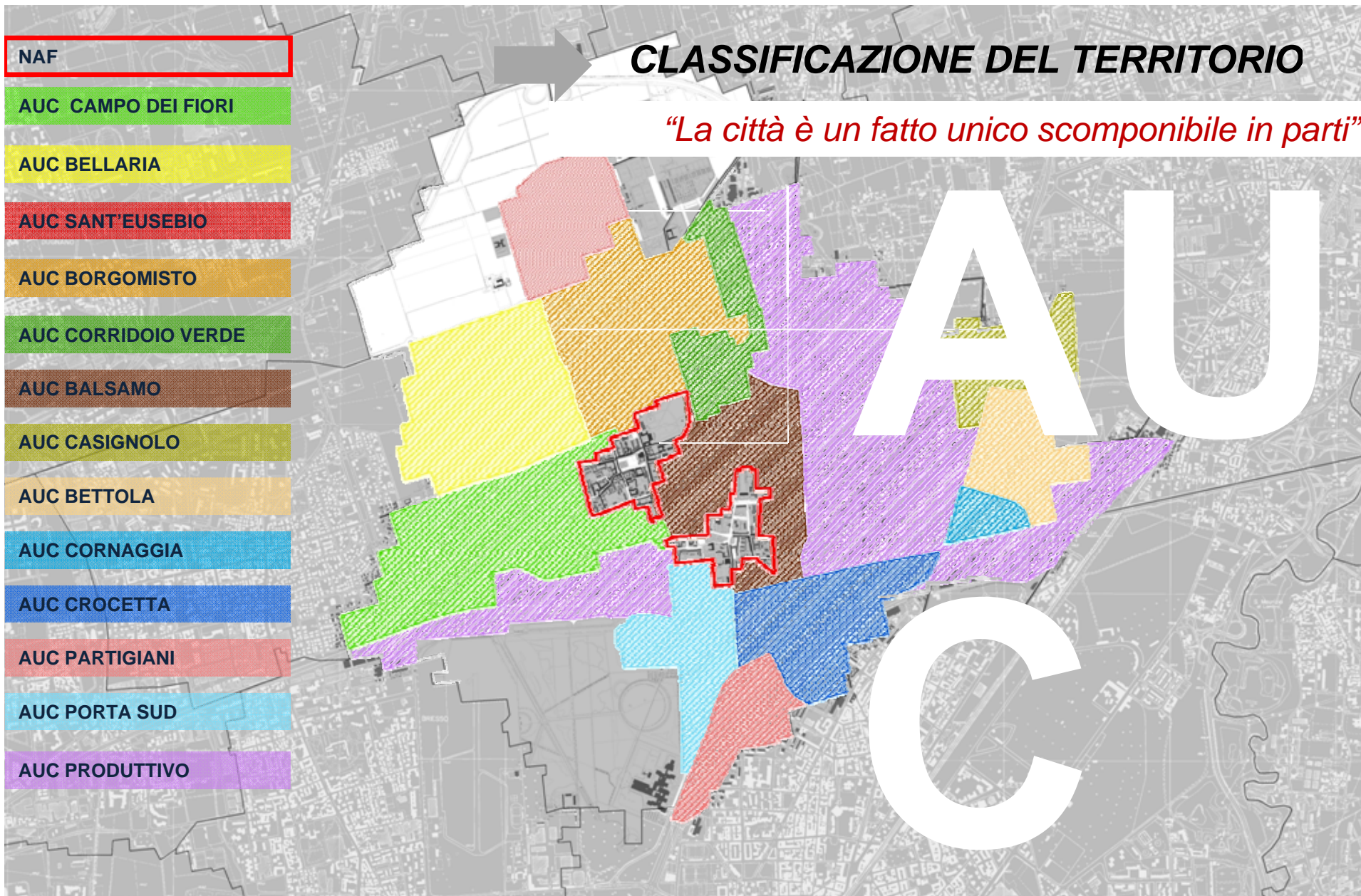


## PIANO DELLE REGOLE di Cinisello Balsamo



dallo zoning alle forme e agli usi della città'





## PIANO DELLE REGOLE di Cinisello Balsamo



## CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO

*“Le parti”*



I **NAF** sono i **Nuclei di Antica Formazione**, che presentano caratteri insediativi, tipologici, architettonici individuabili nei processi di formazione del territorio; sono individuati in coerenza con gli indirizzi del PTCP (art.36, Norme di attuazione):



Le **emergenze architettoniche-storiche-ambientali** sono edifici e spazi aperti di pregio (ville, parchi, cascine, cortine edilizie) soggetti a tutela di legge e/o di PGT.



Gli **ambiti** sono *‘unità di ambiente urbano* caratterizzate da strutture morfologiche e funzionali, da tracciati ordinatori, caratteri topologici e sociali

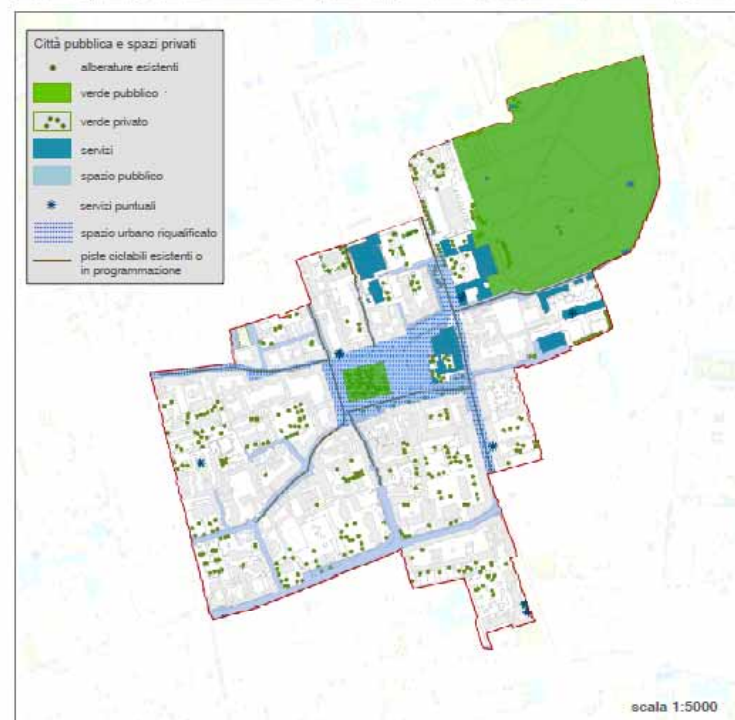
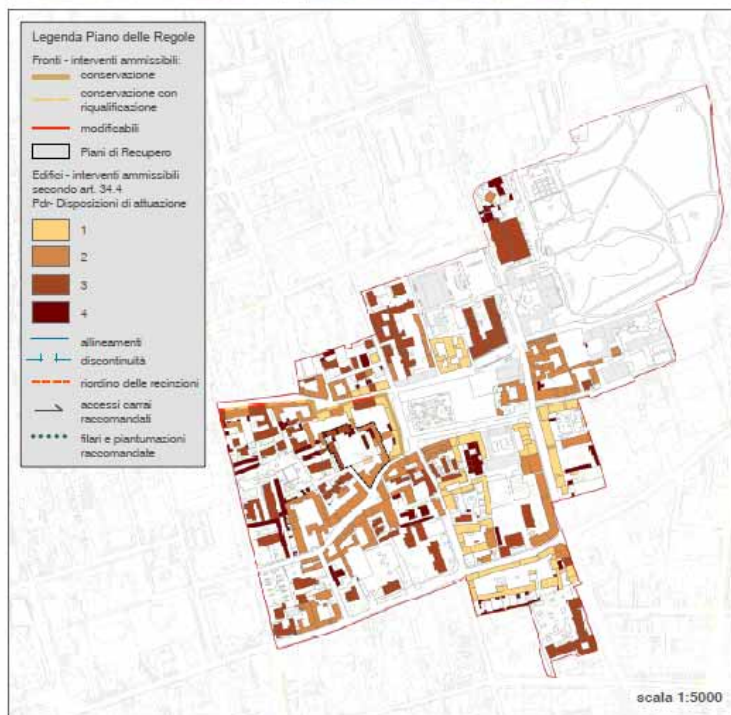
# PIANO DELLE REGOLE di Cinisello Balsamo



## CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO

*Scheda degli elementi della classificazione*

**NAF**



# PIANO DELLE REGOLE di Cinisello Balsamo

## EMERGENZE - VILLE

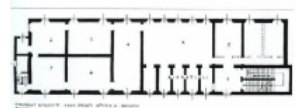
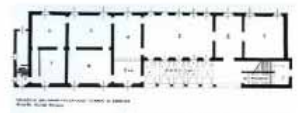


# CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO

## Scheda degli elementi della classificazione

Città di Cinisello Balsamo - Piano di Governo del Territorio

PdR - VILLE



**Datazione della costruzione/trasformazione/restauro**  
 La costruzione della villa risale alla fine del 1500; opere di rinnovamento degli apparati decorativi furono eseguite nel corso del XVII e XVIII secolo e interventi di restauro conservativo nella II metà del 1900. La villa e il parco ridefiniscono il loro ruolo e la loro rilevanza urbana attraverso il progetto di riqualificazione Urban Italia (2002-2006).

**Localizzazione**  
 La 'Mappa' del catasto teresiano rappresenta il complesso della villa come elemento caratterizzante del nucleo di Balsamo. Piazza Soncino 5

**Tipologia**  
 La villa, in muratura continua, è caratterizzata da una tipologia a blocco rettangolare con due piani fuori terra. Il fronte urbano è caratterizzato, nella parte centrale, da un portico a cinque forniche che si relaziona allo spazio aperto antistante la villa e da un doppio ordine di archi che corrispondono, al piano terreno, all'ingresso e al primo livello, alla loggia del piano nobile. Il fronte verso il Parco presenta una doppia sequenza di aperture ordinate attraverso l'uso di cornici in rilievo, di epoca settecentesca. Gli spazi interni sono impreziositi da raffinate decorazioni e da affreschi.

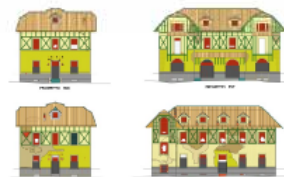
**Destinazioni d'uso**  
 Residenza signorile fino al 1940, il complesso ospitò poi il seminario dei padri paolini; attualmente è destinato a funzioni di rappresentanza e convegni e ad attività terziarie.

**Stato di conservazione**  
 Buono

 VILLA  
 FERRARI  
 CASNEDI  
 CASATI  
 di SONCINO

Città di Cinisello Balsamo - Piano di Governo del Territorio

PdR - VILLE


 RUSTICI  
 OVOCOLTURA  
 VALMONTE

**Datazione della costruzione/trasformazione/restauro**  
 L'Ovocoltura Valmonte venne realizzata nel 1928 su progetto dell'ing. Giuseppe Laveni. Nel 1970 cessa l'attività produttiva con il conseguente abbandono delle strutture.

**Localizzazione**  
 Gli edifici originariamente si trovavano al centro di un insediamento produttivo (di pollicoltura) collocato ad est della città, attestato alla strada per Monza (ora viale Brianza). Attualmente i due rustici sono isolati in un'area dismessa occupata da attrezzature provvisorie.

**Tipologia**  
 Entrambi gli edifici in muratura continua hanno una tipologia a blocco di tre piani. Gli apparati decorativi dei prospetti e la forma delle coperture richiamano i caratteri morfologici degli chalet, utilizzando codici dell'eclettismo tardo ottocentesco.

**Destinazioni d'uso**  
 Utilizzati fino al 1970 uno come residenza del direttore, l'altro come magazzino; attualmente i rustici sono vuoti.

**Stato di conservazione**  
 Scadente

**Obiettivi**  
 Recupero e Conservazione dei caratteri insediativi e tipologici.

# PIANO DELLE REGOLE di Cinisello Balsamo



## CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO

### Scheda degli elementi della classificazione

#### EMERGENZE - CASCINE

Città di Cinisello Balsamo - Piano di Governo del Territorio

PdR - CASCINE

CASCINA  
MALPENSA

Catasto teresiano



Catasto Lombardo Veneto



Datazione della costruzione/trasformazione/restauro:  
 edificazione documentata dalle mappe catastali del 1721-22;  
 trasformazioni nel corso del 1800 e del 1900.

Localizzazione:  
 nell'intersezione tra il tracciato che storicamente collegava il nucleo di  
 Cinisello a Monza e il decumano che intercettava anche le cascine del  
 Vallo e Nigozza.

Tipologia:  
 la cascina è rappresentata nel catasto teresiano come un complesso  
 rurale a U, a corte aperta, composto da fabbricati di due piani costruiti in  
 laterizio e copertura a struttura lignea caratterizzati dalla presenza di un  
 doppio ordine di logge affacciate a mezzogiorno e, nel primo piano dei  
 due corpi laterali, di ballatoi di distribuzione. l'originario impianto è stato  
 modificato dalla costruzione, a sud della corte, di un corpo con tipologia  
 a fenile e ad est, di superfetazioni edilizie.

Destinazioni d'uso:  
 attualmente la cascina è utilizzata come abitazione e come deposito di  
 materiali edili.

Stato di conservazione:  
 buono

Obiettivi:  
 conservazione dei caratteri insediativi e tipologici.

Destinazioni d'uso ammissibili:  
 residenza e attività connesse.








Parametri edili e urbanistici:  
 vedi art. 37 PdR-Disposizioni di attuazione



Fonte: "Fondo Fotografico e Documentari" del Centro di Documentazione  
 Storica del Comune di Cinisello Balsamo



Interventi cascine:

- |  |   |  |
|--|---|--|
|  unità minima di intervento |  ristrutturazione senza<br>demolizione con ricostruzione |  riordino corte                   |
|  restauro scientifico       |  demolizione superfetazioni                              |  verde pertinenziale non agricolo |
|  ristrutturazione           |   |  |

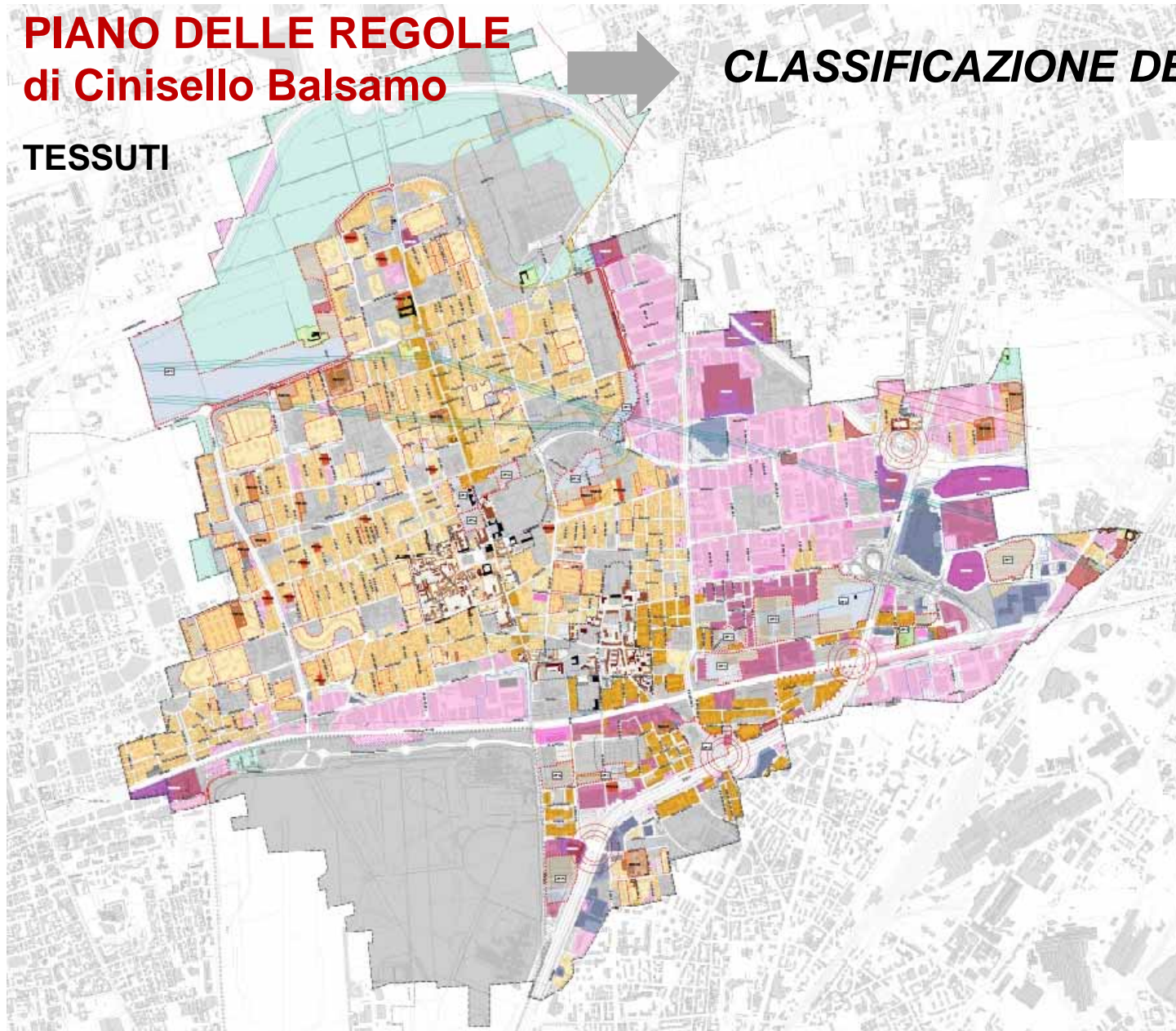
## PIANO DELLE REGOLE di Cinisello Balsamo

TESSUTI



## CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO

*“L’insieme”*



## PIANO DELLE REGOLE di Cinisello Balsamo



## CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO

### TESSUTI

*“Le parti”*

#### TCR0-APS

#### TCR1

#### TCR2



*Tessuti consolidati residenziali (TCR)*

#### TCP0-APS

#### TCP1

#### TCP2



*Tessuti consolidati produttivi (TCP)*

#### TCC



*Tessuti consolidati commerciali (TCC)*

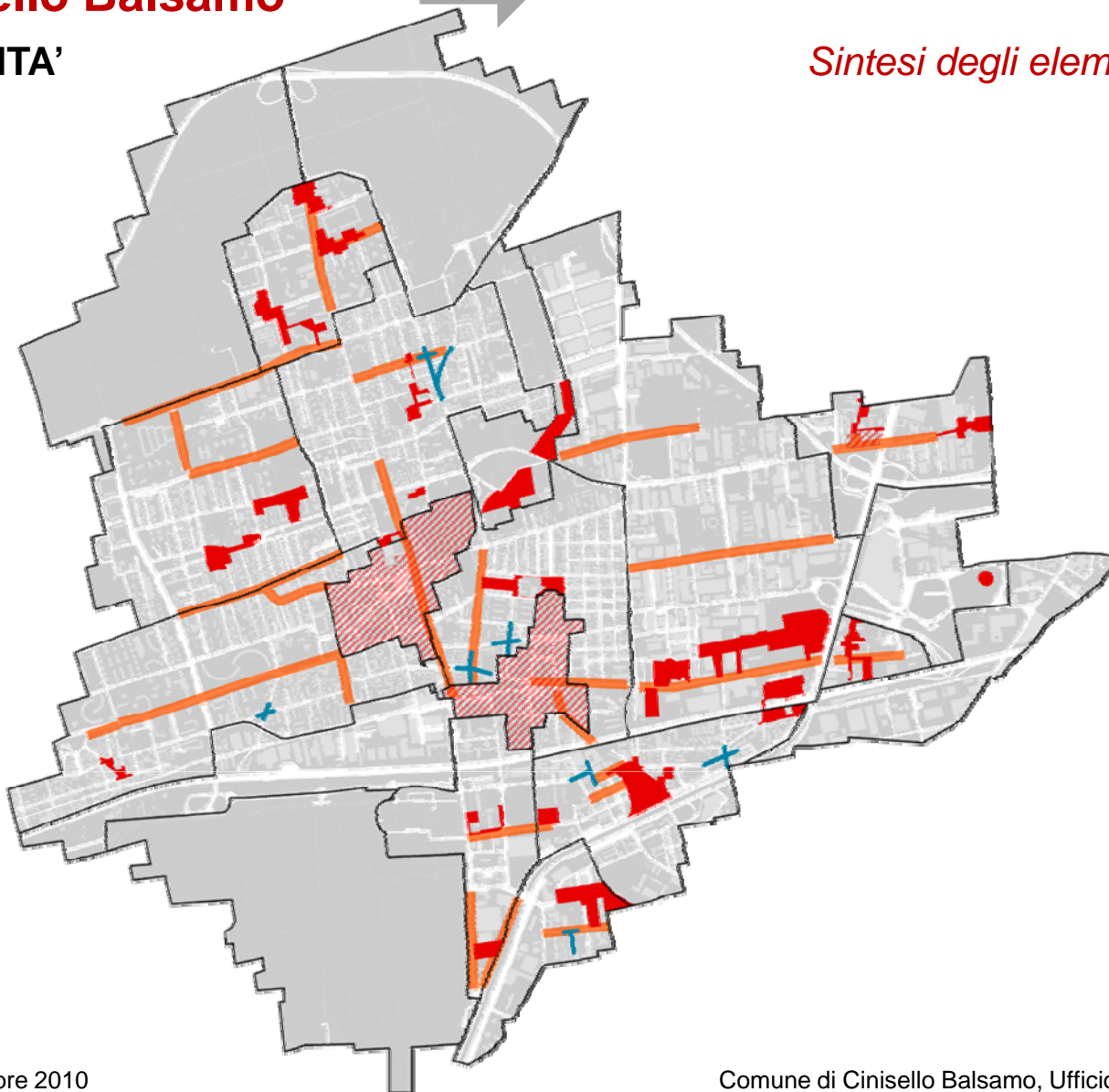
## PIANO DELLE REGOLE di Cinisello Balsamo

CENTRALITA'



## CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO

*Sintesi degli elementi della classificazione*



## PIANO DELLE REGOLE di Cinisello Balsamo



## CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO

CENTRALITA'

*Le regole*



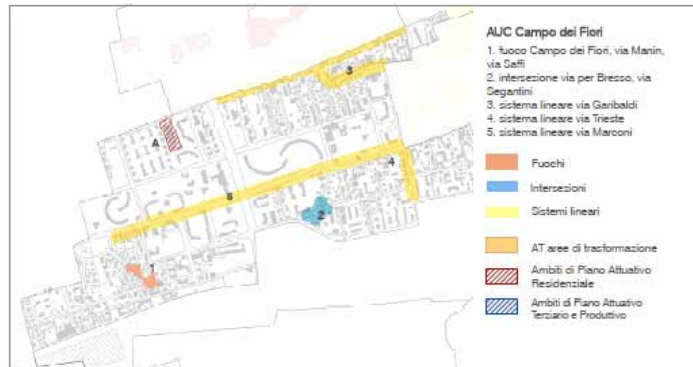
# PIANO DELLE REGOLE di Cinisello Balsamo



## CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO

*Scheda degli elementi della classificazione*

### CENTRALITA'



## PEREQUAZIONE

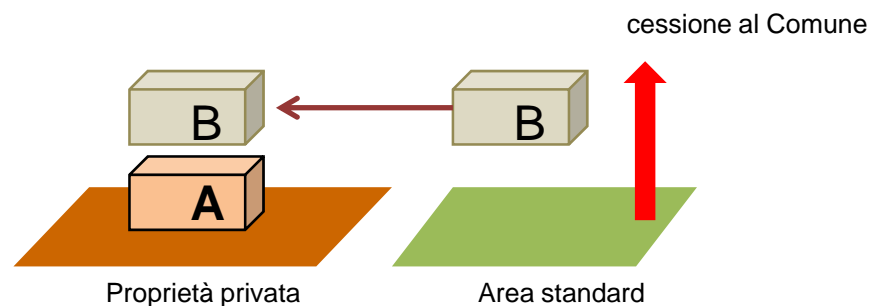
La perequazione si applica solo nelle forme di cui all'Art. 11 comma 1 (perequazione localizzata) della L.R. 12/05 e s.m.i. all'interno degli Ambiti di Trasformazione e nei Piani Attuativi del Piano delle Regole.

Non è prevista quindi una forma di perequazione generalizzata sul territorio comunale di cui al comma 2 dello stesso articolo della legge 12/05. Tutti gli ambiti della città consolidata sono tuttavia dotati di indici , che è possibile 'spendere' solo in loco, ragionevolmente commisurati allo stato di fatto e di diritto.

## COMPENSAZIONE

Per l'attuazione delle aree "Sa" (*sending areas*), specificamente individuate e quantificate dal Piano dei Servizi, sono previste forme di compensazione dei diritti edificatori assegnati in alternativa alla procedura di esproprio da realizzare su aree pubbliche in permuta individuate come specifici Ambiti di Trasformazione nel DdP ovvero come Ambiti "Ra" (*receiving areas*) nel Piano delle Regole.

SCHEMA DI COMPENSAZIONE



## INCENTIVAZIONE

Non sono previste forme specifiche di incentivazione quantitativa per gli AT individuati nel DdP, mentre sono previste forme incentivanti per la sostituzione edilizia nelle parti di territorio regolate dal PdR, così come meccanismi compensativi per la riqualificazione di comparti urbani da ristrutturare.

## PIANO DELLE REGOLE di Cinisello Balsamo



## CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO

### PIANI ATTUATIVI

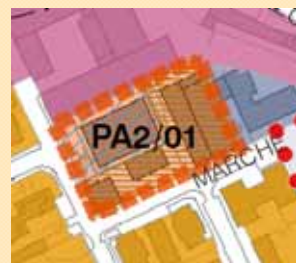
#### PA1-Re

*in attuazione obbligatoria  
della compensazione*



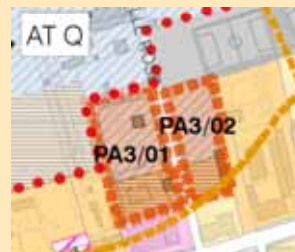
#### PA2-Re

*a quantità determinata*



#### PA3-Re

*con perequazione localizzata*



***Tessuti consolidati residenziali (TCR)***

#### PA4-TP

*con convenzione  
speciale*



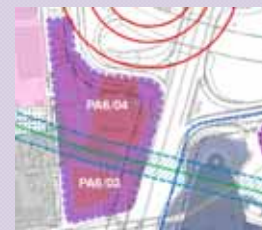
#### PA5-TP

*in attuazione  
obbligatoria della  
compensazione*



#### PA6-TP

*a quantità determinata*



***Tessuti consolidati produttivi (TCP)***

## PIANO DELLE REGOLE di Cinisello Balsamo



## CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO

### PA e PCC



Piano Attuativo



Permesso di Costruire Convenzionato

#### **Piani Attuativi (PA):**

- 1) di trasformazione dell'esistente,
- 2) di completamento.

Investono gli ambiti più consistenti dove è necessario individuare le aree per servizi in cessione, l'organizzazione planivolumetrica e lo schema dei lotti di Intervento.

#### **“Schede dei Piani Attuativi”:**

individuano delle ipotesi auspicabili di trasformazione che costituiscono il riferimento per la valutazione dei Piani. I PA1 e i PA5 (di attuazione obbligatoria della compensazione) qualora siano volontariamente attuati dai privati secondo lo schema proposto, consentono di accedere alla forma del PCC in alternativa al PA, riducendo i tempi e gli adempimenti procedurali.

#### **Permessi di Costruire Convenzionati (PCC):**

ambiti più ridotti (singolo lotto) che tuttavia possono/devono partecipare attivamente alla costruzione della qualità dello spazio pubblico (cambi d'uso radicali rispetto allo stato attuale di fatto e di diritto – ad es. da produttivo a residenziale).

# **OBIETTIVI DI QUALITA'URBANA e Processi di attuazione e di gestione**

## OBIETTIVI DI QUALITÀ URBANA e PROCESSI DI ATTUAZIONE E GESTIONE

**A** .Promozione e di sviluppo della cultura della città e della consapevolezza che:

1. **La città è un bene comune** da tutelare per le future generazioni. che richiede responsabilità e impegno collettivo
2. **L'architettura** -del costruito e degli spazi aperti- **ha un ruolo culturale e sociale**
3. **Ogni intervento induce una trasformazione** delle morfologie e degli usi alle scale del contesto e della città.
4. **La qualità** –morfologica, costruttiva, funzionale, estetica)- degli edifici e degli spazi aperti deve contribuire **alla salvaguardia e alla valorizzazione delle risorse architettoniche e ambientali e alla sostenibilità** delle trasformazioni.
5. **Ogni scelta** progettuale –forme insediative, tipologie edilizie e dello spazio inedificato- deve interpretare **i caratteri storici, morfologici , sociali e simbolici** del luogo urbano oggetto della modificazione.

## OBIETTIVI DI QUALITA'URBANA e PROCESSI DI ATTUAZIONE E GESTIONE

### **B** . Costruzione di strumenti di orientamento.

**Principi e linee guida**, senza vincolare le scelte dei progettisti, possono orientare le scelte progettuali verso la cura e l'incremento del 'valore di abitabilità' dei luoghi urbani all'interno di una visione unitaria nella quale si integrano le componenti morfologiche, funzionali, tecniche ed estetiche.

Un Codice di Buone Pratiche può consentire di declinare, in termini qualitativo-prestazionali, prescrizioni e trasformazioni permesse o auspiccate dal PGT che riguardano interventi sia pubblici che privati.

## OBIETTIVI DI QUALITA'URBANA e PROCESSI DI ATTUAZIONE E GESTIONE

**C** . Utilizzazione di coerenti e trasparenti procedure di validazione e di legittimazione.

Parametri di valutazione della qualità della proposta	
urbanistica e funzionale	scala urbana: rapporto con la città pubblica e qualità delle ricadute urbane
	scala dell'ambito: rapporto fra tipi/volumi/spazi aperti pubblici e privati
	accessibilità, infrastrutturazione e urbanizzazione dell'ambito
	mix funzionale
ambientale	eco-sostenibilità dell'intervento
	scala urbana: entità delle compensazioni ambientali
	scala dell'ambito: disegno delle aree verdi, scelta e disposizione delle essenze vegetali
architettonica e costruttiva	ordini compositivi, materie e tecniche costruttive: rapporto con le scelte morfologiche, funzionali ed ambientali
	innovazione tipologica e funzionale
	innovazione tecnologica e costruttiva
specifico dell'AT e del PA	obiettivi dell' Ambito

## OBIETTIVI DI QUALITA'URBANA e PROCESSI DI ATTUAZIONE E GESTIONE

**C** . Utilizzazione di coerenti e trasparenti procedure di validazione e di legittimazione.

Rilevanza del Ruolo della **Commissione Paesaggio** (Codice URBANI dei Beni culturali e del Paesaggio 2004 modifica D.L 63 2008, Regione Lombardia, decreto 8.2008) .

La Commissione Paesaggio è un organo **TECNICO CONSULTIVO** che ha il compito di  
**“ESPRIMERE UN GIUDIZIO SULLA QUALITA' ARCHITETTONICA E INSEDIATIVA  
DEI PROGETTI NELL'OTTICA DELLA LORO COMPATIBILITA'PAESAGGISTICA”**

## OBIETTIVI DI QUALITÀ URBANA

**Il PAESAGGIO è tutto il territorio urbano: l'edificato, i vuoti, il sistema ambientale, le infrastrutture, il pubblico e il privato, le pratiche e gli usi.**

**Il PAESAGGIO DI CINISELLO BALSAMO reclama PROGETTI**  
**- per il nuovo e per l'esistente-**

**RESPONSABILI,  
CIVILI,  
COLTI,  
PORTATORI DI QUALITÀ E DI BELLEZZA**

# PGT e QUALITA' URBANA