



Città di Cinisello Balsamo - Piano di Governo del Territorio

**PdR**

PGT 2010 – PIANO DELLE REGOLE

# Piano delle Regole PREVISIONI DI PIANO Relazione

**PdR PP – Elab.06** Rev.08 – settembre 2010



**COMUNE di CINISELLO BALSAMO**  
Ufficio di Piano



**POLITECNICO di MILANO - DPA**  
Maria Grazia Folli e Giovanni Buzzi

con Daniele Bonzagni, Eugenia Silvestri, Sara Zardoni



**CENTRO STUDI PIM**  
Piero Nobile e Paola Pozzi

con Angelo Armentano, Paolo Riganti

## Indice

### 1. Il Piano delle Regole

#### *1.1 Premessa*

#### *1.1 Il Piano delle regole: L.R. 12/2005 e s.m.i, art.10*

### 2. Il Piano delle Regole di Cinisello Balsamo

#### *2.1 Dal PRG al PGT: regole e norme che hanno configurato la città esistente*

#### *2.2 PGT: regole per obiettivi*

### 3. Classificazione del territorio

#### *3.1 La città consolidata, l'insieme e le parti*

#### *3.2 Il Tessuto urbano consolidato: i Nuclei di Antica Formazione, gli Ambiti e i Tessuti*

#### *3.2 Atlanti della città consolidata*

#### *3.3 Gli Ambiti Urbani Consolidati (AUC)*

#### *3.4 I tessuti edilizi*

#### *3.5 I Piani Attuativi*

#### *3.6 Altri campi di azionamento del PdR*

## 1. Il Piano delle Regole<sup>1</sup>

### 1.1 Premessa

Il Piano delle Regole è uno dei tre documenti costitutivi del PGT. E' la componente del Piano di Governo che da molti viene intesa come la più simile alle forme di pianificazione del PRG ex LR 51/75: tuttavia vi è la possibilità di trattare la materia secondo modalità innovative ed interessanti pur mantenendo le qualità regolative ed alcuni principi consolidati da anni di esperienze pianificatorie in Lombardia, con esiti in molti casi virtuosi.

### 1.2 Il Piano delle regole: L.R. 12/2005 e s.m.i, art.10

1. Il piano delle regole:

a) *definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;*

b) *indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;*

c) *individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;*

d) *contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b);*

e) *individua:*

1) *le aree destinate all'agricoltura;*

2) *le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;*

3) *le aree non soggette a trasformazione urbanistica.*

2. *Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il piano delle regole individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo. Il piano delle regole definisce altresì, con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 8, comma 1, lettera b), le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.*

3. *Per gli ambiti di cui al comma 2, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:*

a) *caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;*

b) *consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;*

c) *rapporti di copertura esistenti e previsti;*

d) *altezze massime e minime;*

e) *modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;*

f) *destinazioni d'uso non ammissibili;*

---

<sup>1</sup> La presente relazione si riferisce alla struttura fondamentale del disegno del Piano delle Regole, per la relazione relativa alle Disposizioni (norme tecniche) del PdR e alle Disposizioni Comuni del PGT, si rimanda ad altro documento.

*g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004;*

*h) requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica e mitigazione delle infrastrutture della viabilità con elementi vegetali tipici locali.(19)*

*4. Il piano delle regole:*

*a) per le aree destinate all'agricoltura:*

*1) detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, in conformità con quanto previsto dal titolo terzo della parte seconda;*

*2) recepisce i contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;*

*3) individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso;*

*b) per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, dal piano territoriale paesistico regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale;*

*c) per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.*

*5. Le indicazioni contenute nel piano delle regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.*

*6. Il piano delle regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.*

## 2. Il Piano delle Regole di Cinisello Balsamo

### *2.1 Dal PRG al PGT: regole e norme che hanno configurato la città esistente*

La funzione regolativa, attraverso gli effetti diffusi e incrementali prodotti dalle norme sulla città è sempre una componente determinante nelle trasformazioni del territorio urbano, nella definizione delle morfologie e degli usi.

Lo sviluppo di Cinisello Balsamo a partire dal secondo dopoguerra si è sviluppata secondo regolamenti e piani che hanno contribuito a determinare la forma attuale della città.

L'ultima versione del PRG vigente configura un'eredità ineludibile rispetto la quale il Piano delle Regole del PGT compie scelte di continuità e di innovazione:

#### *Elementi di continuità:*

- L'attribuzione di indici fondiari differenziati nei tessuti residenziali esistenti, salvaguardando comunque le quantità esistenti.
- La 'difesa' dalle trasformazioni della gran parte del tessuto produttivo nelle zone industriali attraverso la loro differenziazione rispetto alle aree residenziali.
- La conferma di alcuni ambiti di Piano Attuativo (PA) che, oltre a garantire forme di tutela dello 'stato di fatto e di diritto' – tuttavia sempre superabile dalla consapevole azione pianificatoria – determinano la possibilità di accesso ad una componente ulteriore di consumo di suolo ai sensi del PTCP, in funzione della necessità di riconferma delle previsioni di piano nel caso di attuazione inferiore al 70% del PRG vigente.

#### *Elementi di innovazione:*

- L'attribuzione di un indice fondiario in tutti gli ambiti prevedendo "esistente" solo nei NAF.
- Le modalità di calcolo delle quantità edilizie: così come per il Documento di Piano, la modalità di calcolo della SLP viene modificata rispetto alla forma attuale prevista nel PRG vigente (vedi "Disposizioni comuni del PGT"), questo comporta considerazioni rilevanti sull'attribuzione degli indici nei tessuti e negli ambiti di PA.
- I criteri di zonizzazione: il Piano delle Regole descrive e disciplina la città consolidata non secondo la logica dello zoning, ma utilizzando tessuti e ambiti: oltre ai criteri della densità e della funzione, vengono considerati i parametri qualitativi relativi ai caratteri storici, morfologici, ambientali e alle pratiche d'uso dello spazio pubblico e privato.
- I principi perequativi e compensativi. Il Piano delle Regole applica la disciplina perequativa (solo localizzata in alcuni Piani Attuativi) e compensativa (per le aree strategiche per servizi come aree di 'decollo' e per alcuni Piani Attuativi come ambiti 'atterraggio') in coerenza con gli obiettivi dichiarati dal Documento di Piano.

Il Piano delle Regole si avvale delle letture e delle interpretazioni elaborate attraverso il quadro conoscitivo del Documento di Piano specificatamente relative all'individuazione di:

- struttura e forma urbana
- rapporti tra forma della città e forma del territorio (morfologia territoriale, idrografia superficiale, ecc.);
- paesaggio agrario da salvaguardare, valorizzare o riqualificare;
- aree di ridefinizione o recupero paesaggistico;
- aree interstiziali e aree libere da completare;
- tipologie insediative (isolate, a schiera, a corte ecc);

- spazi a verde o liberi da edificazione;
- spazi pubblici e gerarchia di strade, piazze, viali;

per disciplinare gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e sostituzione attraverso parametri di tipo quantitativo, morfologico, funzionale, prestazionale.

### **2.2 PGT: regole per obiettivi**

L'apparato normativo del Piano delle Regole, in coerenza con i contenuti della Legge 12, ha come obiettivo l'operatività delle teorie, delle strategie e delle logiche del Piano in relazione alla tutela e alla trasformazione del territorio urbano.

Le norme sono espresse attraverso scritture (i testi relativi alla normativa tecnica) e tavole (cartografie in scala 1:2.000 e 1:6.000); la definizione dei loro contenuti e delle loro specifiche finalità - descrittiva, interpretativa, valutativa e prescrittiva - deriva da intenzioni programmatiche individuate attraverso conoscenza della città e principi etici, culturali, sociali, economici, spaziali.

Le norme di Cinisello Balsamo si propongono di essere, non solo strumenti di regolazione e di vincolo, ma dispositivi portatori di criteri e di principi edificatori efficaci ad incrementare la qualità degli insediamenti in relazione alla valorizzazione del ruolo dello spazio pubblico e del senso di comunità.

Il PGT, nel documento di Piano<sup>2</sup>, ha individuato nei principi della *Relazionalità* alla scala locale e sovralocale, dell'*Ambiente*, della *Casa*, della *Sostenibilità*, del *Lavoro*, della *Bellezza*, i *valori* che devono investire tutto il corpo fisico e sociale della città: gli Ambiti del Progetto Strategico e il Territorio Urbano Consolidato.

Le norme-obiettivi della Città Ordinaria - per perseguire esiti di salvaguardia dei valori storici e dell'insieme dei caratteri identitari del territorio urbano; per incrementare la qualità insediativa, architettonica e ambientale dei contesti; per tutelare le risorse non rinnovabili - devono derivare da un processo conoscitivo-interpretativo-progettuale dell'organismo urbano, nelle sue parti e nell'insieme, nelle sue componenti fisiche e sociali ('urbs' e 'civitas'), in un'ottica dinamica e processuale.

Principi e orientamenti di qualità urbana devono quindi tradursi in sistemi normativi 'qualitativi' di inquadramento e di indirizzo delle trasformazioni; la qualità delle regole è espressa dalla coerenza dell'apparato normativo nei confronti delle strategie di piano e dalla sua efficacia nell'attuare gli obiettivi prefissati; dalla capacità di garantire l'equità dei diritti edificatori; dalla semplicità e chiarezza delle norme scritte e disegnate (glossario dei termini utilizzati, uso di una scrittura normativa sintetica, di rappresentazioni esplicite nei contenuti) che consentano facilità di comprensione e univocità interpretative.

---

<sup>2</sup> Documento di Piano, Previsioni di Piano. Relazione: Indirizzi e criteri

### 3. Classificazione del territorio

#### 3.1 La città consolidata, l'insieme e le parti

##### *Morfologie spaziali e sociali della città*

L'assetto morfologico di Cinisello Balsamo non è l'esito, come altre realtà urbane, di un lento e progressivo processo additivo di parti omogenee, nelle quali forme insediative e tipologie architettoniche sono riconducibili a differenti momenti storici e a relative idee di città.

Il palinsesto urbano è qui costituito fondamentalmente da due strati: il layer formato dalle antiche trame territoriali e dalle presenze edilizie dei due borghi di Cinisello e di Balsamo, espressione di una originaria vocazione agricola che è persistita fino all'inizio del '900; il disegno, che si è sovrapposto al paesaggio agrario, di una città industriale che dal secondo dopoguerra ad oggi si è configurata attraverso una edificazione che ha rapidamente colonizzato tutto il territorio comunale. La carta del 1888 rappresenta i piccoli nuclei di Cinisello e di Balsamo con gli edifici a corte e a ballatoio, le ville e i parchi *di delizia* disposti nella intelaiatura dei filari e delle cascine dell'antico territorio agrario, che ha caratterizzato la pianura asciutta compresa tra il Lambro e il Seveso.

Nella carta del 1950 sono visibili, con gli esiti dei processi di infrastrutturazione del territorio del nord Milano e della industrializzazione dell'asse Milano/Sesto San Giovanni/Monza, i segni di un'espansione dei due centri di Cinisello e Balsamo, tuttavia ancora contenuta; si avvierà negli anni successivi un rapido inurbamento, con l'edificazione del tracciato di viale Rinascita, con la formazione delle coree di via XXV Aprile, di via Tiziano e di via Marconi; con la progressiva occupazione delle maglie vuote del parcellario agricolo del territorio comunale (nel 1981 la città contava 80.757 abitanti).

L'urbanizzazione, con ritmi velocissimi, ha inglobato, più spesso cancellato e sostituito, le preesistenze: si è trattato di un processo, solo raramente orientato da piani e strategie urbane, che, in modo estensivo e pervasivo, ha generato insediamenti: edifici isolati, tessuti di villette e palazzine su lotto, aggregazioni di elementi unitari e disomogenei, comparti produttivi e commerciali, spazi verdi e vuoti di risulta.

Nonostante la casualità delle logiche di montaggio delle parti urbane e le cesure prodotte dal sistema infrastrutturale degli ultimi decenni, Cinisello Balsamo ha una *forma urbis* tuttora rintracciabile in alcuni caratteri strutturali di antica formazione e in componenti di più recente costituzione: la trama dei tracciati storici – il cardo Gorki/Libertà/Risorgimento e i decumani via Dante Alighieri, via Sant'Ambrogio/Robecco, via Alberti/Macchiavelli, che innervano ben riconoscibili organizzazioni insediative; gli edifici di pregio storico-architettonico e gli antichi nuclei; il sistema ambientale e nello specifico i due grandi parchi Nord e Grugnotorto-Villoresi, rispettivamente porta sud e porta nord della città; le specifiche connotazioni tipologiche del costruito e degli spazi aperti delle parti della città consolidata.

“La città è un fatto unico scomponibile in parti”<sup>3</sup>; l'insieme articola e comprende contesti urbani riconoscibili negli specifici caratteri morfologici e funzionali, nelle valenze storico-culturali-simboliche-funzionali che connotano il costruito, i vuoti e le relazioni tra spazi, comportamenti e pratiche di abitanti e di *users*: sono identificabili elementi e parti della città, i NAF, le Emergenze storiche – architettoniche - ambientali, gli Ambiti e i Tessuti.

---

<sup>3</sup> G.Samonà,

### **3.2 Il Tessuto urbano consolidato: i Nuclei di Antica Formazione, gli Ambiti e i Tessuti**

Il **tessuto urbano consolidato** (TUC) nel suo complesso è quella parte del territorio comunale su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli comprendendo in essa le aree libere intercluse o di completamento (art.10 L.R.12/05 Piano delle regole). La determinazione del perimetro del TUC è rilevante al fine della definizione di un 'limite di contenimento' dell'edificazione che può essere derogato soltanto dagli Ambiti di Trasformazione del DdP; definisce inoltre un limite che comporta la differenziazione degli indici di compensazione per quelle aree che si trovano all'interno o all'esterno di tale confine. In altre realtà territoriali, all'esterno del TUC troviamo sostanzialmente la campagna agricola, le aree di valore ambientale o le aree 'non soggette a trasformazione'; per Cinisello Balsamo ciò che sta fuori dal TUC è sostanzialmente il Parco del Grugnotorto ed il Parco Nord Milano, oltre a parti residuali di frangia urbana che tuttavia si riconnettono con spazi aperti ineditati dei territori di altri comuni contermini. Inoltre è stata volutamente esclusa dal TUC una parte di spazio aperto, tuttavia ai margini dell'edificato, che riconnette il grande vuoto del parco di Villa Ghirlanda con il Parco del Grugnotorto (il cosiddetto 'corridoio verde'). Per questa ragione a Cinisello Balsamo troviamo all'esterno del TUC praticamente solo aree per servizi esistenti, aree per servizi in compensazione o situazioni speciali (ad es. area di servizio sulla Tangenziale Nord), oltre alle aree di pertinenza delle cascate: *non sono quindi individuate specifiche aree con destinazione agricola* anche se, di fatto, tutta la componente territoriale cinesellese del Parco del Grugnotorto ha specifica vocazione agricola, ancorchè sia identificata come area per servizi finalizzata alla realizzazione del parco agricolo stesso.

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): *“Il PTCP individua, quali nuclei di antica formazione, i nuclei originari dei centri urbani dotati di ruolo territoriale e di capacità di attrazione più limitata rispetto ai centri storici, caratterizzati da struttura urbana non particolarmente complessa e ricca di funzioni civili e religiose, ancorchè dotata di cortine edilizie antiche, continue e riconoscibili”*.

I NAF sono stati inoltre confermati, dal Comune di Cinisello Balsamo, dalla delibera di attuazione della L.R. 13/09: in tale delibera sono inoltre state individuate cortine edilizie esterne ai NAF che vengono confermate nel Piano delle Regole.

Vengono individuati: il NAF A (Cinisello), il NAF B (Balsamo), il NAF C (Guicciardini).

La schedatura dei fabbricati (Repertorio dei Beni – RB) dei NAF (PdR RB Elab.01) descrive caratteri insediativi – in relazione a differenti soglie storiche - tipologie, altezze, caratteri architettonici, stato di conservazione, peculiarità degli spazi aperti; le norme ad essi relative hanno come obiettivo la valorizzazione del patrimonio esistente disciplinando gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione; disciplina gli interventi ammissibili per gli spazi aperti, le aree verdi e le alberature.

Le **emergenze architettoniche-storiche-ambientali** (PdR RB Elab.02) sono edifici e spazi aperti di pregio (ville, parchi, cascate, cortine edilizie ) soggetti a tutela di legge e/o di PGT.

Gli **ambiti**, sono *unità di ambiente*<sup>4</sup> urbano (Campo dei Fiori, Bellaria, S.Eusebio, Borgomisto, Balsamo, Casignolo, Villa Rachele, ecc.) caratterizzate da strutture morfologiche e funzionali, da tracciati ordinatori, caratteri topologici e sociali: 'fuochi', 'sistemi lineari', 'intersezioni' individuano centralità – esistenti e potenziali - significative alla scala della città e di grande rilevanza per la dimensione intermedia degli ambiti. Queste 'centralità' possono concorrere a valorizzare identità locali e conseguentemente ad attivare processi di riqualificazione dei contesti e di riappropriazione da parte degli abitanti di quartieri e luoghi della città: come nodi di una rete di comunità, come luoghi attrattivi e vitali di un sistema policentrico. Nel PGT gli ambiti sono chiamati **AUC (Ambiti Urbani Consolidati)**. Gli ambiti comprendono aggregazioni, lette ad una scala di maggiore dettaglio, di parti relativamente associabili denominati 'tessuti'.

Il Piano delle Regole individua i **tessuti** in base a caratteri omogenei relativi alla struttura insediativa, alla relazione tra tipo edilizio e lotto, tra spazi pubblici e spazi privati, in considerazione di una o più funzioni urbanistiche prevalenti.

L'apparato normativo attraverso l'indicazione di criteri qualitativi e quantitativi interviene sui tessuti omogenei perseguendo obiettivi di manutenzione, riqualificazione degli insediamenti e del sistema ambientale, di eventuale ridefinizione delle funzioni insediate. In questa logica di obiettivi, le norme dei tessuti consolidati :

- definiscono parametri quantitativi in termini di superficie lorda di pavimento espressi in indici fondiari; il rapporto di copertura e le altezze massime e minime degli edifici;
- specificano le destinazioni d'uso non ammissibili;
- specificano gli allineamenti e gli orientamenti degli edifici per dare continuità alle strade e agli spazi pubblici;
- forniscono prescrizioni atte a consentire la continuità degli spazi a verde e le modalità di integrazione paesaggistica;
- prescrivono i parametri qualitativo-prestazionali riguardanti in particolare materiali, tecnologie, elementi costruttivi, ecc., per assicurare la qualità degli interventi in rapporto alla efficienza energetica, alla riduzione dell'inquinamento, al risparmio di risorse naturali, al miglior inserimento nel contesto.

Ciascun tessuto appartiene ad una categoria di tessuti aventi caratteri comuni ma trova specifiche connotazioni nell'ambito di appartenenza in relazione a specifici obiettivi progettuali di riqualificazione dello spazio urbano, in particolar modo individuati dalle "centralità" dei *fuochi*, dei *sistemi lineari*, delle *intersezioni*.

L'apparato regolativo definisce quindi, per i tessuti omogenei, norme comuni e norme *differenziate* che devono favorire azioni in grado di incrementare la qualità urbana dell'ambito e delle sue parti, incentivando modificazioni auspicabili, governando modificazioni ammissibili.

---

<sup>4</sup> G.Debord "La reconnaissance d'Unites d'ambiances de leur composantes principales" in Psicogeo

### **3.2 Atlanti della città consolidata**

#### *Atlante dei NAF*

- NAF1 Cinisello
- NAF2 Balsamo
- NAF3 Guicciardini

#### *Atlante degli AUC*

- Campo dei Fiori
- Bellaria
- Sant'Eusebio
- Borgomisto
- Balsamo
- Villa Rachele - Partigiani
- Robecco – Casignolo
- Bettola – Cornaggia
- Crocetta
- Porta Sud
- Produttivo sud ovest
- Produttivo est
- Produttivo sud-est (SO)

#### *Atlante delle Emergenze architettoniche-storiche-ambientali*

- Villa e Parco Ghirlanda Silva
- Villa Arconati Visconti Arese
- Villa e Giardino Suigo Caorsi Spreafico
- Villa e Parco Breme Gualdoni Forno
- Villa e Parco Ferrari Casnedi Casati Stampa di Soncino
- Villa Pallavicini Mantovani
- Chiesa di Sant'Eusebio
- Chiesa di Sant'Ambrogio
- Chiesa di San Martino
- Chiesa di San Bernardino
- Chiesa della Cornaggia
- Palazzo Confalonieri-Municipio
- Ex Scuole Cadorna-Centro culturale
- Ex Municipio di Balsamo
- Cascina Malpensa
- Cascina Vallo
- Cascina Nigozza
- Cascina Finale
- Cascina Cornaggia
- Cascina Pacchetti
- Rustici dell'Ovocoltura Valmonte
- Quartiere Regina Elena
- Cortine edilizie rilevanti

### **3.3 Gli Ambiti Urbani Consolidati (AUC)**

A seguito dei motivi impliciti alla loro definizione di ambiti di identità urbana locale sopra declinata, per ogni AUC è prevista l'individuazione di specifiche 'centralità urbane' (fuochi, sistemi lineari ed intersezioni) che possono/devono diventare i luoghi nei quali si attua l'idea di riqualificazione diffusa della città attraverso le risorse

economiche che si renderanno disponibili attraverso le trasformazioni urbane indotte dagli Ambiti di Trasformazione del DdP, dai Piani Attuativi (convenzionati) e dai Permessi di Costruire Convenzionati (PCC) del Piano delle Regole.

Le schede delle "Centralità Urbane", allegate alla presente relazione, indirizzano le trasformazioni auspicabili per quei luoghi, definendo le forme di sinergia fra Piano dei Servizi e Piano delle Regole, finalizzate alla riqualificazione di quei luoghi strategici per la città pubblica.

Gli AUC costituiscono anche il principale sistema di identificazione delle coerenze dei servizi esistenti ed in progetto (vedi la relazione del PdS), in modo da pervenire ad un sistema 'bilanciato' e diffuso della risposta di servizi collettivi alla cittadinanza.

### **3.4 I tessuti edilizi**

Sono stati riconosciute diverse forme di tessuto urbano consolidato che hanno comportato scelte successive di classificazione di specifici 'campi' del Piano delle Regole: riportiamo di seguito le principali forme riconosciute.

#### **3.4.1 Tessuti consolidati residenziali (TCR)**

##### **1. Tessuto aperto con edifici isolati su lotto**

Tessuto determinato da edifici singoli o aggregati isolati, avente una principale vocazione residenziale; è presente in tutto il territorio comunale sia in forma frammentaria sia attraverso addizioni che configurano rilevanti parti urbane omogenee.

**1.a** tessuto aperto caratterizzato dalla destinazione residenziale di villette monobifamiliari o di case a schiera alte da 1 a 2 piani; gli edifici sono isolati su lotti di limitate dimensioni, con densità fondiaria medie, e con quantità, poco rilevanti, di verde pertinenziale. I corpi di fabbrica sono sempre arretrati rispetto al filo stradale: le loro relazioni con i tracciati urbani, sia di lottizzazione - spesso aventi sezioni ridottissime - che di rango superiore, sono limitate alle recinzioni, alla collocazione e alla caratterizzazione degli accessi pedonali e carrabili, alla presenza di verde e di alberature. Questo tessuto ha caratterizzato il processo di colonizzazione del territorio agricolo di Cinisello Balsamo a partire dagli anni '50, in particolar modo in adiacenza al quartiere Milanino di Cusano, lungo la via XXV Aprile, lungo via Risorgimento, nelle maglie reticolari della lottizzazione di Balsamo.

**1.b** tessuto aperto con edificazione alta di 3/4 piani, caratterizzata dalla destinazione residenziale, di palazzine in linea o a blocco. Gli edifici del tessuto occupano lotti di dimensioni contenute configurando densità fondiaria medio-alte, sono sempre collocati in posizione arretrata nei confronti della strada e prescindono dalle logiche insediative dei contesti. Prevalentemente scarsa è la qualità architettonica e urbana del costruito e della dotazione di verde pertinenziale. Questo tessuto composto da edifici singoli o aggregati è diffuso e frammentato in tutto il territorio urbano.

**1.c** tessuto aperto con edificazione alta oltre 5 piani, dalla prevalente destinazione residenziale - con possibili inclusioni di terziario e/o commerciale - e dalla presenza di edifici eterogenei per tipo (a blocco, a torre, in linea) e qualità edilizia; gli edifici singoli o aggregati sono arretrati rispetto alla strada, hanno aree pertinenziali con parcheggi e giardini condominiali.

##### **2. Tessuto aperto a impianto unitario :**

Tessuto a impianto unitario determinato da interventi a destinazione prevalentemente residenziale, realizzati attraverso progetti unitari (PEEP, Piani Attuativi di iniziativa privata, ecc.) Le configurazioni determinate dai tipi edilizi utilizzati, dagli spazi aperti pertinenziali e dalle forme insediative, non si relazionano alla struttura urbana e al contesto di appartenenza.

**2.1** Tessuti a impianto unitario con edifici isolati o schiere con altezze inferiori ai 3 piani; hanno un carattere di frammentarietà e sono diffusi in tutto il territorio comunale .

**2.2** Tessuti a impianto unitario con edifici aventi altezze comprese tra i 4 e i 5 con tipologie a blocco o in linea; nel processo di formazione della città il tessuto ha caratterizzato la 'Lottizzazione Casati' a Balsamo e gli interventi edificatori nel tratto ovest di via XXV Aprile attuati alla fine degli anni '50; il tessuto è riconoscibile soprattutto negli ambiti di Campo dei Fiori e di Bellaria.

**2.3** Tessuti a impianto unitario che comprendono edifici in linea , a blocco, a torre alti oltre 6 piani ; sono caratterizzati da recinti contenenti grandi fabbricati collettivi caratterizzati da unità tipologico/architettoniche conseguenti alla loro realizzazione attraverso un progetto coordinato.

Questi tessuti costituiscono la principale forma di insediamento residenziale e misto del territorio urbano. Le previsioni di piano del PdR hanno articolato questi tessuti in tre zone:

- TCR0 Tessuto Consolidato Residenziale negli Ambiti del Progetto Strategico
- TCR1 Tessuto Consolidato Residenziale di tipo 1
- TCR2 Tessuto Consolidato Residenziale di tipo 2

Il TCR1 è costituito da sistemi a medio-bassa densità, il TCR2 a medio-alta densità e i TCR0 indipendentemente dalla loro densità appartengono ai sistemi strutturanti della città, riconosciuti dal DdP come APS e quindi trattabili con disposizioni particolari che possano favorire - ove necessario e non in contrasto con obiettivi di conservazione - forme di trasformazione più sistematiche.

L'attribuzione dei rispettivi indici fondiari di riferimento, tenuto conto della possibilità di confermare comunque le quantità esistenti, si confronta con:

- lo stato di fatto della città esistente;
- lo stato di diritto del PRG vigente;
- le densità auspicabili per i diversi tessuti.

Alcune parti della città, riportate con apposita simbologia nelle tavole delle Previsioni di Piano del Piano delle Regole sia la 1:6.000 che 1:2.000 (PdR PP – Tav.01 e PdR PP – Tav.02.01/10), riportano gli ambiti di particolare criticità insediativa residenziale (Crocetta) dove, per motivi di eccessive densità residenziali o di localizzazione in prossimità di infrastrutture, la conferma delle quantità esistenti in caso di sostituzione edilizia comporterebbero delle insostenibili incongruenze pianificatorie che devono attivare procedure speciali rispetto alla possibilità di riallocare le quantità stesse con effetti virtuosi per la città ed economicamente sostenibili per gli operatori ed i proprietari.

Tali procedure speciali comportano la necessità di attivazione di accordi straordinari con soggetti territoriali di scala sovra locale (Regione, Province, Comuni contermini) per determinare specifici accordi di pianificazione per la rilocalizzazione di quantità edilizie considerevoli dentro e fuori il territorio comunale. Data tuttavia la difficoltà di prevedere specifiche attivazioni obbligatorie di tali iniziative, questa classificazione dei tessuti 'critici' rimane un'opportunità da valutare caso per caso e, per contro, una forma di salvaguardia circa la impossibilità di procedere con sostituzioni edilizie a parità di carico insediativo. Resta tuttavia confermata la possibilità di uniformarsi agli indici fondiari attribuiti a questi tessuti.

### **3.4.1 Tessuti consolidati produttivi (TCP)**

I tessuti produttivi esistenti, in analogia con quelli residenziali, sono suddivisi in tre categorie:

- TCP0 Tessuto Consolidato Produttivo negli APS
- TCP1 Tessuto Consolidato Produttivo di tipo 1
- TCP2 Tessuto Consolidato Produttivo di tipo 2

Gli obiettivi di tutela delle realtà produttive negli AUC prevalentemente produttivi sono qui declinate con particolare attenzione. Solo le realtà che appartengono agli APS (TCP0) e quelle, o parte delle quali, hanno affaccio su alcuni sistemi lineari funzionalmente misti, posso accedere a limitate trasformazioni in destinazioni compatibili con la presenza prevalente produttiva ed anzi a servizio di queste ultime, anche al fine di determinare una vitalità di tali assi ed una presenza di utenti in diverse ore del giorno.

#### *3.4.2 Tessuti consolidati commerciali (TCC)*

Le realtà commerciali esistenti vengono regolate in continuità con quanto previsto nel PRG vigente (TCC).

Rilevanti rispetto agli obiettivi ed alle politiche commerciali espresse nel Documento di Piano sono le definizioni delle disposizioni comuni rispetto alle possibilità di insediamento nel tessuto residenziale degli esercizi di vicinato e delle MSV1 (media vendita di tipo 1).

### *3.5 I Piani Attuativi*

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" (schede allegate alle disposizioni del PdR);
- investimento di risorse (opere a scompu) nelle "centralità urbane" secondo quanto indicato nelle relative schede;

I Piani Attuativi sono di sei tipi:

PA1 – Re: P.A. Residenziale: *in attuazione obbligatoria della compensazione*

PA2 – Re: P.A. Residenziale: *a quantità determinata*

PA3 – Re: P.A. Residenziale: *con perequazione localizzata*

PA4 –TP: P.A. Terziario e Prod.: *con convenzione speciale*

PA5 –TP: P.A. Terziario e Prod.: *in attuazione obbligatoria della compensazione*

PA6 –TP: P.A. Terziario e Prod.: *a quantità determinata*

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.

In funzione della destinazione prevalente (residenziale: *PA1 – Re*; terziario, commerciale e industriale/artigianale: *PA5 – TP*) la compensazione obbligatoria ha **indici territoriali** (IT) differenti:

- PA1 – Re = 0,3 mq/mq di SLP residenziale come edificabilità connessa al PA;  
 0,2 mq/mq di SLP residenziale come edificabilità da acquisire obbligatoriamente attraverso l'utilizzo dei diritti volumetrici delle aree in compensazione da acquisire e cedere al Comune;  
 0,1 mq/mq di SLP residenziale come edificabilità da acquisire facoltativamente attraverso l'utilizzo dei diritti volumetrici delle aree in compensazione da acquisire e cedere al Comune.

- PA5 – Tp = 0,4 mq/mq di SLP non residenziale come edificabilità connessa al PA;  
0,3 mq/mq di SLP non residenziale come edificabilità da acquisire obbligatoriamente attraverso l'utilizzo dei diritti volumetrici delle aree in compensazione da acquisire e cedere al Comune;  
0,1 mq/mq di SLP non residenziale come edificabilità da acquisire facoltativamente attraverso l'utilizzo dei diritti volumetrici delle aree in compensazione da acquisire e cedere al Comune.

In questi P.A. è possibile accedere alla forma semplificata del PCC (Permesso di Costruire Convenzionato) qualora vengano ottemperate tutte le indicazioni della scheda d'ambito.

Va sottolineato inoltre, come definito nel Documento di Piano (Ddp PP – Elab.02 Disposizioni del Ddp) che, al fine di rendere conforme ai valori immobiliari che si costituiscono con le diverse destinazioni d'uso, gli atterraggi per ogni destinazione d'uso comportano una necessità di reperimento di aree differenziata in funzione di un coefficiente di conversione indicato all'art. 12 delle disposizioni stesse. In pratica e a solo scopo esemplificativo:

*un'area di decollo SA2 di 1.000 mq (indice di compensazione 0,2) genera una capacità edificatoria di 200 mq di SLP residenziale (coefficiente di conversione = 1,00), oppure di 400 mq di SLP direzionale (coefficiente di conversione = 2,00) da potere spendere rispettivamente in un PA1 – Re1 ovvero in un PA5 – Tp.*

I PA2 – Re son quelli che sostanzialmente riconfermano le situazioni residenziali inattuate del PRG tuttavia con quantità edificatorie ridefinite anche in funzione delle nuove modalità di calcolo della SLP introdotta dal PGT, oppure definiscono piani attuativi di tipo più 'tradizionale'.

I PA3 – Re realizzano anch'essi delle forme di cessione di are per servizi eccedenti quelle dovute per il minimo degli abitanti insediabili, tuttavia non attraverso l'acquisizione di aree esterne al perimetro del PA ma all'interno dello stesso, con una localizzazione precisamente ed obbligatoriamente definita dalle schede dei PA allegate alla presente relazione (perequazione localizzata).

Per quanto riguarda i PA non residenziali: dei PA5 – Tp abbiamo già detto sopra, mentre per i PA4 – Tp non è prevista una forma di compensazione con aree aggiuntive per servizi in quanto è prevista un'obbligazione al convenzionamento (affitto, comodato d'uso, ecc.) per una parte degli spazi produttivi realizzati (per almeno 20 anni) in modo tale da determinare un'offerta di spazi per startup di aziende per determinate categorie (giovani imprenditori, professionisti, artigiani, aziende e/o cooperative del terzo settore, ecc.) da stabilire con specifico convenzione tipo da approvare dall'Amministrazione Comunale con atto separato rispetto al PGT, contenente indirizzi e criteri per i tipi di attività produttiva da sostenere.

I PA6 – Tp (come i PA2 – Re) confermano sostanzialmente le situazioni pregresse del PRG.

Alcuni Piani Attuativi (quelli della compensazione obbligatoria) possono accedere ad un procedura urbanistica semplificata (Permesso di Costruire Convenzionato in luogo del Piano Attuativo) qualora si uniformino allo schema della struttura urbana di riferimento contenuto nelle rispettive schede dei PA allegate alla presente relazione.

### *3.6 Altri campi di azionamento del PdR*

Sono previste altre specifiche campiture della cartografie che corrispondono ad ambiti particolari con normativa specifica, in particolare:

- le RA ovverosia le aree pubbliche di atterraggio di parte delle quantità edificatorie provenienti dalle aree di compensazione di tipo 1 (SA1: Grugnotorto). Tali aree sono preordinate principalmente alla permuta con i privati che cedono congruenti aree di compensazione SA1, ovvero alla alienazione per l'acquisizione di risorse finalizzate alla liquidazione di procedure espropriative di lotti significativi negli ambiti SA1;
- Permessi di Costruire Convenzionati (PCC): all'interno di questi campi è possibile trasformare destinazioni d'uso differenti in residenza secondo le quantità stabilite dalla specifico articolo delle disposizioni del PdR. Il convenzionamento riguarda gli aspetti planivolumetrici, la cessione in loco delle aree per servizi, la monetizzazione della componente di servizi da non cedere, le opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo degli oneri nelle "centralità urbane" degli AUC censite dal PdR (allegato) e dal PdS.
- aree di servizio per l'erogazione di carburante;
- aree per attrezzature tecnologiche;
- aree di interesse ambientale di pertinenza degli edifici (cascine) di interesse ambientale collocate all'esterno del TUC.