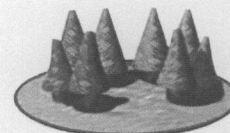


Fondi Rustici Nord Milano S.p.A.

Via Frova, 34
20092 - Cinisello Balsamo (MI) - Italy
T.+39 02 66046002
F.+39 02 66010390
fondirustici@legalmail.it



Fondi Rustici Nord Milano S.p.A.

Cinisello Balsamo, 26/10/2021



Spettabile
Comune di Cinisello Balsamo

SETTORE SERVIZI AL TERRITORIO

Via Umberto Giordano 3
20092 - Cinisello Balsamo (MI)

c.a. **Dirigente**
Arch. ANDREA POZZI

c.c. **Responsabile**
Arch. ROBERTO RUSSO

c.c. **Assessore all'Urbanistica**
Residenza Municipale
Via XXV Aprile
20092 - Cinisello Balsamo (MI)
Dott. ENRICO ZONCA

Rif.: verbale CdS del 11/11/2019 e riunione "UTC – Direttore Parco Grubria – Operatore" del 21/04/21

Oggetto: AGGIORNAMENTO ELABORATI PROPOSTA DI PIANO DI RECUPERO IN VARIANTE AL VIGENTE PGT NELL'AMBITO CLASSIFICATO NUCLEO CASCINALE "CASCINA VALLO"

Con riferimento a quanto in oggetto, si trasmette con la presente l'aggiornamento elaborati della proposta di **Piano di Recupero (PR)** di **Cascina Vallo**, a seguito delle osservazioni emerse in sede di Conferenza di Servizi del 11/11/2019, nonché dell'incontro 21/04/2021.

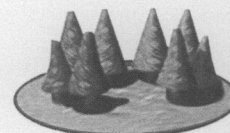
L'elenco degli elaborati oggetto del presente aggiornamento è riportato nell' **Elaborato S01** "Elenco degli Allegati - confronto fra le consegne agosto 2019 – ottobre 2021" (allegato alla presente), che riporta in modo completo le variazioni apportate.

Si trasmette inoltre lettera accompagnatoria del 20/10/2021 a firma del professionista arch. Marcello De Carli, che *descrive in dettaglio le variazioni apportate*.

Allegati alla trasmissione:

- **Let. ARCHIS 20/10/21** Marcello De Carli – *Descrizione Variazioni aggiornamento*
- **Elaborato S01** El. Alleg Confronto fra consegne agosto 2019 – ottobre 2021

Fondi Rustici Nord Milano S.p.A.



- **SCATOLA ELABORATI** Tavole / Scritti / CD-ROM, come di seguito elencato:

PROGETTO URBANISTICO

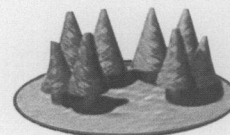
Scritti (3 copie)

- Allegato n° S1 Elenco degli allegati
- Allegato n° S3.1 Relazione tecnica illustrativa
- Allegato n° S3.2 Relazione paesistica
- Allegato n° S4 Norme tecniche di attuazione (stralcio)
- Allegato n° S5 Schema di convenzione.

Disegni (3 copie)

- Allegato n° D4 Planimetria dello stato di fatto di "Cascina Vallo" e rappresentazione del contesto. Vincoli, servitù e manufatti da conservare - Scala 1/2000
- Allegato n° D6.1 Planimetria dello stato di fatto: Rilievo topografico strumentale di "Cascina Vallo" - Scala 1/500
- Allegato n° D8 Planimetria di progetto: Inquadramento urbanistico. Infrastrutture per la mobilità, accessibilità e viabilità - Scala 1/1000
- Allegato n° D9.1.1 "Cascina Vallo". Planimetria di progetto: Azzonamento su base fotogrammetrica - Scala 1/500
- Allegato n° D9.1.2 "Cascina Vallo". Planimetria di progetto: Azzonamento su base Catastale - Scala 1/500
- Allegato n° D9.1.3 "Cascina Vallo". Planimetria di progetto: Azzonamento su base fotogrammetrica. Cessione aggiuntiva di area per servizi. Art. 9 Convenzione - Scala 1/500
- Allegato n° D9.1.4 "Cascina Vallo". Planimetria di progetto: Azzonamento su base Catastale. Cessione aggiuntiva di area per servizi. Art. 9 Convenzione - Scala 1/500
- Allegato n° D9.2.1 "Cascina Vallo". Planimetria di progetto: Regime giuridico dei suoli su base fotogrammetrica - Scala 1/500
- Allegato n° D9.2.2 "Cascina Vallo". Planimetria di progetto: Regime giuridico dei suoli su base Catastale Scala 1/500
- Allegato n° D9.2.3 "Cascina Vallo". Planimetria di progetto: Regime giuridico dei suoli su base fotogrammetrica. Cessioni esterne - Scala 1/500
- Allegato n° D9.2.4 "Cascina Vallo". Planimetria di progetto: Regime giuridico dei suoli su base Catastale. Cessioni esterne - Scala 1/500
- Allegato n° D9.3.1 "Cascina Vallo". Prescrizioni per edificabilità: sedimi, involucro, e distanze: Planimetria di progetto - Scala 1/500
- Allegato n° D9.3.2 "Cascina Vallo". Prescrizioni per edificabilità: involucro, profili, altezze e allineamenti: Prospetti e sezioni di progetto - Scala 1/100
- Allegato n° D9.3.3 "Cascina Vallo". Prescrizioni per edificabilità: Caratteri architettonici. Prospetti e sezioni dettagliate di progetto, fabbricato C, fronte sud - Scala 1/20
- Allegato n° D9.3.4 "Cascina Vallo". Prescrizioni per edificabilità: Caratteri architettonici Prospetti e sezioni dettagliate di progetto, fabbricato C, fronte nord - Scala 1/20
- Allegato n° D9.4.1 "Cascina Vallo". Planimetria dello stato di fatto autorizzato: calcolo della SLP. - Scala 1/500
- Allegato n° D9.4.3 "Cascina Vallo". Planimetria di un progetto esemplificativo: verifica della SLP di progetto (soluzione tipo).- Scala 1/500
- Allegato n° D10 "Cascina Vallo". Planimetria di progetto, piano coperture con sistemazioni esterne. Disegni guida 1 e 2. Scala 1/200.
- Allegato n° D11.1 "Cascina Vallo". Planimetria di progetto, piano terra, primo e piano soppalchi. Disegno guida 3.1. Scala 1/200.
- Allegato n° D11.2 "Cascina Vallo". Planimetria di progetto, piano interrato. Disegno guida 3.2. Scala 1/200.
- Allegato n° D12.1 "Cascina Vallo". Prospetti e sezioni di progetto. Disegno guida 4. Scala 1/200.
- Allegato n° D14 "Cascina Vallo". Progetto paesistico: viste aeree e vista prospettica interno corte

Fondi Rustici Nord Milano S.p.A.



- Allegato n° D15 "Cascina Vallo". Progetto paesistico: Rappresentazioni fotorealistiche dei prospetti
- Allegato n° D16.1 Planimetria di progetto: verifica superficie coperta Scala 1/500
- Allegato n° D16.2 Planimetria di progetto: verifica superficie percolante Scala 1/500
- Allegato n° D17 Planimetria di progetto: toponomastica del PR Scala 1/500

PROGETTO PRELIMINARE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Disegni (3 copie)

- Allegato n° D 102.1 Opere di urbanizzazione primaria. Planimetria di progetto. Suoli e piantumazione - Scala da 1/200
- Allegato n° D 102.2 Opere di urbanizzazione primaria. Planimetria di progetto. Reti - Scala da 1/200
- Allegato n° D 102.3 Opere di urbanizzazione primaria. Sezioni di progetto. Particolari costruttivi. - Scala da 1/200
- Allegato n° D 102.4 Opere di urbanizzazione primaria. Planimetria comparativa: Stato di fatto e progetto - Scala da 1/200
- Allegato n° D 105 "Cascina Vallo". Nuova Cabina di Trasformazione MT/BT. Scala 1/200.

CD-ROM (tot. 2)

- **Allegato CD 1** Allegati al PR. Formato Pdf
Misure: verifiche dei parametri urbanistici. Formato CAD
Misure OU: Allegati al calcolo sommario della spesa. Formato CA
- **Allegato CD 2** Allegati al PR con firma digitale

Si resta in attesa di riscontro.

Distinti saluti.

Fondi Rustici Nord Milano S.p.A.

Il Legale Rappresentante

Giovanni Cipelletti

marcello de carli – chiara zaccaria – architetti – archis p.a.
studio di architettura – via Passo Rolle 55 – 20134 Milano – tel e fax: 02 2140287
e mail: decarli.archispa@gmail.com – chiara.zaccaria@gmail.com
codice fiscale e partita iva 05075150150

ARCHIS
progettare l'ambiente

Milano, 20/10/2021

Spett.le Comune di Cinisello Balsamo

Alla cortese attenzione di:

- Arch. ANDREA POZZI, Dirigente del Settore Governo Del Territorio
- Arch. ROBERTO RUSSO, responsabile dell'istruttoria

Oggetto:

PROPOSTA DI PIANO DI RECUPERO IN VARIANTE AL VIGENTE PGT NELL'AMBITO CLASSIFICATO NUCLO CASCINALE "CASCINA VALLO" AGGIORNAMENTO DEGLI ELABORATI DI PR A SEGUITO DEL VERBALE DELLA 11/11/2019 E DEL CDS DELLA RIUNIONE "UTC – DIRETTORE PARCO GRUBRIA – OPERATORE" DEL 21/04/21

1. DESCRIZIONE DELLE VARIAZIONI.

1.1

CABINA ENEL MT/BT

La proposta di PR prevede già l'interramento della linea aerea.

Nel corso della redazione della proposta di PR, Enel aveva comunicato che non era necessario prevedere una cabina di trasformazione MT/BT. Nel corso della riunione della CdS il tecnico di E-Distribuzione, Chanchoul, aveva proposto di approfondire nuovamente la questione. Nel corso di un successivo incontro con i progettisti, con sopralluogo nella cascina, i tecnici di E-Distribuzione hanno dato indicazione di prevedere la cabina MT/BT, prescrivendo una costruzione fuori terra.

Nella riunione del 21/04/21 UTC e il Direttore Parco GRUBRIA hanno prescritto verbalmente l'obbligo di interrimento della cabina.

La proposta di PR aggiornata, attenendosi alle indicazioni di UTC e Parco, non alle diverse indicazioni di Enel, prevede una cabina di trasformazione MT/BT interrata, all'interno della superficie fondiaria, con asservimento dell'area di pertinenza per impianti tecnologici delle reti dei servizi pubblici. Spetta alla CdS definire il parere e la prescrizione univoca degli enti pubblici.

1.2

ACQUEDOTTO, FOGNATURA E INVARIANZA IDRAULICA

La proposta preliminare contiene il progetto preliminare di estensione delle reti dell'acquedotto, della fognatura e il progetto preliminare di invarianza idraulica.

Il parere del CAP in CdS detta prescrizioni per il progetto esecutivo (*"Resta inteso che quanto ai punti che precedono, in premessa e in prescrizione, dovrà essere recepito nella documentazione relativa al progetto esecutivo da presentare a corredo della richiesta di parere tecnico preventivo, fermo restando l'obbligo dell'adempimento di tutto quanto previsto dalla richiamata procedura, in termini di prescrizioni, documentazione da produrre e dei relativi contenuti. Dovrà essere trasmessa unicamente la documentazione necessaria ai fini della richiesta di parere tecnico preventivo"*).

L'osservazione non comporta modifiche del progetto preliminare, che resta invariato, mentre quanto indicato dal CAP avrà valore prescrittivo all'atto della presentazione del progetto esecutivo.

1.3

VIA VALLO

A seguito di precisazioni del progettista (via Vallo è ampliata ad est del sedime attuale, su aree di proprietà comunale, perché le aree a ovest sono interessate da un altro procedimento urbanistico in corso) "Il Presidente Brioschi, in merito al progetto della via Vallo," ha proposto "ai progettisti di sviluppare una soluzione progettuale alternativa che contempra l'allineamento lungo il profilo Ovest della strada da sottoporre nuovamente in Conferenza di Servizi per successive considerazioni."

La proposta aggiornata non modifica il sedime di via Vallo, perché già allineato lungo il profilo ovest della strada esistente. Per chiarezza, anche se non richiesto dal verbale di CdS, un ampliamento ad ovest non è possibile perché, come segnalato nella prima riunione di CdS le aree a ovest sono interessate da un altro procedimento urbanistico in corso, oggetto di delibere di GC Cessione (impegno alla cessione di aree correlato a un procedimenti di compensazione urbanistica; parere sul progetto preliminare), e il PR non può modificare per iniziativa dell'operatore previsioni oggetto di diverse determinazioni della GC.

1.4

PREVISIONI PLANIVOLUMETRICHE E DESTINAZIONI D'USO

La **proposta preliminare** applicando una prassi urbanistica che, a nostro parere, meglio interpreta il ruolo del piano urbanistico di un insediamento storico e il differente ruolo del piano urbanistico rispetto al progetto edilizio,:

- Prevedeva prescrizioni vincolanti per i beni paesaggistici ritenuti rilevanti (sedimi, sagome, partizioni, elementi e materiali dell'involucro) e, nel rispetto delle norme di tutela, l'ammissibilità di soluzioni alternative, in funzione della fattibilità tecnico economica dell'intervento, valutata all'atto delle richiesta di PdC. Come sempre un piano urbanistico detta delle regole che corrispondono ad obiettivi di interesse pubblico (oltre che dell'operatore privato). Il progetto edilizio, a cui corrispondono un investimento ed una costruzione materiale, definisce, fra le soluzioni ammissibili, quella scelta. Le successive trasformazioni possono modificare il primo intervento, ma sempre nel rispetto della disciplina di tutela dei beni rilevanti stabilita dal piano urbanistico..
- In coerenza con questo criterio, usava, nelle prescrizioni, il metodo del "buon esempio" (per gli anglofoni "best practice") che, nel passaggio dalla norma urbanistica alla costruzione edilizia, è, a nostro parere, il metodo più efficiente per definire le soluzioni migliori, senza imbalsamare il disegno, quando non prescrittivo.
- In coerenza con questi criteri, prevedeva alternative tipologiche ammissibili, correlate alle fasi storiche dell'insediamento, ed anche alternative funzionali fra cui (la possibilità, non l'obbligo, di uno spazio di ristorazione nel fabbricato C, correlato alla conservazione del portico).

Su indicazione dell'UTC, in sede di CdS, l'aggiornamento abbandona questo metodo; esclude la soluzione con ristorante nel corpo C; esclude la variante con portico a tutt'altezza nel corpo A (entrambe, a nostro parere legittime interpretazioni della lunga storia dell'edificio) limitando le possibili alternative planivolumetriche e funzionali.

Per questo sono ridotte le tavole di progetto con "riduzione ad una" delle varianti ammissibili, ed esclusione delle altre.

1.5

MODIFICHE DEGLI ELABORATI.

Sono conseguentemente modificati gli scritti e le tavole di progetto.

È allegato all'aggiornamento del progetto preliminare, ai fini dell'istruttoria, l'elaborato n° S01 "Elenco degli allegati. Confronto fra le consegne agosto 2019 - ottobre 2021".

2.

PRECISAZIONI IN MERITO ALLA VARIANTE DI PGT

A seguito delle osservazioni fatte nella riunione del 21/04/21 ci sembrano utili alcune precisazioni.

Se il recupero di un insediamento storico (come Cascina Vallo) è considerato un obiettivo di interesse pubblico, non solo della proprietà, la fattibilità tecnico economica delle trasformazioni previste dal PGT e dal PA è un requisito indispensabile

In analogia con quanto indicato dall'art. 8 bis LR 12/2005 che disciplina la "rigenerazione urbana", nel contraddittorio fra comune (che detta le norme di PRG e deve approvare il PA) e operatore (che deve redigere il PA), si dovrebbe valutare la fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria.

Prescrizioni che rendono infattibile (per ragioni tecnico economiche) l'intervento di recupero di un insediamento equivalgono alla scelta di demolire l'insediamento (per progressivo degrado), non alla scelta di conservarlo.

Alcune prescrizioni di PGT che disciplinano la Cascina Vallo hanno creato "criticità" e reso necessaria una variante di PGT (per perseguire gli obiettivi di conservazione del paesaggio storico dichiarati dal Comune). In particolare, essendo necessario intervenire con PR, (per l'accertata impossibilità di operare all'interno delle categorie d'intervento previste in caso di PdC) hanno creato criticità:

- L'obbligo di estendere il PR a tutto il nucleo cascina, compresi gli edifici esterni alla cascina storica, in buono stato, non interessati da trasformazioni e di altra proprietà. Questo obbligo dà, alla proprietà non

interessata dalle trasformazioni, poteri di veto sulle trasformazioni della cascina storica, con i conseguenti conosciuti problemi. È un problema non superabile senza variante di PGT, perché in caso di piani di recupero non sono utilizzabili i disposti dell'art. 12.4 LR 12 2005 (l'esproprio della proprietà non aderente).

- Il disegno, nel PGT, di via Vallo, col calibro esistente (3.5 m), in contrasto con la sua (giusta) classificazione come strada urbana locale, per la quale le norme vigenti, che disciplinano le caratteristiche geometriche delle strade, prescrivono misure maggiori. L'adeguamento di via Vallo (strada urbana locale) alle dimensioni minime prescritte dalle norme in materia, comporta una modifica dell'azzonamento.

La variante di PGT è necessaria quindi per consentire di realizzare gli obiettivi di PGT (per rendere fattibile l'intervento).

3.

PRECISAZIONI IN MERITO ALLA CESSIONE DI AREE PER SERVIZI.

Il PGT prescrive una cessione minima di aree per servizi, in parte interne in parte anche esterne al PR.

Ovviamente il Comune, in base ai programmi comunali di intervento, sa quali aree possono essergli più utili, fra quelle destinabili a servizi nel rispetto della fattibilità dell'intervento. L'operatore privato può indovinare. Ma è sicuramente più ragionevole ed efficiente che il Comune si esprima.

Nella proposta di PR sono individuate aree in assenza, per ora, di indicazioni del Comune.

**Arch.
Marcello De Carli**

