



Cinisello Balsamo

Comune di Cinisello Balsamo
Settore Governo del territorio

Cinisello Balsamo, 21 gennaio 2022

FONDI RUSTICI NORD MILANO S.P.A.
fondirustici@legalmail.it

IL PROGETTISTA
ARCH. MARCELLO DE CARLI
decarli.2484@oamilano.it

OGGETTO: PROPOSTA DI PIANO DI RECUPERO IN VARIANTE AL VIGENTE PGT NELL'AMBITO CLASSIFICATO NUCLO CASCINALE "CASCINA VALLO" NEL PIANO DELLE REGOLE – OPERATORE: FONDI RUSTICI NORD MILANO SPA - CONSEGNA DEL 26.10.2021, PROT. 83446

Vista l'istanza di Piano di Recupero depositata in data 6.9.2019, prot. 65767, richiamato il verbale della prima seduta di conferenza di servizi tenutasi il 24.10.2019, visti i nuovi elaborati progettuali depositati il 26.10.2021, prot. 83446 e considerato l'esito della Conferenza di Servizi comunicatoVi con nota del 24.1.2022, prot. 6401, con la presente si comunica che il Servizio scrivente ha svolto la propria attività istruttoria ai sensi della LR. 12/2005 e s.m.i. le cui risultanze sono di seguito riportate.

L'istruttoria svolta dal Servizio *Urbanistica e Servizi al Territorio*, ha analizzato il progetto valutando i diversi aspetti e tematiche relative in particolare all'attuale stato dei luoghi, all'accessibilità dell'ambito, alle scelte tipologiche/funzionali, alla valutazione della proposta progettuale attraverso la verifica puntuale dei parametri urbanistici ed edilizi e alle ricadute della variante urbanistica nell'ambito in oggetto e nel comparto territoriale adiacente.

Tav. D 9.3.1/9.3.2 prescrizioni per edificabilità – l'elaborato lascia aperte diverse soluzioni progettuali: per caposaldo si intende un punto stabile di riferimento che per il progetto coincidono con quelli di rilievo, tuttavia i capisaldi A e B definiscono una *dimensione minima*, così come D e E' (quest'ultimo anche rispetto alla rampa): in questa fase occorre definire il sedime degli edifici oggetto di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, definendo in convenzione le modifiche consentite in fase di realizzazione; nelle sezioni vengono indicati limiti esterni invalicabili contestualmente a distanze interne fisse e spessori dei muri perimetrali variabili: si ritiene opportuno stabilire le caratteristiche degli edifici in progetto, prevedendo in convenzioni le modifiche consentite in fase di realizzazione. Si ribadisce il concetto anche per la definizione delle quote riferite ai piani, all'inclinazione delle falde e all'allineamento delle bucatore; tali parametri saranno oggetto di istruttoria nelle fasi procedurali in corso. Occorre completare la rappresentazione in legenda con la descrizione degli elementi classificati come F n. ..., nonché con la rappresentazione del piano interrato.

Tav. D 9.3.3/9.3.4 prescrizioni per edificabilità dettagliate – l'elaborato non prevede una soluzione definitiva del progetto architettonico, tuttavia vengono rappresentati particolari costruttivi estremamente dettagliati: si ritiene opportuno stabilire le caratteristiche degli edifici in progetto, prevedendo in convenzioni le modifiche consentite in fase di realizzazione.

Tav. D 9.4.1 calcolo SIp stato di fatto – Si ritiene opportuno stralciare dal calcolo della SIp esistente i fabbricati E e F1/F2, in quanto destinati alla demolizione come previsto nella scheda del Piano delle Regole del PGT vigente.

Tav. D 9.4.3 verifica SIp di progetto – occorre definire se la soluzione rappresentata è da considerarsi *soluzione di progetto* come riportato nella tabella di calcolo oppure *progetto esemplificativo* come riportato nel cartiglio.

Tav. D 10 sistemazioni esterne – si ritiene opportuno l'individuazione e la descrizione delle



Comune di Cinisello Balsamo
Settore Governo del territorio

recinzioni previste. Occorre inoltre definire gli interventi e le eventuali finiture previste nella struttura in adiacenza all'area giochi. Al fine della verifica dell'accessibilità alle strutture in progetto, si ritiene necessario indicare le quote altimetriche e i varchi di accesso all'area privata. Occorre rappresentare i serramenti in copertura di cui all'art. 7.3.1.8 della Relazione Tecnica.

Tav. D 11.1 planimetrie di progetto – in corrispondenza dell'androne su via Vallo occorre indicare la lunghezza e pendenza della rampa; si rileva inoltre un dislivello maggiore di 2.5 cm tra i percorsi pedonali che conducono agli alloggi e ai vani scala rappresentando dunque un contrasto con la normativa relativa alle barriere architettoniche. Non si comprende come si accede all'alloggio posizionato nel fabbricato D. In generale è necessario rappresentare l'accessibilità a tutti gli alloggi, e i vani scala quotando le larghezze dei percorsi e di eventuali aperture.

Tav. D 12.1 prospetti e sezioni di progetto – si ritiene necessario rappresentare il piano interrato di nuova realizzazione.

Tav. D 15 rappresentazioni fotorealistiche prospetti – occorre rappresentare le scelte progettuali descritte nella relazione tecnica al capitolo 7.2.2.

Tav. D 16.1 verifica superficie coperta – si rileva che la Sf di progetto (mq 9.154) è differente da quanto indicato in Relazione (mq 8.999) a pag. 63 cap. 8.5.4; dal calcolo della superficie coperta esistente occorre stralciare gli edifici che la scheda del PGT vigente prevede in demolizione, (cfr. Relazione tecnica illustrativa capitolo 8.3 pag. 60); dal calcolo della Sc in progetto occorre stralciare la superficie in corrispondenza del sedime del fabbricato E in quanto non presenta le caratteristiche di Superficie coperta previste all'art. 7.3 delle Disposizioni Comuni del PGT vigente. Il contenuto nell'elaborato grafico è da intendersi proposta progettuale anziché *progetto esemplificativo* (cfr. Relazione tecnica illustrativa) e/o *progetto guida* come descritto nella tavola.

Tav. D 16.2 calcolo superficie percolante – si rileva che la Sf di progetto (mq 9.154) è differente da quanto indicato in Relazione (mq 8.999) a pag. 63 cap. 8.5.4; per i motivi indicati per l'elaborato D 16.1, risulta errato anche il calcolo della superficie percolante ai sensi dell'art. 7.4 delle Disposizioni Comuni del PGT vigente.

Allegato S 3.1 Relazione tecnica illustrativa – al capitolo 3.1.3 per quanto riguarda la ridefinizione del perimetro come elemento di variante, occorre definire anche l'ambito escluso dal PdR; è inoltre necessario completare la documentazione di variante anche con la nuova scheda del Nucleo Cascinale che a sua volta contempra la possibilità di realizzazione di nuova costruzione unicamente al piano interrato e con funzioni a servizio della residenza; al capitolo 3.4.2.2 viene descritto l'allargamento della sede stradale di via Vallo lungo il profilo Est anziché lungo il profilo Ovest come richiesto in sede di CdS; al capitolo 4.4.2 occorre stralciare la Slp corrispondente agli edifici E ed F, in quanto la scheda di PGT ne prevede la demolizione e non è oggetto di variante; tale correzione ha ricadute sul calcolo della Slp e della Sc esistenti; al capitolo 5.2.1.1/capitolo 6.1 si fa riferimento ad una doppia soluzione progettuale: l'argomento è affrontato in sede di CdS (cfr. anche il richiamo alla bozza di convenzione che rimanda ad una scelta dell'amministrazione); si riscontra che al capitolo 7.2.2 c'è un riferimento alle tipologie degli accessi che non trova riscontro nella Tav D15; al capitolo 7.3.1.9/7.3.1.10/7.3.2/7.3.3.2/7.3.6.2 occorre scegliere una soluzione progettuale da sottoporre all'amministrazione con riferimento al ballatoio/pensiline/definizione dei fronti edificio A – D – E; al capitolo 8.3 occorre stralciare la definizione *progetto esemplificativo* definendola come *proposta progettuale*; al capitolo 8.5.4/8.5.6 si rileva che il dato della Superficie fondiaria è differente da quanto indicato nelle Tavole D 16.1 e D 16.2; l'errore ha ricadute sulla quantificazione del rapporto di permeabilità; al capitolo 8.5.7 occorre stralciare l'area destinata ad isola ecologica e contatori dalle *aree private di uso pubblico regolamentate*; al capitolo 9.1 occorre aggiornare il riferimento e gli importi relativi agli oneri di urbanizzazione; viene effettuato erroneamente il calcolo degli oneri considerando l'intero intervento in *ristrutturazione* anziché *nuova costruzione*; al capitolo 9.3 occorre stralciare il riferimento all'ipotesi di 434 mq di Slp a destinazione commerciale; al capitolo 10.2 occorre stralciare l'obbligo della formazione di un supercondominio per i 2 comparti del nucleo cascinale.



Cinisello Balsamo

Comune di Cinisello Balsamo
Settore Governo del territorio

Allegato S 4 Norme Tecniche di Attuazione – all'articolo 4 occorre valutare l'opportunità di suddividere la cascina Vallo in 4 aree di intervento (fabbricati A, B, C e D considerando che il fabbricato D è costituito da 1 alloggio) al fine di non frammentare il carattere di unitarietà dell'intervento; occorre stralciare la previsione di un *progetto di coordinamento*, in quanto tale compito è assolto dal piano di recupero; le NTA e la Convenzione devono normare la cronologia degli interventi sia delle parti private (con relative pertinenze) sia delle parti pubbliche e di uso pubblico; all'articolo 5 va stabilito che le categorie d'intervento sono quelle previste nel PR (demolizione/ricostruzione e nuova costruzione nell'interrato); in merito al fabbricato E si ritiene opportuno definirne l'utilizzo attraverso una proposta progettuale; all'articolo 6 (edificabilità, Sc, ...) cfr. osservazioni relative alla Relazione Tecnica e Tavole progettuali; si ritiene necessario stralciare la possibilità di trasferire SIp e Sc tra le varie aree di intervento in quanto questo modificherebbe le caratteristiche costruttive/morfologiche e di immagine unitaria della cascina; all'articolo 9 occorre fare riferimento alle osservazioni relative alla Relazione Tecnica e Tavole progettuali; all'articolo 10.1 occorre fare riferimento al solo intervento previsto dal PR di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e nuova costruzione nell'interrato per parcheggi, cantine e spazi accessori alle abitazioni; non si comprende la *possibile* traslazione dei solai di calpestio del primo piano nel fabbricato A; all'articolo 10.2 non si comprende la necessità di adottare "prescrizioni architettoniche particolari" relative a ciascun fabbricato; all'articolo 11.5 occorre definire e descrivere una soluzione che coincida con quanto rappresentato negli elaborati grafici (cfr. Tav D 15).

Allegato S 5 Schema di convenzione – occorre redigere la bozza di convenzione utilizzando lo schema tipo fornito dal Comune di Cinisello Balsamo; occorre eliminare le premesse indicate sostituendo il testo con quanto previsto nella ns. bozza tipo; all'articolo 10 occorre specificare che la convenzione stessa costituisce l'asservimento all'uso pubblico senza atti aggiuntivi; il PR definisce il progetto planivolumetrico, degli spazi esterni e delle opere di urbanizzazione senza necessità di redigere il *Progetto di Coordinamento*; all'articolo 12 occorre specificare che la servitù dell'area per impianti tecnici sarà a favore dell'ente gestore del servizio; all'articolo 13 occorre specificare che l'occupazione delle aree pubbliche dipenderà dal cronoprogramma dei lavori approvato, nonché dal piano di cantierizzazione; all'articolo 14 occorre richiamare l'esito della relazione finale di indagine ambientale validata redatta e allegata alla proposta di PR ai sensi dell'art. 46 delle Disposizioni del Piano delle Regole del PGT vigente.

A seguito dell'istanza depositata in data 6.9.2019, prot. 65767, il Servizio scrivente ha comunicato l'avvio di procedimento ai sensi della L. 241/90 e s.m.i., con nota del 2.10.2019, prot. 72273, ai soggetti proprietari degli immobili esclusi dalla proposta di piano di recupero in variante al PGT vigente.

In data 7.10.2019, prot. 73338, il signor Ettore Giuseppe Panzera in qualità di tecnico incaricato dalle signore Elena Cesarina Zucchelli, Giancarla Lavizzari e Maria Tiziana Lavizzari ha presentato richiesta di accesso agli atti al fine di visionare gli atti progettuali; in data 9.12.2019, prot. 88456, gli stessi soggetti hanno depositato proprie osservazioni alla proposta di Piano di Recupero che si allegano in copia per il Vs. eventuale contributo in merito.

A seguito del Vs. nuovo deposito documentale del 26.10.2021, prot. 83446, i soggetti di cui sopra hanno presentato nuova richiesta di accesso agli atti in data 30.11.2021, prot. 93158.

La Commissione del Paesaggio nella seduta n. 1 dell'11.1.2022 ha espresso il seguente parere:

"Si apprezza il lavoro progettuale in merito alle caratteristiche morfologiche e stilistiche tipiche della cultura rurale. Gli aspetti delle finiture, colori e materiali verranno valutati in sede di presentazione del titolo abilitativo. Per lo sviluppo del progetto si richiede di prestare attenzione alla definizione degli spazi esterni e della corte in particolare con riferimento agli assi storici di



Cinisello Balsamo

Comune di Cinisello Balsamo
Settore Governo del territorio

*connessione delle cascine e dei grigliati del sottostante parcheggio.
Si esprime pertanto parere favorevole”.*

A fronte di quanto sopra riportato e in considerazione dell'esito della CdS, si comunica che i termini dell'istruttoria ai sensi di legge si intendono sospesi in attesa di Vs. integrazioni necessarie a superare gli elementi di criticità riscontrati.

Gli uffici restano a disposizione per ulteriori chiarimenti si rendessero necessari.

Distinti saluti.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
GOVERNO DEL TERRITORIO
Arch. Andrea Pozzi

Allegato: osservazioni depositate delle signore Zucchelli e Lavizzari in data 9.12.2019, prot. 88456

Urbanistica e Servizi al Territorio

Responsabile istruttoria: Arch. Roberto Russo, tel. 02 66023.449

Fax: 02 66023443, e-mail: roberto.russo@comune.cinisello-balsamo.mi.it

V:\PGT Attuazione\Proposta PIANO DI RECUPERO Cascina Vallo\Consegna del 26_10_2021__prot_83446\Istruttoria\Appunti istruttoria_urbanistica.docx