

**COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO**

**PIANO ATTUATIVO**

**Campo dell'Adeguamento a7\_52**

**Via Torino**

**VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'  
A VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE**

**RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA  
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA STATO DI FATTO**

**DICEMBRE 2017**

## **RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA**

### **PREMESSA**

La presente relazione illustra l'intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia presso aree situate in via Torino, catastalmente identificate al Foglio 49 Mappali 207 parte - 208 parte- 210 parte, finalizzato alla realizzazione di nuovo edificio ad uso commerciale.

Le aree sono inserite nel perimetro del Campo dell'Adeguamento a7\_52, la cui disciplina urbanistica è definita dal Piano delle Regole del vigente PGT.

Le medesime aree sono inoltre ricomprese nella "Zona a prevalente connotazione commerciale - via Torino", sempre ai sensi del vigente PGT ed in particolare alla disciplina sul territorio comunale delle attività a destinazione commerciale.

La proposta di intervento di seguito illustrata è presentata dalla società IGAMM S.N.C. DI CALOGERO CARMELO ANTONIO & C., con sede in Cernusco sul Naviglio in via Firenze 40, in qualità di proprietaria delle aree sopra individuate, e presenta le caratteristiche di piano attuativo di iniziativa privata.

Nell'ambito del procedimento amministrativo è richiesta, con procedimento parallelo all'iter di approvazione del P.A., verifica di assoggettabilità a valutazione di impatto ambientale.

### **STATO DI FATTO**

L'assetto attuale dell'area di intervento oggetto della presente proposta di Piano attuativo è derivante dall'attuazione di un precedente Piano di Lottizzazione a destinazione industriale denominato "Torino 3", approvato dall'Amministrazione Comunale di Cernusco sul Naviglio con Deliberazione di Giunta Comunale n.79 del 8 ottobre 1998.

Il suddetto piano di lottizzazione risulta attuato sia nella definizione delle aree di concentrazione fondiaria sia nella realizzazione delle opere di urbanizzazione (corrispondenti ad area a parcheggio pubblico attestata su via Torino), con la sola esclusione, per quanto riguarda la realizzazione dell'intervento edificatorio privato, dell'area oggetto del presente intervento.

Allo stato attuale l'area (corrispondente al sedime dei lotti fondiari individuati come "Lotto 4" e "Lotto 5" del P.L. approvato) si presenta completamente ineditata ed occupata da aree a prato con presenza di essenze arboree ed arbustive di scarsa qualità ambientale.

Con particolare riferimento alle valenze paesistiche delle aree in oggetto e dell'immediato intorno, occorre segnalare che l'elaborato grafico del vigente Piano di Governo del Territorio "PGT - Piano delle Regole e Piano dei Servizi - Carta della sensibilità

paesaggistica dei luoghi" attribuisce alle aree ricomprese nel perimetro del P.A. la classe di sensibilità paesistica "media".

## PROPOSTA PROGETTUALE

La proposta progettuale illustrata nella documentazione grafica allegata si propone, nell'ambito dell'iter autorizzativo previsto per la proposta di Piano Attuativo presentata, l'attuazione di un intervento a destinazione commerciale da realizzarsi sulle aree di proprietà della società IGAMM S.N.C. DI CALOGERO CARMELO ANTONIO & C. prospicienti via Torino ricomprese nel perimetro del Campo dell'Adeguamento a7\_52.

L'intervento comporta, nello specifico, la realizzazione di un nuovo fabbricato entro cui saranno ospitate diverse attività commerciali.

Ai sensi delle specifiche prescrizioni del vigente PGT per le attività commerciali, il nuovo intervento è classificabile nella destinazione commerciale "Uc1 - non alimentare", secondo la categoria dimensionale "MS3".

La proposta progettuale prevede l'individuazione di un'area di concentrazione fondiaria corrispondente al settore ovest dell'area di intervento, a ridosso del limite del lotto di progetto, in modo da evitare la frammentazione delle aree edificabili e degli spazi pubblici in progetto.

Come sopra anticipato, l'intervento su area fondiaria prevede la realizzazione di un unico corpo di fabbrica in progetto, avente altezza massima contenuta entro il limite massimo previsto dalla disciplina urbanistica per il Campo a7\_52) e disposto secondo i principali allineamenti che contraddistinguono il tessuto edilizio circostante e la rete viaria (ossia est-ovest ed in particolare nord-sud, come individuato dal tracciato di via Torino).

La conformazione volumetrica dell'edificio commerciale favorisce il fronte rivolto verso via Torino, dove saranno localizzati sia l'ingresso principale sia gli accessi pedonali e carrai di servizio.

Le previsioni realizzative della proposta di variante sono riepilogate dai seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

▪ Superficie territoriale	mq 6.224,00
▪ Superficie fondiaria	mq 3.844,99
▪ SLP	
- SLP massima ammissibile (If = 1 mq/mq)	mq 3.844,99
- SLP di progetto	mq 2.355,48
▪ Superficie di vendita	mq 2.300,00
▪ Superficie coperta	
- Sup. coperta massima ammissibile (Rc=60%)	mq 3.734,40
- Sup. coperta di progetto	mq 2.415,48
▪ Superficie drenante	

-	Superficie drenante minima richiesta (= 10% Sf)	mq 384,50
-	Superficie drenante di progetto	mq 388,30
▪	Altezza massima in progetto	m 10,00

L'attuazione della proposta di Piano attuativo comporta inoltre la cessione gratuita a favore del Comune di Cernusco di aree per servizi di interesse generale aventi consistenza adeguata alla dotazione minima richiesta dal Piano dei Servizi.

Su tali aree si prevede la realizzazione di un parcheggio ad uso pubblico con capienza di circa 90 posti auto e corredato delle opportune dotazioni di illuminazione pubblica e delle reti di smaltimento delle acque meteoriche, oltre che dell'apparato vegetazionale con funzione di ombreggiamento degli stalli di sosta e di mitigazione visiva dell'intervento.

Il nuovo parcheggio sarà accessibile da area già destinata a parcheggio pubblico con accesso da via Torino, il quale sarà oggetto di riqualificazione al fine di evitare distinzione funzionale e tipologica rispetto ai nuovi spazi a parcheggio previsti sulle aree in cessione.

Saranno realizzati ulteriori interventi volti all'adeguamento delle aree pubbliche prospicienti via Torino, che si concretizzeranno nella realizzazione di un percorso ciclopedonale antistante l'area di intervento e completato da un secondo tratto esteso nel territorio comunale di Pioltello fino a collegarsi alla rete di mobilità lenta esistente. Tale intervento sarà affiancato dalla riqualificazione delle dotazioni esistenti lungo il fronte di via Torino (impianto di illuminazione pubblica, apparato vegetazionale).

In ottemperanza alle prescrizioni derivanti dallo studio di impatto sulla circolazione redatto per l'intervento in esame, l'attuazione del P.A prevede infine opere esterne al comparto finalizzate all'adeguamento viabilistico di via Torino in ragione dei maggiori carichi indotti dal nuovo intervento commerciale. E' in particolare prevista la realizzazione di nuova rotatoria all'incrocio tra via Torino e via Verona (in sostituzione dell'intersezione semaforica esistente), funzionale alla veicolazione in entrambi i sensi di marcia dei flussi di traffico che interessano l'asse di via Torino, secondo quanto meglio specificato nello studio viabilistico al quale si rimanda per apprendimenti.

### **Valore paesistico del progetto**

Si riportano di seguito alcune valutazioni più specifiche in merito all'inserimento dell'intervento nel contesto ambientale e paesistico circostante, con particolare riferimento ai contenuti di valenza paesistica esposti nelle specifiche Linee guida per la progettazione redatte per l'area di intervento.

Per una più precisa identificazione dei temi progettuali di seguito esposti, i contenuti di seguito sposti si completano con il relativo elaborato grafico allegato.

### Assetto planivolumetrico

L'area di concentrazione fondiaria si colloca nel settore ovest dell'area di intervento, in posizione arretrata rispetto al fronte di via Torino ed agli spazi di uso pubblico esistenti ed in progetto.

Il fronte principale dell'edificio commerciale in progetto riprende l'allineamento parallelo all'asse stradale, in coerenza con l'assetto generale del tessuto edilizio circostante, mentre non risulta rilevabile una specifica giacitura da rispettare.

### Sistema della mobilità lenta

Al fine di costituire una efficace maglia di percorsi per l'utenza debole si prevede la realizzazione di due percorsi pedonali trasversali alla via Torino che partendo dalla nuova struttura commerciale si intestano sul percorso ciclopedonale in progetto parallelo all'asse stradale.

Il percorso ciclabile in progetto, collocato all'interno dell'area a verde esistente, si configura quale integrazione della rete di mobilità lenta esistente; nell'ambito delle opere di urbanizzazione afferenti al comparto è inoltre prevista la realizzazione di tratto di percorso ciclopedonale nel territorio del Comune di Pioltello, collegato alla rete esistente presso la rotatoria situata all'intersezione tra le vie Torino e Milano.

### Parcheggi pubblici

Gli spazi a parcheggio si sviluppano secondo un assetto ordinato ed omogeneo e con le medesime soluzioni tipologiche e materiche sia per il parcheggio esistente oggetto di riqualificazione sia per l'ampliamento previsto in progetto.

Le aree pavimentate saranno opportunamente distinte, con impiego di pavimentazione in conglomerato bituminoso per le aree di manovra e di pavimentazione di tipo "freddo" costituita da masselli autobloccanti in colori chiari per gli stalli di sosta.

L'organizzazione degli spazi a parcheggio consente la disposizione ordinata e regolare delle aiuole a verde e delle alberature, aventi funzione di ombreggiamento e di mitigazione ambientale dell'intervento.

### Abaco dei materiali

L'approccio progettuale sarà quello tipico del linguaggio contemporaneo, con l'impiego di materiali quali: metallo, vetro non riflettente, materiali sintetici, calcestruzzo, ritenendo ammissibile l'utilizzo di pannelli in calcestruzzo prefabbricato del tipo "fondo cassero".

Le pavimentazioni degli spazi pubblici e degli spazi pertinenziali privati saranno realizzate con materiali in grado di massimizzare l'albedo: autobloccanti nelle tonalità del grigio, con inserti in ghiaia o pietra, o altri materiali di idonea qualità.

Verrà in particolare differenziata la superficie dei corselli di manovra da quella delle aree destinate ai parcheggi, che saranno realizzati con materiali o finiture specifiche di "tipo freddo".

### Sistema del verde – Elementi di mitigazione e di delimitazione

L'intervento riguardante le aree ad uso pubblico prevede l'integrazione e l'ampliamento del sistema del verde. Le aree a parcheggio di nuova formazione saranno dotate di

alberature a portamento ombrelliforme, con funzione di ombreggiamento (essenza: Morus alba "fruitless").

Lungo il fronte di via Torino. Presso cui sono previste alcune opere di adeguamento consistenti nello spostamento dell'accesso al parcheggio pubblico, si prevede il reintegro degli esemplari mancanti (essenza: Liriodendron Tulipifera), al fine di ricostituire l'allineamento del filare alberato lungo la Via Torino.

Si prevedono inoltre interventi di mitigazione con le aree attigue lungo i confini nord e sud del comparto edificatorio, da attuarsi mediante l'impiego di essenze arbustive disposte a macchia o filare. Tale intervento di mitigazione interesserà anche la cabina di trasformazione ENEL presente presso il confine nord del parcheggio pubblico.

Verrà favorita l'eliminazione delle recinzioni perpendicolari all'asse di via Torino che separano l'ambito di intervento dalle altre aree esterne al comparto, compatibilmente con la proprietà dei manufatti esistenti; si prevede in particolare l'eliminazione della recinzione collocata lungo il confine sud adiacente a tratto di viabilità privata esistente (con inserimento di essenze arbustive con funzione di mitigazione visiva).

All'interno dell'area di concentrazione fondiaria, lungo il confine ovest si prevede la mitigazione visiva del nuovo intervento attraverso l'utilizzo di alberature o essenze arbustive.

## CONCLUSIONI

In considerazione dell'analisi della proposta di intervento sopra esposta, si ritiene che la proposta di intervento in esame sia priva di criticità sotto il profilo dell'impatto ambientale.

La stessa risulta infatti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia prevista dal vigente PGT, e recepisce inoltre le prescrizioni in materia di impatto paesistico e di sostenibilità viabilistica derivanti dai più specifici atti di indirizzo progettuale redatti per la proposta di P.A. in oggetto (ossia le Linee guida per la progettazione e lo studio di impatto viabilistico).

Il tecnico progettista  
Arch. Marco Andreoni



Professional stamp of the Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Urbanisti della Provincia di Milano. The stamp contains the text: "ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E URBANISTI DELLA PROVINCIA DI MILANO", "ANDREONI MARCO", "architetto", and "4175". A handwritten signature in blue ink is written over the stamp.



VISTA FOTOGRAFICA 1



VISTA FOTOGRAFICA 2



VISTA FOTOGRAFICA 3



VISTA FOTOGRAFICA 4



VISTA FOTOGRAFICA 5



VISTA FOTOGRAFICA 6



VISTA FOTOGRAFICA 7



VISTA FOTOGRAFICA 8



VISTA FOTOGRAFICA 9



VISTA FOTOGRAFICA 10



VISTA FOTOGRAFICA 11



VISTA FOTOGRAFICA 12



VISTA FOTOGRAFICA 13

