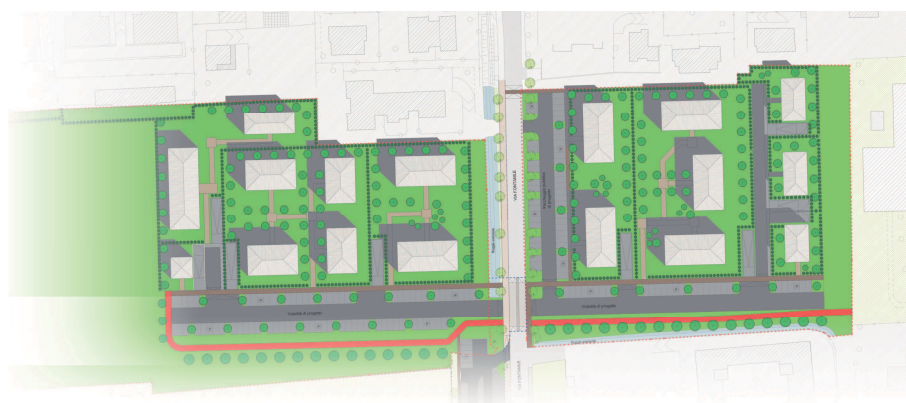


COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO

**PIANO ATTUATIVO
Campo della Modificazione M1_8
Cernusco sul Naviglio**

**Allegato B
RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

NOVEMBRE 2016



Arch. Marco Andreoni

Via Cavour 6/D – 20063 Cernusco sul Naviglio (MI)

Tel. 029240408 – fax 029241388

studio@marcoandreoni.it

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. Premessa
2. Inquadramento territoriale e stato di fatto
3. Inquadramento urbanistico
4. SENTENZA TAR LOMBARDIA n. 01282 del 15/05/2014
Sostenibilità delle quantità di aree per servizi del piano attuativo in variante
5. Proposta progettuale
6. Oneri di urbanizzazione – Opere di urbanizzazione – Versamenti e conguagli
7. Valutazione impatto paesistico e coerenza alle Linee Guida

1. PREMESSA

Gli Operatori di seguito elencati sottopongono la presente proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata a destinazione residenziale, in variante al Piano delle Regole del PGT, afferente al comparto edificatorio denominato “Campo della Modificazione m1_8 via Fontanile” (nel prosieguo, per abbreviazione, citato come "Campo m1_8.") per l'approvazione dello stesso da parte degli uffici competenti.

Le aree di proprietà dei soggetti proponenti ricomprese nel perimetro del Campo m1_8 sono così identificate:

Foglio 28 Mappali 129 e 135

di proprietà della Sig.ra AGOSTONI TERESINA, nata a Cernusco sul Naviglio (MI) il 18.09.1938, residente a Cernusco sul Naviglio (MI) in via C. Porta 4, c.f. GSTTSN38P58C523E

Foglio 28 Mappali 130 e 136

di proprietà della Sig.ra AGOSTONI DIRCE, nata a Cernusco sul Naviglio (MI) il 03.08.1943, residente a Carugate (MI) in via Montegrappa 50, c.f. GSTDRC43M43C523V

Foglio 28 Mappali 131 e 137

di proprietà della Sig.ra AGOSTONI PIERA, nata a Cernusco sul Naviglio (MI) il 30.04.1941, residente a Bussero (MI) in via Grazia Deledda 8, c.f. GSTPRN41D70C523C

Foglio 28 Mappali 132 e 138

di proprietà dei Sigg.ri:

- SANTAMARIA LORENA, nata a Monza (MB) il 28.03.1966, residente a Cernusco sul Naviglio in via Verdi 10, c.f. SNTLRN66C68F704X
- SANTAMARIA ARNALDO, nato a Monza (MB) il 13.06.1957, residente a Bussero (MI) in via Marconi 21, c.f. SNTRLD57H13F704J

Foglio 28 Mappali 23, 25, 115, 133

di proprietà dei Sigg.ri:

- AGOSTONI ALBERTO, nato a Cernusco sul Naviglio (MI) il 15.11.1968, residente a Cernusco sul Naviglio (MI) in Via Monza 139, c.f. GST LRT 68S15 C523C
- AGOSTONI ALESSANDRO, nato a Cernusco sul Naviglio (MI) il 13.09.1964, residente a Cernusco sul Naviglio (MI) in Via Monza 139, c.f. GST LSN 64P13 C523H
- AGOSTONI GIUSEPPE, nato a Cernusco sul Naviglio (MI) il 18.10.1965, residente a Cernusco sul Naviglio (MI) in Via Monza 137/c, c.f. GST GPP 65R18 C523N

- AGOSTONI MASSIMO, nato a Cernusco sul Naviglio (MI) il 07.10.1974, residente a Cernusco sul Naviglio (MI) in Via Monza 137/c, c.f. GST MSM 74R07 C523X
- Eredi di TRESOLDI MARIA, nata a Carugate (MI) il 30.09.1933, residente a Cernusco sul Naviglio (MI) in via Monza 139, c.f. TRS MRA 33P70 B850G

Foglio 28 Mappali 348, 349, 350

di proprietà dei Sigg.ri:

- SANGALLI LUCIA, nata a Vimodrone (MI) il 11.06.1950, residente a Cernusco sul Naviglio (MI) in via Monza 135/a, c.f. SNGLCU50H51M053G
- SANGALLI LUCIANO, nato a Vimodrone (MI) il 23.4.1947, residente a Cernusco sul Naviglio (MI) in via Don Gnocchi 5, c.f. SNGLCN47D23M053W

Foglio 28 Mappale 272

di proprietà del Sig. ARNABOLDI GRAZIANO, nato a Cernusco sul Naviglio (MI) il 11.02.1935, residente a Cernusco sul Naviglio (MI) in via Monza 131, c.f. RNBGZN35T11C523K

Foglio 28 Mappali 300, 302

di proprietà della Società ZUCCHETTI s.r.l. con sede legale a Cernusco sul Naviglio (MI) in via Videmari 16, p.iva 08432370156

Foglio 28 Mappale 392

di proprietà della Società GAIA s.r.l. con sede legale in Cernusco sul Naviglio (MI) in via Monza 85, p.iva 04445310966

Foglio 28 Mappali 339, 390

di proprietà del Sig. ARNABOLDI VINCENZO, nato a Cernusco sul Naviglio (MI) il 01.06.1934, residente a Cernusco sul Naviglio (MI) in via Monza 121, c.f. RNBVCN34H01C523I

Foglio 28 Mappali 395, 396

di proprietà della Sig.ra ARNABOLDI GIULIANA, nata a Cernusco sul Naviglio (MI) il 01.03.1938, residente a Pioltello (MI) in via Pisa 22, c.f. RNBGLN38C41C523O

Foglio 28 Mappale 142

di proprietà della Sig.ra ARNABOLDI MARINA, nata a Cernusco sul Naviglio (MI) il 07.05.1940, residente a Cernusco sul Naviglio (MI) in via Vespucci 42, c.f. RNBMRN40E47C523N

Foglio 28 Mappali 397, 398

di proprietà della Sig.ra ARNABOLDI VINCENZINA CLAUDIA, nata a Cernusco sul Naviglio (MI) il 20.11.1943, residente a Milano in via Pordenone 13, c.f. RNBVCN43S60C523L

La consistenza delle aree oggetto del Piano Attuativo si completa infine dei seguenti appezzamenti:

- foglio 28 Mappali 50 parte, 111 parte e 167 parte di proprietà del Comune di Cernusco sul Naviglio, corrispondenti a porzione di aree a verde adiacente al perimetro nord del centro sportivo;
- foglio 28 Mappali 393 parte e 394 di proprietà del Comune di Cernusco sul Naviglio, corrispondenti a porzione di area a verde adiacente al lato est della sede stradale di via Fontanile;
- altre aree non mappate identificate come “acque”, ricomprese nel settore ovest del Campo m1_8 quale tratto di roggia che attraversa il settore ovest del Campo in direzione est-ovest.

Si precisa che le aree di cui al Foglio 28 Mappale 396, di proprietà della Sig.ra Arnaboldi Giuliana, e Foglio 28 Mappale 398, di proprietà della Sig.ra Arnaboldi Vincenzina Claudia, sono state oggetto di un accordo con il Comune di Cernusco sul Naviglio, stipulato in data 26.03.2013, avente per oggetto la permuta di tali aree (non concretizzata), da perfezionarsi successivamente alla stipula della convenzione urbanistica relativa al Piano Attuativo in oggetto, con altre di uguale consistenza di proprietà dell'Amministrazione Comunale, più precisamente identificate al Foglio 28 Mappale 394.

Il suddetto accordo è funzionale all'acquisizione da parte dell'A.C. di appezzamenti destinati all'ampliamento del plesso scolastico di via Mosé Bianchi.

In riferimento alle aree esterne al perimetro del comparto oggetto di cessione gratuita a favore dell'Amministrazione Comunale in funzione dell'attuazione delle previsioni urbanistiche per il Campo della Modificazione m1_4, le aree di proprietà dei soggetti aderenti alla proposta di Piano Attuativo sono così identificate:

Foglio 33 Mappale 81

di proprietà dei Sigg.ri:

- SANGALLI LUCIA, nata a Vimodrone (MI) il 11.06.1950, residente a Cernusco sul Naviglio (MI) in via Monza 135/a, c.f. SNGLCU50H51M053G
- SANGALLI LUCIANO, nato a Vimodrone (MI) il 23.4.1947, residente a Cernusco sul Naviglio (MI) in via Don Gnocchi 5, c.f. SNGLCN47D23M053W

Foglio 33 Mappali 79, 121

di proprietà della Società LE ARCADE s.r.l. con sede legale in Cernusco sul Naviglio (MI) in via Monza 85, p.iva 12357890156

Foglio 9 Mappali 11, 112

di proprietà della Società EDIL ZETA s.r.l. con sede legale in Cernusco sul Naviglio (MI) in via
Mariani 7, p.iva 11139800152

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Stato di fatto dell'area oggetto di intervento

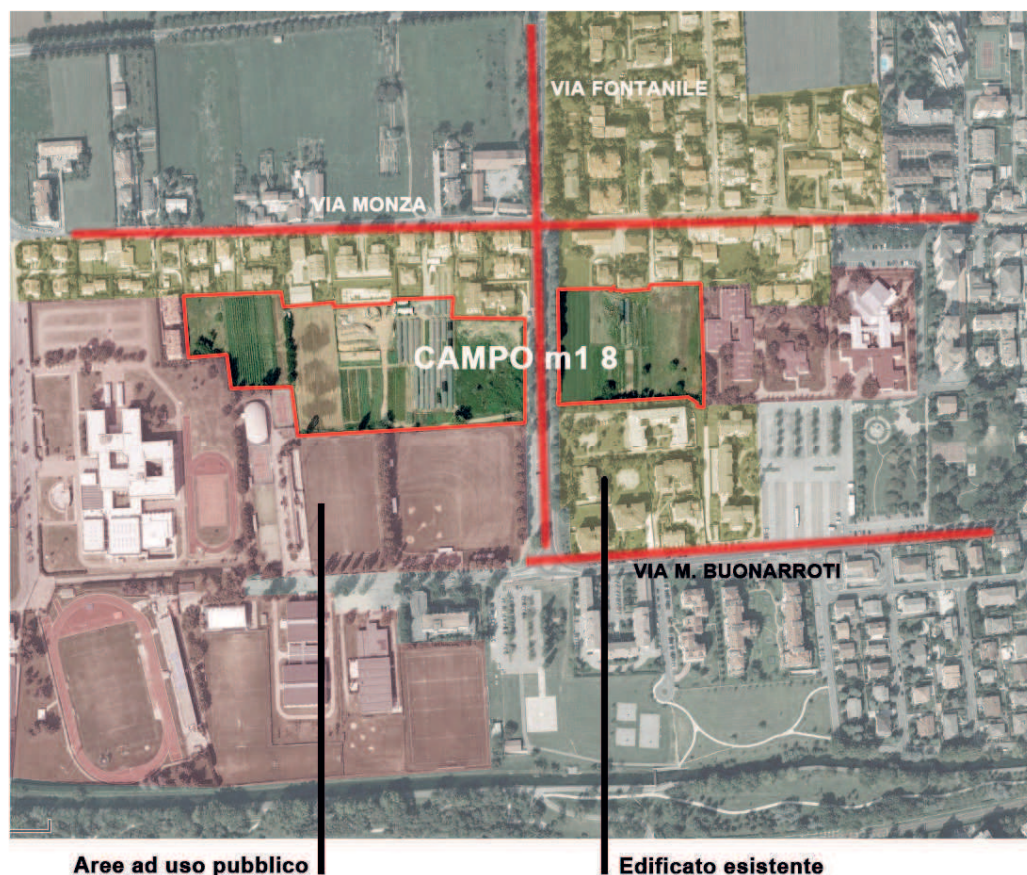
Le aree ricomprese nel “Campo della Modificazione m1_8 via Fontanile” sono localizzate nel quadrante ovest del territorio di Cernusco sul Naviglio, in corrispondenza dei margini delle edificazioni attestata lungo via Fontanile e via Monza.

L'area è definita dall'asse viario di via Fontanile, ai lati del quale si posizionano i due settori in cui è articolato il Campo m1_8, e dall'edificato esistente che definisce i limiti est e nord del Campo, lungo la via Monza e la viabilità secondaria.

I confini sud ed ovest del Campo m1_8 presentano invece carattere di frangia urbana, con il progressivo diradamento dell'edificato a bassa densità e la presenza di numerosi aree e servizi destinati alla fruizione pubblica, quali l'istituto scolastico con accesso da via Masaccio e l'area del centro sportivo di via M. Buonarroti - via Fontanile.

Ad est del Campo m1_8, in direzione del centro abitato, si rileva la presenza di un secondo polo pubblico, costituito dall'istituto scolastico attestato su via Mosè Bianchi.

Occorre infine riportare, lungo il confine sud-est del Campo m1_8, la presenza di alcuni edifici pluripiano i quali costituiscono una tipologia edilizia affine, per densità insediativa, all'edificazione presenta lungo la via Buonarroti.



Vista aerea del Campo m1_8 con indicazione delle principali caratteristiche dell'area

Le aree limitrofe al Campo m1_8 sono dunque contraddistinte da una notevole disomogeneità: si tratta infatti di un'area di transizione tra l'edificato a bassa densità edilizia localizzato in direzione del centro cittadino (lungo via Monza a nord e, in misura minore, la stessa via Fontanile) ed i servizi pubblici presenti a sud-ovest, comprendenti l'area del campo sportivo e le aree a verde pubblico adiacenti il Naviglio Martesana.

Ad oggi le aree in oggetto risultano quasi interamente sistemate a prato; si registra la presenza di alcuni manufatti destinati a serre, funzionali all'attività agricola ormai dismessa o comunque praticata in modo sporadico.

Sistema viabilistico

L'area di intervento risulta facilmente accessibile dalle principali direttrici di traffico urbano, quali via Fontanile, via M. Buonarroti e via Vespucci. Quest'ultima direttrice di traffico, in particolare, consente il collegamento con la rete viabilistica extracomunale in direzione di Cologno Monzese e Milano (tramite la SP 120) e della Tangenziale Est (in direzione di Brugherio tramite la SP 113).

La penetrazione nel centro abitato è facilmente assicurata sia dalla stessa via Vespucci sia, a sud dell'area di intervento, da via M. Buonarroti.

L'area in oggetto risulta inoltre facilmente accessibile anche dalla rete ciclopedonale comunale, dal cui tratto lungo via Fontanile è possibile raggiungere agevolmente la ciclovia che costeggia il Naviglio Martesana, a sud, oppure il lungo percorso adiacente le vie Falcone e Borsellino e G. Dalla Chiesa, a nord.

Sistema dei trasporti pubblici

Ai collegamenti descritti al paragrafo precedente si aggiunge la rete dei trasporti pubblici, comprendente:

- la linea MM2 della metropolitana che collega l'area della Martesana a Milano (la stazione dista circa 1,5 km dall'area di intervento ed è facilmente raggiungibile a piedi);
- la rete del trasporto pubblico locale. Anche in considerazione della vicinanza dell'istituto scolastico "M.Curie", via Fontanile è interessata da tre linee di autobus che consentono l'agevole collegamento dell'area in oggetto al centro abitato ed ai principali punti di interesse, quali ad esempio la stazione della linea metropolitana MM2.

3. INQUADRAMENTO URBANISTICO

La disciplina urbanistica del Campo della Modificazione m1_8 “via Fontanile” è specificata dal vigente Piano di Governo del Territorio secondo quanto disposto dagli articoli 41 e 49 delle Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole del PGT, cos’ come integrato dalle successive disposizioni di seguito illustrate.

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n.6 del 05.02.2013 l’Amministrazione Comunale ha infatti ratificato un atto di accordo ai sensi dell’art. 11 delle Legge 241/90 con alcuni Operatori del Campo m1_8. Con tale atto è stata prevista la permuta tra due aree di proprietà privata, poste in adiacenza alla recinzione di confine della scuola d’infanzia “Buonarroti”, ed un’area di proprietà dell’Amministrazione Comunale, situata lungo il bordo est di via Fontanile; si specifica che tutte le aree sono ricomprese entro il perimetro del Campo m1_8.

Tale permuta è finalizzata a mettere in continuità aree di proprietà comunale, sia interne sia esterne al perimetro del Campo m1_8, in modo da consentire l’attuazione dell’intervento di ampliamento della scuola d’infanzia “Buonarroti”, già introdotto nel Programma delle Opere Pubbliche del triennio 2012-2014.

L’atto di accordo di cui alla D.C.C. n.6 del 05.02.2013 era inoltre accompagnato da una proposta avanzata dagli Operatori del Campo m1_8 e relativa ad un assetto planivolumetrico del campo in variante rispetto a quello del vigente PGT, da cui differisce principalmente per una diversa distribuzione della superficie fondiaria (prevista ora anche ad est di via Fontanile) e, conseguentemente, delle aree in cessione.

A seguito del suddetto atto di accordo, con Determinazione Dirigenziale n. 933 del 27/09/2013 il Direttore dell’Area Tecnica ha approvato le “linee guida” per la progettazione del Campo della Modificazione m1_8, quale documento finalizzato ad indirizzare le scelte progettuali conseguenti alla possibile diversa articolazione delle superfici fondiarie e delle aree in cessione.

Relativamente ai parametri edilizi ed urbanistici che contraddistinguono il Campo della Modificazione m1_8 “via Fontanile” si rimanda alla Relazione urbanistica allegata allo schema di convenzione.

4. SENTENZA TAR LOMBARDIA n. 01282 del 15/05/2014

Sostenibilità delle quantità di aree per servizi del piano attuativo in variante

Tutti i proprietari delle aree facenti parte del Campo della Modificazione m1_8, in data 26/11/2014 prot. n° 53877 e successive integrazioni hanno presentato una proposta di Piano Attuativo, in variante al PGT, consistente in diversa localizzazione delle superfici fondiarie e quindi delle aree a servizi interne al campo mantenendone invariate le quantità così come pure la SLP edificabile.

A seguito di un ricorso al TAR Lombardia, proposto dalla Società ZUCCHETTI s.r.l. e riguardante il Campo della Modificazione m1_8, veniva emanata dal Tribunale Amministrativo la Sentenza n. 01282 del 15/05/2014.

La proposta di P.A. si propone di dare una dislocazione delle aree a servizi con una conformazione più vantaggiosa per il Comune (in ragione della possibilità di ampliamento del centro sportivo comunale) tenendo nel dovuto conto la predetta sentenza del TAR.

Nello specifico, la sentenza del TAR incide sul Campo m1_8 ed in particolare non sulla previsione della norma generale in materia di dotazioni di attrezzature e servizi per i campi della modificazione m1 (art. 7.3 delle Disposizioni di Attuazione del Piano dei Servizi), ma sulla scheda contenuta all'art. 49 delle Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole e, nello specifico, sulle disposizioni in tema di dotazioni di aree per servizi (interne ed esterne), la cui consistenza è stata valutata come non adeguatamente motivata dal Comune ed è stata perciò considerata non legittima.

Rispetto al tema della dotazione di aree per servizi (interne ed esterne), la proposta del suddetto P.A. in variante prevede la cessione di aree a servizi sia interne che esterne al comparto in quantità conformi alla scheda contenuta all'art. 49 delle DdA del Piano delle Regole, fatta salva una quota pari a mq 182,21 che anziché essere reperita all'interno del campo, a seguito dalla riduzione della superficie territoriale attestata dal rilievo celeri metrico delle aree, viene proposta in cessione all'esterno del campo.

Per quanto sopra, la proposta di P.A. in variante, rappresenta la volontà del ricorrente Società ZUCCHETTI s.r.l., L.R. Sig. Valter Zucchetti, unitamente agli altri Operatori, di dimostrare in concreto la sostenibilità delle quantità di aree a servizi in cessione per effetto della diversa localizzazione delle aree a servizi interne al campo e quindi delle superfici fondiarie previste dal P.A. in variante.

La differente conformazione delle superfici fondiarie in variante rispetto a quella della scheda dell'art. 49 delle DdA del Piano delle Regole contribuisce in modo significativo alla sostenibilità economica dell'intervento e quindi alla sua fattibilità in quanto ne aumenta la vendibilità in termini di migliore esposizione degli edifici e di razionalità dell'impianto urbanistico.

Il livello di incidenza delle cessioni delle aree a servizi resta invariato dato che le quantità cedute all'interno del perimetro del P.A. sono quasi identiche (o non variano) tra vigente e variante.

La modestissima quantità di mq. 182,21 non incide in maniera significativa sul quadro economico dell'intervento trattandosi di area a servizi priva di capacità edificatoria e quindi di modesto valore.

5. PROPOSTA PROGETTUALE

Il progetto di Piano Attuativo è costituito dai seguenti elaborati tecnici:

Elaborati grafici

- TAV 1 Estratto PGT vigente. Proposta PGT in variante
- TAV 2 Inquadramento territoriale. Estratto di mappa catastale. Individuazione proprietà catastali.
- TAV 3 Rilievo celerimetrico asseverato
- TAV 4 Individuazione superficie fondiaria e aree interne in cessione per servizi di interesse generale.
Dimostrazione analitica
- TAV 5 Individuazione aree esterne in cessione per dotazione di servizi di interesse generale
- TAV 6 Planivolumetrico di progetto
- TAV 7 Veduta aerea - profili regolatori e viste prospettiche - conformità a Linee Guida
- TAV 7 bis Verifica superficie permeabile per Linee Guida
- TAV 8 Dimostrazione superficie drenante
- TAV 9 Dimostrazione superficie di parcheggio ai sensi della L.122/89
- TAV 10 Schema smaltimento acque nere e meteoriche
- TAV 11 Opere di urbanizzazione. Planimetria di inquadramento
- TAV 12 Opere di urbanizzazione primaria. Viabilità e parcheggi ovest
- TAV 13 Opere di urbanizzazione primaria. Viabilità e parcheggi est
- TAV 14 Opere di urbanizzazione primaria. Nuovo parcheggio via Fontanile
- TAV 15 Opere di urbanizzazione primaria. Adeguamento parcheggio esistente via Fontanile
- TAV 16 Opere di urbanizzazione secondaria. Percorso ciclopedonale su area a verde
- TAV 17 Opere di urbanizzazione secondaria. Recinzioni centro sportivo

Allegati

- All. A Schema di convenzione - Relazione urbanistica
- All. B Relazione illustrativa
- All. C Computo metrico estimativo OO.UU.
- All. D Quadro economico OO.UU.
- All. E Documentazione catastale e dichiarazioni di proprietà
- All. F Relazione geologica
- All. G Piano di Indagine Ambientale
- All. H Valutazione previsionale di clima acustico
- All. I Studio dell'impatto del traffico
- All. L Asseverazione rilievo strumentale area di intervento
- All. M Rilievo strumentale aree esterne in cessione
- All. N Piano di Indagine Ambientale aree esterne in cessione

5a. Parametri urbanistici ed edilizi

Come da nota istruttoria dell'Amministrazione Comunale del 17.09.2013 prot. 41791/2013, i parametri edilizi urbanistici afferenti al Campo della Modificazione m1_8 di cui alla scheda del PGT vigente (art. 49) vengono modificati come segue, a seguito della conferma di ammissibilità del reperimento di aree esterne al perimetro del P.A. per una quota pari a mq 182,21 a seguito dalla riduzione della superficie territoriale attestata dal rilievo celerimetrico delle aree:

- superficie fondiaria: mq 18.044,00;
- dotazione minima di aree interne per servizi di interesse generale: mq 26.707,79 (pari a mq 26.890 – mq 182,21);
- dotazione minima di aree esterne per servizi di interesse generale: mq 5.772,21 (pari a mq 5.590 + mq 182,21).

La proposta progettuale si sviluppa nel rispetto dei parametri di cui sopra, come di seguito meglio specificato.

- | | |
|--|--------------|
| - Superficie territoriale del Campo m1_8
(superficie da rilievo strumentale asseverato) | mq 44.751,79 |
| - Superficie fondiaria di progetto | mq 18.043,96 |
| - Dotazione di aree interne per servizi di interesse generale | mq 26.707,83 |
| - Dotazione di aree esterne per servizi di interesse generale | mq 5.810,00 |
| - SLP massima in progetto | mq 8.120,00 |
| - Altezza massima | m 10,50 |

Dal punto di vista normativo il Piano si sviluppa coerentemente alle previsioni del PGT ed alle integrazioni di cui sopra, prevedendo un insediamento a destinazione residenziale con una capacità insediativa massima pari a mq 8.120,00 di Slp, insistente su una superficie fondiaria di 18.043,96 mq, la quale viene così ripartita:

- LOTTO 1A, avente superficie fondiaria di 584,19 mq, su cui insiste una capacità edificatoria pari a 791,63 mc di volumetria di progetto assegnata ai Sigg.ri Agostoni Teresina, Agostoni Piera, Santamaria Arnaldo, Santamaria Lorena secondo le rispettive quote di partecipazione al Piano Attuativo;
- LOTTO 1B, avente superficie fondiaria di 368,69 mq, su cui insiste una capacità edificatoria pari a 274,90 mc di volumetria di progetto assegnata alla Sig.ra Agostoni Dirce;

- LOTTO 2 e LOTTO 2 bis, avente superficie fondiaria di 3.783,69 mq, su cui insiste una capacità edificatoria pari a 5.431,04 mc di volumetria di progetto assegnata ai Sigg.ri Agostoni Alberto, Agostoni Alessandro, Agostoni Giuseppe, Agostoni Massimo, Tresoldi Maria;
- LOTTO 3 e LOTTO 3 bis, avente superficie fondiaria di 2.504,58 mq, su cui insiste una capacità edificatoria pari a 3.439,14 mc di volumetria di progetto assegnata ai Sigg.ri Sangalli Lucia, Sangalli Luciano;
- LOTTO 4, avente superficie fondiaria di 2.267,85 mq, su cui insiste una capacità edificatoria pari a 3.232,67 mc di volumetria di progetto assegnata al Sig. Arnaboldi Graziano;
- LOTTO 5, avente superficie fondiaria di 2.535,20 mq, su cui insiste una capacità edificatoria pari a 3.634,76 mc di volumetria di progetto assegnata alla Società Zucchetti srl;
- LOTTO 6, avente superficie fondiaria di 3.968,71 mq, su cui insiste una capacità edificatoria pari a 5.668,03 mc di volumetria di progetto assegnata alla Società G.A.I.A s.r.l. ed ai Sigg.ri Arnaboldi Vincenzo e Arnaboldi Marina secondo le rispettive quote di partecipazione al Piano Attuativo;
- LOTTO 7A, avente superficie fondiaria di 707,10 mq, su cui insiste una capacità edificatoria pari a 958,18 mc di volumetria di progetto assegnata alla Sig.ra Arnaboldi Giuliana;
- LOTTO 7B, avente superficie fondiaria di 686,04 mq, su cui insiste una capacità edificatoria pari a 929,65 mc di volumetria di progetto assegnata alla Sig.ra Arnaboldi Vincenzina Claudia;

LA consistenza delle aree fondiarie si completa infine di due aree fondiarie alle quali non è attribuita alcuna capacità edificatoria, avendo le stesse funzione di viabilità interna alle aree di concentrazione fondiaria, per una consistenza così ripartita:

- area fondiaria di non assegnazione LATO OVEST, pari a 149,93 mq;
- area fondiaria di non assegnazione LATO EST, pari a 487,98 mq.

5b. Descrizione dell'intervento

Aree di concentrazione fondiaria

Le aree di concentrazione fondiaria si attestano lungo via Fontanile, disponendosi in continuità con gli insediamenti esistenti collocati lungo via Monza a nord del perimetro del Campo m1_8.

Le due aree di concentrazione fondiaria risultano arretrate rispetto al perimetro del Campo lungo via Fontanile, garantendo in tal modo il rispetto e la valorizzazione del filare alberato esistente lungo via Fontanile; l'attestamento delle aree di concentrazione fondiaria sul margine est di via Fontanile è inoltre funzionale alla previsione di una nuova area destinata a parcheggio pubblico, direttamente accessibile da via Fontanile e sulla quale si attestano i soli accessi pedonali dei lotti privati previsti in progetto.

Tale soluzione garantisce il reperimento di aree in cessione funzionali alle esigenze della Amministrazione Comunale, consentendo inoltre la possibilità di definire senza soluzione di continuità un'area pubblica destinata all'attestamento della mobilità al servizio del comparto.

L'assetto morfo-tipologico degli edifici in progetto e l'articolazione degli spazi aperti privati si sviluppano in funzione della ripartizione della capacità edificatoria e della superficie fondiaria in differenti lotti assegnati agli Operatori privati. In particolare, lo schema distributivo delle aree fabbricabili si articola in corpi di fabbrica aventi altezza massima di tre piani f.t (H max pari a 10,50 m), disposti secondo gli allineamenti principali che contraddistinguono il tessuto urbano circostante.

Nelle linee generali, l'impianto planimetrico si adegua a schemi insediativi facilmente riconoscibili ed in grado di inserirsi correttamente nel tessuto urbanistico circostante, conformandosi infatti agli allineamenti ed alle giaciture rilevabili nell'immediato intorno.

Compatibilmente con l'estensione e la conformazione delle aree di concentrazione fondiaria, viene inoltre favorita la continuità delle fronti architettoniche e degli affacci su spazio pubblico.

Gli accessi carrai e pedonali ai lotti privati sono collocati lungo il nuovo asse di distribuzione est-ovest previsto in progetto. Per i lotti fronteggianti via Fontanile è inoltre consentito l'inserimento dei soli accessi pedonali anche dallo spazio a parcheggio pubblico attestato sulla stessa via Fontanile.

Aree di uso pubblico

Coerentemente con l'assetto delle aree fondiarie descritto nella sezione precedente, le aree in cessione si sviluppano in entrambi gli ambiti, est e d ovest, in cui si articola il Campo della Modificazione m1_8.

In particolare, l'estensione delle aree in cessione nella parte ovest del campo garantisce la possibilità di un ampliamento più funzionale delle attrezzature sportive, con particolare riferimento al potenziale inserimento di campi da gioco anche di grandi dimensioni, possibilità non praticabile secondo l'assetto planivolumetrico corrispondente al PGT vigente.

In coerenza con l'assetto delle attrezzature di uso pubblico già specificato all'art. 49 delle Disposizioni di Attuazione del PdR, la soluzione progettuale proposta assicura il reperimento di aree per servizi di

interesse generale anche nel settore est del campo; tali spazi risultano funzionali sia al già programmato ampliamento del plesso scolastico esistente di via Mosè Bianchi, sia alla formazione di un nuovo spazio destinato a parcheggio pubblico collocato tra via Fontanile e l'ambito est di concentrazione fondiaria, al servizio del nuovo comparto edificatorio e delle limitrofe attrezzature di uso pubblico esistenti.

Le aree in cessione ad est ed ovest si configurano pertanto come dotazioni funzionali alle esigenze dell'Amministrazione Comunale (ampliamento del centro sportivo con inserimento di nuovi campi da gioco; ampliamento delle attrezzature scolastiche), secondo l'assetto planivolumetrico sopra descritto e meglio specificato negli elaborati grafici. Le cessioni presenti lungo il margine sud delle superfici fondiari si configurano invece come aree destinate a concentrare i flussi di mobilità lenta e veicolare al servizio del nuovo comparto edificatorio.

5c. Aree in cessione e dotazione di aree per servizi di interesse generale

Dotazione di aree interne per servizi di interesse generale

L'attuazione del Piano Attuativo comporta la cessione gratuita a favore del Comune di Cernusco sul Naviglio delle seguenti aree di proprietà degli Operatori privati interne al comparto:

Foglio 28 Mappali 23 parte, 25 parte, 115, 129, 130, 131, 132, 133, 135, 136, 137, 138, 142 parte, 272 parte, 300 parte, 302, 339 parte, 350 parte, 390 parte, 395 parte, 396, 397 parte, 398.

A tali aree si aggiungono appezzamenti di terreno non mappati, identificati come "acque", e le aree di proprietà dell'Amministrazione Comunale meglio identificate al Capitolo 1.

La consistenza complessiva delle aree interne al comparto concorrenti alla dotazione di aree per servizi di interesse generale è pari a 26.707,83 mq, soddisfacendo in questo modo la richieste di PGT pari a 26.707,79 mq.

Come specificato al precedente cap. 5a, la dotazione minima richiesta di aree interne per servizi di interesse generale è determinata nel valore di 26.707,79 mq (anziché 26.890 mq individuati all'art. 49 delle Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole) in ragione della riduzione della superficie territoriale attestata dal rilievo celerimetrico delle aree e della conseguente ammissibilità di reperimento all'esterno del perimetro del comparto di una quota aggiuntiva di 182,21 mq di aree per servizi.

Dotazione di aree esterne per servizi di interesse generale

L'attuazione del Piano Attuativo comporta la cessione gratuita a favore del Comune di Cernusco sul Naviglio delle seguenti aree di proprietà degli Operatori privati esterne al comparto:

Foglio 33 Mappale 81 parte: area ceduta a titolo gratuito per conto degli Operatori aderenti alla proposta di Piano Attuativo da parte dei Sigg.ri Sangalli Lucia e Sangalli Luciano, anch'essi aderenti alla proposta di Piano Attuativo, per una superficie complessivamente pari a 1.879,00 mq;

Foglio 33 Mappali 79 e 121: area ceduta a titolo gratuito per conto degli Operatori aderenti alla proposta di Piano Attuativo da parte della Società LE ARCATE s.r.l. con sede legale in Cernusco sul Naviglio (MI) in via Monza 85, p.iva 12357890156, per una superficie complessivamente pari a 2.575,00 mq;

Foglio 9 Mappali 11 e 112 parte: area ceduta a titolo gratuito per conto degli Operatori aderenti alla proposta di Piano Attuativo da parte della Società EDIL ZETA s.r.l. con sede legale in Cernusco sul Naviglio (MI) in via Mariani 7, p.iva 11139800152, per una superficie complessivamente pari a 1.356,00 mq.

La consistenza complessiva delle aree esterne al comparto concorrenti alla dotazione di aree per servizi di interesse generale è pari a 5.810,00 mq, soddisfacendo in questo modo la richieste di PGT pari a 5.772,21 mq.

Come specificato al precedente cap. 4a, la dotazione minima richiesta di aree esterne per servizi di interesse generale è determinata nel valore di 5.772,21 mq (anziché 5.590,00 mq individuati all'art. 49 delle Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole) per le motivazioni già esposte in merito alla dotazione di aree per servizi interne al comparto.

5d. Opere di urbanizzazione

L'attuazione del Piano Attuativo in oggetto prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria meglio identificate negli elaborati grafici allegati e nel computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione, da realizzarsi secondo le modalità meglio specificate nel successivo Capitolo 6 "*Oneri di urbanizzazione - opere di urbanizzazione - conguagli*".

Le opere di urbanizzazione primaria saranno scomputabili, mentre per le opere di urbanizzazione secondaria gli Operatori verseranno i relativi oneri e l'Amministrazione Comunale, sulla base del progetto definitivo/esecutivo che verrà consegnato dagli Operatori stessi, procederà direttamente all'esecuzione delle opere.

Gli interventi compresi nelle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo sono più precisamente identificati come segue:

Opere di urbanizzazione primaria (OUP)

- Viabilità e parcheggi pubblici. E' prevista la realizzazione della viabilità pubblica di attestamento e di aree a parcheggio pubblico al servizio del nuovo comparto edificatorio, sviluppate su due nuovi tratti stradali a fondo cieco con innesto su via Fontanile ed un'area a parcheggio attestata a ridosso del tratto est della viabilità pubblica esistente. Lungo la nuova viabilità, corredata dalle opportune dotazioni di illuminazione pubblica e percorsi pedonali, si attesteranno gli accessi pedonali e carrai dei lotti di progetto.

- Riqualificazione parcheggio esistente via Fontanile. In previsione della maggior richiesta di posti auto per la sosta pubblica generata dal nuovo insediamento, tra le opere di urbanizzazione a carico degli Operatori privati è previsto l'adeguamento del parcheggio esistente situato nella parte terminale di via Fontanile. Tali opere consistono più precisamente nell'ampliamento del parcheggio esistente in corrispondenza del perimetro nord con conseguente modifica dell'accesso nord, nonché nell'adeguamento del layout degli spazi destinati alla sosta ed alla viabilità interna.

Opere di urbanizzazione secondaria (OUS)

- Aree a verde e percorsi pedonali. Le aree comprese tra la nuova viabilità di attestamento ed il perimetro sud del comparto saranno interessate dalla realizzazione di nuovi percorsi ciclopedonali che consentiranno di collegare la ciclopista esistente su via Fontanile con il nuovo insediamento e con le aree pubbliche (centro sportivo ad ovest, plesso scolastico ad est) poste ai margini dei nuovi insediamenti residenziali. Tali aree saranno trattate a prato e dotate di impianti arborei con funzione di mitigazione ambientale.

In previsione del futuro ampliamento del centro sportivo comunale (escluso da opere di urbanizzazione secondaria), come da impegno assunto con la convenzione urbanistica, gli Operatori provvederanno a propria cura e spese alla realizzazione di una recinzione provvisoria, munita di cancello carraio, idonea a non permettere l'ingresso a terzi sulle aree cedute, come rappresentata nell'elaborato tav. 17.

Le restanti recinzioni dei lotti fondiari previsti verso la futura area pubblica ad uso sportivo (tratti ovest e nord-ovest) verranno eseguite su sedime di proprietà a cura e spese degli Operatori secondo le tipologie previste dal vigente Regolamento edilizio.

Analogamente, anche le recinzioni dei lotti fondiari ad est, verso la futura area pubblica scolastica, verranno eseguite su sedime di proprietà a cura e spese degli Operatori secondo le tipologie previste dal vigente Regolamento edilizio.

Oltre a quanto sopra descritto, saranno inoltre realizzate le opere necessarie alla realizzazione dei sottoservizi tecnologici per il tratto compreso dai confini dei lotti edificabili fino alle reti presenti su spazio pubblico. Le reti interessate da tali opere sono consistono in:

- rete di smaltimento delle acque reflue;
- rete di adduzione dell'acqua potabile;
- rete di adduzione del gas metano;

PIANO ATTUATIVO M1_8 – Via Fontanile
Relazione illustrativa

- rete telefonica;
- rete elettrica.

Si rimanda agli elaborati grafici ed al computo metrico estimativo allegati al progetto del Piano Attuativo per una più precisa identificazione delle opere di urbanizzazione afferenti all'attuazione del comparto edificatorio.

6. ONERI DI URBANIZZAZIONE - OPERE DI URBANIZZAZIONE – VERSAMENTI E CONGUAGLI

L'ammontare degli oneri di urbanizzazione che sono dovuti per l'edificazione a destinazione residenziale prevista dal Piano Attuativo, calcolato in base alle tariffe comunali attualmente vigenti per le nuove costruzioni con destinazione residenziale realizzate entro i Campi della Modificazione, è pari a complessivi € 1.316.170,80 di cui:

<u>Oneri di urbanizzazione primaria</u>	mc 24.360,00 x €/mc 24,67 =	€ 600.961,20
<u>Oneri di urbanizzazione secondaria</u>	mc 24.360, 00 x €/mc 29,36 =	€ 715.209,60
<u>Totale Oneri dovuti</u>		€ 1.316.170,80

Ai sensi dell'art. 43 comma 2 bis) della L.R. 12/2005 e della deliberazione del C.C. n.65 del 29/06/2012, trattandosi di interventi di nuova costruzione su aree individuate dalla Regione Lombardia quali "aree agricole nello stato di fatto", gli Operatori corrisponderanno all'A.C. un onere aggiuntivo corrispondente al 5% del contributo di costruzione.

Come sopra già evidenziato, l'attuazione del Piano Attuativo comporta la realizzazione diretta da parte degli Operatori, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, delle opere di urbanizzazione primaria meglio identificate negli elaborati grafici allegati e nel computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione, redatto sulla base del progetto preliminare allegato al progetto del P.A.

Con riferimento alle opere di urbanizzazione secondaria, gli Operatori verseranno i relativi oneri ed il Comune, sulla base del progetto definitivo/esecutivo che verrà consegnato dagli Operatori stessi, procederà direttamente all'esecuzione delle opere.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzarsi sono quelle già descritte al precedente capitolo. La consistenza e l'importo di tali opere viene più precisamente stimato come segue:

Opere di urbanizzazione primaria

L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria è pari a € 777.000,00, di cui € 26.430,00 per oneri per la sicurezza diretti e specifici, che per effetto dello sconto del 15% applicato all'importo delle opere relative a viabilità e parcheggi pubblici viene determinato nella somma di € 664.414,50, di cui € 26.430,00 per oneri per la sicurezza diretti e specifici.

Agli importi di cui sopra occorre poi aggiungere i costi per l'estensione delle reti tecnologiche, realizzata a cura degli Enti gestori delle reti stesse, determinati in complessivi € 63.620,95, per un importo complessivo che è possibile portare a scomputo paria € 728.035,45.

Opere di urbanizzazione secondaria

Le opere di urbanizzazione secondaria comprendono la realizzazione dei percorsi ciclopedonali e delle aree a verde al servizio del comparto. L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione secondaria è pari a € 224.000,00, di cui € 8.285,00 per oneri per la sicurezza diretti e specifici.

Tali opere saranno realizzate direttamente dal Comune.

Il costo preventivato delle opere di urbanizzazione di cui sopra è dunque complessivamente pari a € 952.035,45, come risultante dal Quadro Economico allegato alla documentazione progettuale e così riassunto:

Opere di urbanizzazione primaria	€ 728.035,45
Opere di urbanizzazione secondaria	€ 224.000,00
<u>TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONE</u>	<u>€ 952.035,45</u>

L'importo delle opere di urbanizzazione primaria realizzate verrà scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti, pertanto il quadro riepilogativo degli oneri dovuti all'Amministrazione Comunale da parte degli Operatori si configura come sotto dettagliato:

Opere/oneri di urbanizzazione primaria

Importo oneri tabellari dovuti	€ 600.961,20
Importo <u>scomputabile</u> delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare a carico degli Operatori	€ 728.035,45
<u>Differenza (maggiore spesa a carico degli Operatori)</u>	<u>€ 127.074,25</u>

Opere/oneri di urbanizzazione secondaria

Importo oneri tabellari dovuti	€ 715.209,60
Importo più Iva da versare secondo le modalità stabilite nello schema di cui convenzione	€ 246.400,00
<u>Ulteriore conguaglio a favore dell'A.C.</u>	<u>€ 491.209,60</u>

Si rimanda al Quadro Economico allegato al progetto preliminare delle opere di urbanizzazione per una più dettagliata descrizione dell'importo delle opere suddette.

7. VALUTAZIONE IMPATTO PAESISTICO E COERENZA ALLE LINEE GUIDA

Premesse

Il presente studio viene redatto in accordo ai contenuti dell'art. 26 delle Disposizioni comuni del PGT, secondo cui *“il PGT individua [...] quattro classi di sensibilità paesistica in cui è stato classificato il territorio comunale a eccezione di quanto inserito all'interno della tavola PGT - Documento di Piano: Strategie - Vincoli da attrezzature e infrastrutture e vincoli ambientali, paesistici e monumentali, al fine di segnalare livelli di attenzione per gli interventi urbanistici ed edilizi. Tutti gli interventi edilizi relativi ad immobili non soggetti ai vincoli di cui agli artt.23 e 24 delle presenti Disposizioni Comuni sono soggetti alla valutazione di impatto paesistico disciplinata dal piano territoriale regionale: a tal fine con la presentazione dei progetti edilizi dovrà essere allegata specifica scheda di esame dell'impatto paesistico del progetto con la quale in relazione all'inserimento dell'opera nel contesto dovrà essere dimostrata la coerenza con i contenuti della tavola sopraccitata”*.

L'analisi viene condotta assumendo i contenuti della seguente documentazione quale riferimento per l'individuazione dei valori paesistici da evidenziare rispetto all'articolazione della proposta di Piano Attuativo:

- la scheda-tipo per l'Esame dell'impatto paesistico dei progetti, ai sensi dell'art.30 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale;
- le “Linee Guida per la progettazione” afferenti al Campo della Modificazione m1_8 via Fontanile del settembre 2013.

In relazione alle suddette Linee Guida (ed ai contenuti dell'art. 49 del Piano delle Regole riportante le specifiche disposizioni attuative per il Campo della Modificazione in oggetto) si ritiene infatti che tale documento non possa non costituire, anche nelle intenzioni dell'estensore del Piano, un punto di riferimento per l'individuazione delle caratteristiche qualitativamente rilevanti sotto il profilo paesistico del Piano Attuativo, perlomeno alla scala microurbana.

Conformemente alle finalità della presente relazione, nel prosieguo si farà dunque riferimento sia ai livelli di prestazione indicati dalle Linee Guida, specificamente ai capitoli 2.1 *“Le relazioni con la città pubblica”* e 2.2 *“Disposizioni e articolazione degli spazi privati”*, ed alle modalità con cui tali temi sono stati affrontati nella proposta di Piano Attuativo.

Indicazioni sullo stato dei luoghi

Si rimanda al cap.2 per una sintetica descrizione dello stato dei luoghi interessati dall'intervento afferente al Campo della Modificazione m1_8.

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 "alta".


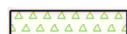


Le aree limitrofe sono contraddistinte da elevata eterogeneità sotto il profilo del valore paesistico attribuito alle varie porzioni del territorio comunale, in quanto il tessuto edilizio circostante attestato su via Monza presenta un valore paesistico "alto" con nuclei storici collocati nella classe di sensibilità paesistica "molto alta", mentre le aree edificate di più recente edificazione lungo via Buonarroti sono individuate alla classe di sensibilità "media".

E' infine da segnalare la presenza, esterna al centro abitato, di aree ricomprese nel perimetro del PLIS.

Estratto Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi



Classi di sensibilità paesaggistica

-  Sensibilità molto alta
-  Sensibilità alta
-  Sensibilità media
-  Sensibilità bassa

Valore paesistico del progetto

Come riportato nelle premesse, l'esame dell'impatto paesistico della proposta di P.A. viene condotto mediante un confronto con i temi di valenza paesistica (siano essi di natura morfologica/strutturale o vedutistica) esposti nelle Linee Guida.

La presente relazione si completa con l'elaborato grafico Tav. 7 per una più precisa identificazione dei temi progettuali di seguito esposti.

Le aree di concentrazione fondiaria

Le aree di concentrazione fondiaria ed i volumi edilizi in progetto si sviluppano, in accordo alle previsioni del PGT per l'area in oggetto e secondo i contenuti delle Linee Guida (art. 2.1.a), in due distinti ambiti adiacenti via Fontanile in continuità con gli insediamenti esistenti a nord del perimetro del Campo m1_8, di cui si riprendono i principali allineamenti.

Limitando le aree interessate dal nuovo intervento edilizio, questa soluzione offre la possibilità di individuare ampi spazi destinati alla fruizione pubblica ai margini est ed ovest dei lotti fondiari.

All'interno dei lotti di progetto i nuovi edifici riprendono ed estendono gli affacci pubblici lungo via Fontanile, nel tratto compreso tra via Monza ed il parcheggio di accesso al centro sportivo a sud.

La continuità degli affacci verso gli spazi pubblici di nuova formazione assicura una percezione unitaria e coerente del nuovo intervento.

All'interno delle superfici fondiarie i nuovi edifici si organizzano intorno a spazi aperti pedonali. L'articolazione dei lotti permette di assicurare la continuità visiva tra tali spazi e le aree ad uso pubblico esistenti ed in progetto.

Le aree ad uso pubblico

Le aree destinate alla fruizione pubblica si dispongono prevalentemente alle estremità est ed ovest del Campo m1_8, per le esigenze individuate dall'Amministrazione relative all'ampliamento delle attrezzature esistenti.

Lungo il perimetro sud del comparto è inoltre presente una fascia, definita dagli affacci pubblici dei nuovi edifici, destinata alla viabilità di attestamento ed alla formazione di uno spazio di separazione tra il nuovo comparto e le attrezzature pubbliche esistenti.

Il nuovo spazio a parcheggio pubblico previsto tra il tracciato di via Fontanile e le aree di concentrazione fondiaria (ambito est) completa la dotazione di spazi ad uso pubblico generata dal comparto.

Gli spazi per la viabilità

L'attuazione del comparto m1_8 prevede la realizzazione di un nuovo asse di accesso pedonale e veicolare con andamento est-ovest collegato a via Fontanile, contraddistinto da numerosi parcheggi

pubblici al servizio anche del centro sportivo esistente. Gli accessi pedonali e carrai alle nuove aree fondiari si attestano lungo tale asse.

L'attuale assetto di via Fontanile viene inoltre integrato dalla previsione di opere di riduzione della velocità veicolare, al fine di garantire la sicurezza del collegamento alla nuova viabilità veicolare e ciclopedonale, e da un nuovo parcheggio ad uso pubblico accessibile dalla viabilità pubblica esistente.

Nel settore ovest un nuovo tratto ciclopedonale consente il collegamento diretto tra le aree del centro sportivo e la rete dei percorsi ciclopedonali già presenti lungo via Fontanile.

Nel settore est del Campo m1_8 è previsto un secondo tratto contiguo al canale Fontanile-Lodi e con possibilità di collegamento all'area del plesso scolastico di via Mosè Bianchi.

La rete viabilistica di progetto comprende nuovi collegamenti pedonali lungo il fronte sud dei lotti fondiari e lungo il bordo est di via Fontanile.

Conclusioni

Alla luce dei temi progettuali sopra esposti, si ritiene che le previsioni progettuali relative all'attuazione del Campo della Modificazione m1_8 possano ritenersi conformi, per quanto concerne l'impatto paesistico rispetto all'intorno, alle previsioni urbanistiche specificamente riportate nelle Linee Guida.

Come esposto nell'analisi di cui sopra, non emergono infatti discordanze tali da ipotizzare un impatto paesistico superiore a quanto supposto dalle previsioni di PGT per l'area in oggetto.

**AL SETTORE GESTIONE E CONTROLLO DEL TERRITORIO
SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA
DEL COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO**

Il sottoscritto **Arch. Marco Andreoni**, codice fiscale NDRMRC55C30C895T, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n° 4175, con studio in Cernusco sul Naviglio, via Cavour n° 6/D;

in qualità di progettista del Piano Attuativo afferente al "Campo della Modificazione m1_8 - Via Fontanile"

AUTOCERTIFICA

il rispetto di tutte le norme igienico-sanitarie vigenti ai sensi dell'art. 20 comma 1 del DPR 6 giugno 2001 n°380 (per l'edilizia residenziale).

Cernusco Sul Naviglio, li 14 Novembre 2016

Arch. Marco Andreoni

