

COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO

**PIANO ATTUATIVO
Campo della Modificazione M1_5
Via Dante Alighieri**

**Allegato B
RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

SETTEMBRE 2014

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. Premessa
2. Inquadramento territoriale e stato di fatto
3. Proposta progettuale
4. Oneri di urbanizzazione – Opere di urbanizzazione
5. Sostenibilità ambientale dell'intervento

ALLEGATO 1 - Valutazione di impatto paesistico

ALLEGATO 2 - Cronoprogramma

Dichiarazione rispetto norme igienico-sanitarie

1. PREMESSA

Gli operatori sotto elencati sottopongono la presente proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata a destinazione residenziale, inerente al comparto edificatorio denominato “Campo della Modificazione m1_5 via Dante Alighieri” per l’approvazione dello stesso da parte degli uffici competenti.

Le aree oggetto della presente proposta di Piano Attuativo sono così identificate:

- Foglio 22 - Mappali 20 parte, 73, 74, di proprietà dei Sigg.ri Sangalli Gabriella, Sangalli Lorenza, Sangalli Maria Teresa, Ambrosoni Lucia.
- Foglio 21 - Mappali 332parte, 514, 515, di proprietà dei Sigg.ri Dondi Giuseppe e Sarto Giuseppe.
- Foglio 21 - Mappale 209, di proprietà dei Sigg.ri Borgogna Fausto e Baselli Maria
- Foglio 22 - Mappale 58, di proprietà di Agenzia Immobiliare Sardi e C. sas.

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E STATO DI FATTO

Le aree di cui sopra sono ricomprese entro il perimetro del comparto denominato “Campo della Modificazione m1_5 via Dante Alighieri”, localizzato nel quadrante est del territorio di Cernusco sul Naviglio. Seppur posizionata ai margini del territorio urbanizzato, l’area si configura come un “vuoto” urbano il cui perimetro è delimitato per lunghi tratti dagli affacci dei circostanti fabbricati esistenti e più precisamente: ad ovest dall’isolato a bassa densità attestato sulla parte terminale di Via Dante e sulla trasversale Via Deledda; a nord dalla sede stradale di Via Ada Negri; a sud e ad est dalla Via Petrarca e dal nucleo storico della Cascina Castellana.

Il comparto confina inoltre a nord e ad est, per un breve tratto, con un lotto a destinazione residenziale attualmente in fase di realizzazione, denominato “LOTTO 2CE 25bis - 34” con il quale, come meglio specificato nel prosieguo, l’attuazione del Campo m1_5 prevede opere di collegamento relative agli spazi destinati alla fruizione pubblica.

Attualmente l’area in oggetto è quasi interamente sistemata a prato e su di essa si registra la presenza di alcuni manufatti destinati a serre funzionali all’attività agricola ormai dismessa o comunque praticata in modo sporadico.

Con riferimento all’inquadramento urbanistico ed ambientale, l’area si configura come un punto di snodo e di collegamento tra il tessuto edilizio consolidato, che delimita ad ovest il comparto, ed il territorio rurale di discreto pregio paesistico che si estende anche oltre la Strada Provinciale 121 ed è nello specifico rappresentato dal complesso della Cascina Castellana.

2a. Le previsioni del Piano di Governo del Territorio

Il Piano di Governo del Territorio, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 85 del 29 Ottobre 2010, inserisce le aree di proprietà all'interno dell'ambito denominato "Campo della Modificazione m1_5 via Dante Alighieri", disciplinato dagli artt. 41 e 46 delle Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole del PGT.

In particolare l'art. 46 prescrive i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

Superficie territoriale (St) = 15.436 mq

Superficie fondiaria (Sf) = 6.274 mq

Slp max = 3.765 mq

H = 10,50 m

Dotazioni interne di aree per servizi di interesse generale = 9.162 mq (dotazione minima richiesta)

Dotazioni esterne di aree per servizi di interesse generale = 5.896 mq (dotazione minima richiesta)

3. PROPOSTA PROGETTUALE

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

Elaborati grafici

Tav. 1 - Estratto PGT - Estratto di mappa catastale - Individuazione proprietà catastali

Tav. 2 - Rilievo strumentale dell'area di intervento

Tav. 3 - Individuazione superficie fondiaria e aree interne in cessione. Dimostrazione analitica

Tav. 4 - Planivolumetrico di progetto

Tav. 5 - Veduta aerea - Profili regolatori - Viste prospettiche

Tav. 6 - Esame dell'impatto paesistico. Veduta aerea

Tav. 7 - Dimostrazione superficie drenante e superficie di parcheggio

Tav. 8 - Schema di smaltimento acque nere e acque meteoriche

Tav. 8 - Dimostrazione della superficie drenante

Tav. 9 - Opere di urbanizzazione. Interventi sullo stato di fatto

Tav. 10 - Opere di urbanizzazione primaria. Planimetria soprasuolo

Tav. 11 - Opere di urbanizzazione primaria. Planimetria sottosuolo

Tav. 12 - Opere di urbanizzazione primaria. Segnaletica stradale

Tav. 13 - Opere di urbanizzazione secondaria. Planimetria generale

Tav. 14 - Opere di urbanizzazione secondaria. Particolari e sezioni

Tav. 15 - Opere di urbanizzazione secondaria. Essenze arboree

Tav. 16 - Simulazione volumetrica. Schema esposizione solare e spazi di relazione

Tav. 17 - Inserimento planivolumetrico della proposta progettuale

Allegati

- All. A - Schema di convenzione
- All. B - Relazione illustrativa. Cronoprogramma
- All. C - Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione
- All. D - Quadro economico
- All. E - Documentazione catastale e dichiarazioni di proprietà
- All. F - Asseverazione del rilievo strumentale delle aree interne al comparto
- All. G - Valutazione previsionale di clima acustico
- All. H - Piano di indagine ambientale
- All. H1 - Integrazioni al Piano di indagine ambientale
- All. H2 - Integrazioni al Piano di indagine ambientale. Aree esterne in cessione
- All. I - Relazione geologica
- All. L - Rilievo strumentale asseverato delle aree esterne previste in cessione

3a. Parametri urbanistici ed edilizi

Le previsioni realizzative della proposta di Piano Attuativo sono riassunte dai seguenti parametri edilizi ed urbanistici.

- Superficie territoriale (St) = 15.396,00 mq (superficie da rilievo strumentale asseverato)
- Superficie fondiaria (Sf) = 6.233,30 mq
- SIp max = 3.765 mq
- H = 10,50 m
- Dotazioni interne di aree per servizi di interesse generale = 9.162,70 mq (dotazione di progetto)
- Dotazioni esterne di aree per servizi di interesse generale = 5.933,00 mq (dotazione di progetto)

Dal punto di vista normativo il Piano si sviluppa coerentemente alle previsioni del PGT, prevedendo un insediamento a destinazione residenziale con una capacità insediativa pari a mq 3.765 di SIp, insistente su una superficie fondiaria di mq 6.233,30 la quale viene così ripartita:

- **LOTTO A**, avente superficie fondiaria di mq 3.338,85, su cui insiste una capacità edificatoria pari a mq 2.220,00 di SIp.
- **LOTTO B**, avente superficie fondiaria di mq 2.894,45, su cui insiste una capacità edificatoria pari a mq 1.545,00 di SIp.

3b. Aree in cessione e dotazione di aree per servizi di interesse generale

L'attuazione del Piano Attuativo comporta la cessione gratuita a favore del Comune delle seguenti aree di proprietà degli Operatori:

- I Sigg.ri Sangalli Gabriella, Sangalli Lorenza, Sangalli Maria Teresa, Ambrosoni Lucia cedono senza corrispettivo al Comune le aree individuate all'Allegato E "*Documentazione catastale e dichiarazioni di proprietà*" e catastalmente contraddistinte come segue: Foglio 22 Mappale 20 parte; Foglio 22 Mappale 73, aventi superficie catastale complessivamente pari a mq 8.690,70.

- I Sigg.ri Dondi Giuseppe e Sarto Giuseppe cedono senza corrispettivo al Comune le aree individuate all'Allegato E "*Documentazione catastale e dichiarazioni di proprietà*" e catastalmente contraddistinte come segue: Foglio 21 Mappale 332 parte; Foglio 22 Mappale 514; Foglio 22 Mappale 515, aventi superficie catastale complessivamente pari a mq 272,00.

- I Sigg.ri Borgogna Fausto e Baselli Maria cedono senza corrispettivo al Comune le aree individuate all'Allegato E "*Documentazione catastale e dichiarazioni di proprietà*" e catastalmente contraddistinte come segue: Foglio 21 Mappale 209 parte, aventi superficie catastale complessivamente pari a mq 184.

- Per quanto attiene le aree individuate nell'Allegato E "*Documentazione catastale e dichiarazioni di proprietà*" e catastalmente contraddistinte come segue: Foglio 22 Mappale 58, aventi consistenza complessivamente pari a mq 16,00, tuttora catastalmente in carico alla Società in accomandita semplice agenzia immobiliare Sardi & C, l'Operatore, nel garantirne la titolarità esclusiva per possesso pacifico e continuato ultraventennale, sebbene non formalizzato con sentenza dichiarativa di usucapione, cede, anche ai sensi dell'art 1478 del Codice Civile, al Comune tale area, impegnandosi o a formalizzare il proprio acquisto attraverso l'espletamento della procedura giudiziaria di acquisto per usucapione, o a far acquistare direttamente dagli attuali formali intestatari tale area in capo al Comune di Cernusco sul Naviglio.

La consistenza complessiva delle aree in cessione interne al comparto è pari a mq 9.162,70, a fronte di una richiesta minima di mq 9.162,00.

La società GIEMME COSTRUZIONI srl cede senza corrispettivo al Comune le aree esterne al comparto individuate all'Allegato E "*Documentazione catastale e dichiarazioni di proprietà*" e catastalmente contraddistinte come segue: Foglio 37 Mappale 6; Foglio 37 Mappale 81; Foglio 37 Mappale 82, aventi consistenza complessivamente pari a mq 5.933,00.

Il totale delle aree in cessione esterne al comparto è quindi pari a mq 5.933,00, a fronte di una richiesta minima di mq 5.896,00.

L'attuazione del Piano Attuativo soddisfa completamente le richieste di aree per servizi di interesse generale definite dall'art 46 delle DdA del PdR, come di seguito dimostrato:

1) Dotazione di aree interne al comparto per servizi di interesse generale

Dotazione minima richiesta: mq 9.162,00

Dotazione in progetto: mq 9.162,70

2) Dotazione di aree esterne al comparto per servizi di interesse generale

Dotazione minima richiesta: mq 5.896,00

Dotazione in progetto: mq 5.933,00

3c. Opere di urbanizzazione

L'attuazione del Piano in oggetto prevede la realizzazione diretta da parte dell'Operatore, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti, di parte delle opere di urbanizzazione meglio identificate negli elaborati grafici allegati e nel computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione, e secondo le modalità meglio specificate nel successivo *Cap. 4 "Oneri di urbanizzazione - opere di urbanizzazione - conguagli"*.

Tali opere di urbanizzazione riguarderanno in particolare la realizzazione di spazi per la viabilità pubblica al servizio del nuovo comparto edificatorio, oltre ad un'area da destinarsi a verde pubblico localizzata nel settore nord-est del Campo m1_5 con funzione di mitigazione ambientale del nuovo intervento e di integrazione della rete di mobilità lente esistente.

Spazi per la viabilità pubblica

Le opere in oggetto consistono nella realizzazione di un tratto stradale in prosecuzione dell'asse viario di Via Dante Alighieri, attualmente concluso in corrispondenza dell'intersezione con Via Deledda, fino al collegamento con Via Petrarca, che delimita a sud il Campo m1_5.

Il nuovo tratto in progetto si configura come prolungamento dell'asse di Via Dante, e pertanto ne riprende le principali caratteristiche dimensionali e di finitura delle aree pavimentate, nonché le dotazioni impiantistiche per l'illuminazione pubblica. Le carreggiate veicolari, separate da cordolo centrale rialzato, saranno infatti affiancate dagli opportuni percorsi pedonali e ciclabili al fine di servire gli accessi pedonali e carrabili dei nuovi lotti edificabili.

Parco pubblico

Il settore nord-est del Campo m1_5 sarà interessato da un'ampia area trattata a verde destinata alla fruizione pubblica. Sono previsti impianti arborei, disposti sia a filare che a macchia, finalizzati sia alla mitigazione ambientale degli interventi edilizi previsti sulle aree di concentrazione fondiaria sia ad offrire l'opportuna protezione visiva ad alcuni dei fabbricati del complesso cascinale che si affacciano sul parco pubblico.

L'intervento previsto in attuazione del P.A. comporta inoltre la realizzazione di un percorso ciclopedonale allo scopo di integrare la rete di mobilità lenta esistente: il tratto in progetto si collegherà infatti a sud, tramite la strada in progetto, alla Via Petrarca e dunque alla rete viabilistica locale; a nord il collegamento è invece

previsto con la Via Ada Negri e con la rete ciclopedonale prevista in attuazione del comparto “LOTTO 2CE 25bis - 34”.

Il parco sarà opportunamente fornito delle dotazioni di illuminazione pubblica e di arredo urbano necessarie per la fruizione collettiva; lungo il percorso è in particolare previsto l’inserimento di aree per la sosta e per il gioco dedicate ai bambini, realizzate con pavimentazione di tipo antitrauma e dotate di varie attrezzature ludiche.

In corrispondenza dell’affaccio nord del parco pubblico è prevista la continuità delle aree a prato e degli impianti arborei in progetto con il sistema del verde limitrofo alla sede stradale di Via Ada Negri.

Oltre a quanto sopra descritto, verranno realizzate le opere connesse ai sottoservizi tecnologici al servizio del nuovo comparto edificatorio, per il tratto compreso dal confine dei lotti edificabili fino al punto di collegamento alla reti pubbliche già esistenti. 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;
- rete telefonica;
- rete elettrica.

Con particolare riferimento all’estensione della rete del gas metano, si specifica che l’intervento in oggetto verrà eseguito a cura e spese dell’Ente gestore del servizio.

Si sottolinea pertanto che nel quadro economico riepilogativo non viene specificato l’ammontare economico relativo a tale lavorazione (e dunque neppure l’eventuale scomputo della stessa) in quanto, sulla base degli accordi in essere tra il Comune di Cernusco sul Naviglio e la società Italgas quale Ente gestore della Rete, i costi relativi all’estensione della rete del gas metano rimangono a carico dell’Ente gestore senza alcun onere aggiuntivo degli Operatori privati.

3d. Descrizione sintetica dell’intervento

Il Piano Attuativo si articola nel rispetto delle indicazioni preliminari per la progettazione degli spazi aperti e degli edifici riportate negli elaborati del Piano di Governo del Territorio. Vengono in particolare rispettate le prescrizioni relative alla suddivisione fra le aree da destinarsi a cessione per la realizzazione di servizi di interesse generale e le aree di proprietà nonché, all’interno di queste, le indicazioni relative allo schema insediativo dei fabbricati residenziali.

Aree di concentrazione fondiaria

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 e che vengono del resto confermate dalle indicazioni preliminari per la progettazione di cui all’art. 46 delle DdA del Piano delle Regole.

Con specifico riferimento alle scelte progettuali adottate, il layout planivolumetrico prevede la suddivisione delle aree edificabili in due lotti concentrati nel settore ovest del comparto, in continuità con il tessuto residenziale a bassa densità attestato su Via Deledda e sulla parte terminale di Via Dante.

Lo schema insediativo proposto si conforma 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, in riferimento sia al rapporto pubblico-privato sul prolungamento di Via Dante sia alla percezione visiva dei nuovi volumi edilizi in corrispondenza del parco pubblico.

Nelle linee generali, l'impianto planimetrico si adegua a schemi insediativi facilmente riconoscibili ed in grado di inserirsi correttamente nel tessuto urbanistico circostante.

Si rimanda all'Allegato 1 alla presente relazione ed all'elaborato grafico "*Tav. 6 – Esame dell'impatto paesistico. Veduta aerea*" per una più puntuale valutazione del rapporto tra la soluzione progettuale presentata ed il contesto circostante. Ad ogni modo, come già sottolineato, si ritiene che il progetto redatto sia sostanzialmente conforme alle indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti ed edifici di cui all'art .46 delle Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole e, nelle linee generali, adeguato ad un equilibrato inserimento nel tessuto urbano circostante.

Aree ad uso pubblico

Oltre al prolungamento di Via Dante, destinato alla viabilità veicolare ed all'accessibilità alle aree fondiarie, l'attuazione del Campo m1_5 comporta la realizzazione di uno spazio destinato alla fruizione pubblica, configurato come una grande area trattata a prato interessata dalla presenza di percorsi per la mobilità lenta, di aree per la sosta ed il gioco e di dotazioni arboree con funzione di mitigazione ambientale.

I percorsi ciclopedonali previsti dall'attuazione del Piano si articolano sia lungo il nuovo tratto stradale in progetto sia all'interno del parco pubblico, integrando la rete viabilistica già esistente o prevista in attuazione di comparti edificatori limitrofi.

4. ONERI DI URBANIZZAZIONE - OPERE DI URBANIZZAZIONE – CONGUAGLI

L'ammontare degli oneri di urbanizzazione che sono dovuti per l'edificazione a destinazione residenziale prevista dal Piano Attuativo, in base alle tariffe comunali oggi in vigore per le nuove costruzioni con destinazione residenziale realizzate entro i Campi della Modificazione, è pari a complessivi € 606.654,45 di cui:

<u>Oneri di urbanizzazione primaria</u>	mc 11.295,00 x €/mc 24,54 =	€ 277.179,30
<u>Oneri di urbanizzazione secondaria</u>	mc 11.295, 00 x €/mc 29,19 =	€ 329.701,05
<u>Totale oneri dovuti</u>		<u>€ 606.880,35</u>

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 quali "aree agricole nello stato di fatto", l'Operatore corrisponderà all'A.C. un onere aggiuntivo corrispondente al 5% del contributi di costruzione.

Per tale motivo, oltre agli oneri di urbanizzazione sopra riportati ed al contributo commisurato al costo di costruzione, il quale verrà calcolato sulla base del definitivo assetto progettuale degli edifici assentiti e che viene qui stimato nella somma di € 138.778,00, l'Operatore verserà all'A.C. una somma stimata in € 37.282,92, così determinati:

Oneri di urbanizzazione primaria	€ 277.179,30 x 5% =	€ 13.858,97
Oneri di urbanizzazione secondaria	€ 329.701,05 x 5% =	€ 16.485,05
Stima C.C.C.	€ 138.778,00 x 5% =	€ 6.938,90
<u>Totale</u>		<u>€ 37.282,92</u>

Il P.A. prevede la realizzazione diretta da parte degli Operatori, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria meglio identificate negli elaborati grafici allegati e nel computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione.

In particolare le opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi consistono nell'estensione delle reti tecnologiche al servizio del comparto edificatorio in progetto e nella realizzazione delle aree per la viabilità pubblica (prolungamento di Via Dante) precedentemente descritte. Il costo di tali opere viene stimato in:

- € 32.583,95 per le reti tecnologiche gestite direttamente da Enti;
- € 361.815,11 per la viabilità pubblica.

L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria succitate è dunque pari a € 394.399,06, di cui € 17.774,52 per oneri per la sicurezza, che per effetto dello sconto del 20% applicato all'importo delle opere

di urbanizzazione primaria viene determinato nella somma di € 325.590,94, di cui € 17.774,52 per oneri per la sicurezza.

Le opere di urbanizzazione secondaria che l'Operatore si impegna ad eseguire comprendono la realizzazione di un'area a verde piantumata e dotata di percorsi ciclopedonali ed di aree per la sosta ed il gioco, il cui costo viene stimato in € 250.917,98, di cui € 11.927,34 per oneri per la sicurezza.

La consistenza delle suddette opere è specificamente dettagliata negli elaborati grafici allegati al Piano Attuativo.

Il costo preventivato delle opere summenzionate è di € 561.742,24, come risultante dal Quadro Economico allegato alla documentazione progettuale e così riassunto:

Opere di urbanizzazione primaria	€ 325.590,94
Opere di urbanizzazione secondaria	€ 250.917,98
<u>TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONE</u>	<u>€ 576.508,92</u>

L'importo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate verrà scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti, pertanto il quadro riepilogativo di quanto dovuto all'Amministrazione Comunale da parte dell'Operatore si configura come sotto dettagliato:

Opere/oneri di urbanizzazione primaria

Importo oneri tabellari portati a scampo	€ 277.179,30
Importo opere di urb. primaria da realizzare a carico dell'Operatore	€ 325.590,94
<u>Maggiori oneri a carico dell'Operatore</u>	<u>€ 48.411,64</u>

Opere/oneri di urbanizzazione secondaria

Importo oneri tabellari portati a scampo	€ 154.701,05 (*)
Importo opere di urb. secondaria da realizzare a carico dell'Operatore	€ 250.917,98
<u>Maggiori oneri a carico dell'Operatore</u>	<u>€ 96.216,93</u>

(*) Somma determinata dalla differenza tra l'importo complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria, pari a € 329.701,05, e la quota di 175.000,00 da versare a favore dell'Amministrazione Comunale.

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

5. SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DELL'INTERVENTO EDILIZIO

La programmazione e la progettazione degli interventi risulta meritevole anche sotto il profilo della sostenibilità ambientale e degli standard prestazionali adottati in materia di contenimento dei consumi energetici e delle risorse naturali.

In particolare l'utilizzo di serramenti con un elevato coefficiente di isolamento, le elevate prestazioni dell'involucro edilizio ed il ricorso, dove possibile, agli apporti energetici gratuiti costituiscono strategie progettuali in grado di permettere una riduzione del consumo di combustibile per il riscaldamento invernale. Come sopra sottolineato, verrà posta massima attenzione alle varie componenti dell'involucro edilizio: soprattutto il subsistema delle chiusure perimetrali, sia opache che trasparenti, verrà progettato in modo tale da osservare i valori massimi di resistenza termica.

Le soluzioni impiantistiche individuate saranno selezionate secondo il criterio della migliore efficienza energetica dell'edificio. L'impianto di riscaldamento sarà costituito da gruppi termici del tipo ad alto rendimento, costituiti da generatori modulari a condensazione alimentati a gas metano e dotati di apparecchiature di regolazione, controllo e sicurezza.

Gli edifici saranno dotati di impianto solare termico in grado di soddisfare una quota non inferiore al 50% del fabbisogno di acqua calda sanitaria; verrà inoltre previsto un impianto fotovoltaico in grado di garantire una produzione di energia elettrica almeno pari al valore di 1,00 Kw per ciascuna unità abitativa.

In ciascuna unità immobiliare realizzata è prevista l'installazione di contatori individuali, al fine di poter garantire che i costi per l'approvvigionamento di acqua potabile vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario.

Per favorire la riduzione del consumo di acqua potabile verranno inoltre installati dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici; in particolare le cassette saranno dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta il minimo dispendio di acqua. Sempre per la riduzione del consumo di acqua potabile, negli edifici in progetto verrà realizzato un impianto specifico per il recupero e l'utilizzo delle acque piovane, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale e la pulizia di cortili e passaggi.

A tale scopo gli edifici in progetto saranno dotati di una cisterna di accumulo delle acque meteoriche avente dimensioni minime pari a 0,02 mc per ogni mq di superficie destinata a verde pertinenziale e/o cortile.

La cisterna sarà dotata di idoneo sistema di filtratura per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato al pozzo perdente per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua per gli usi suddetti.

ALLEGATO 1

Valutazione di impatto paesistico

1. 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 P.A.:

- 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 il Campo della Modificazione m1_5.

In relazione alle suddette *Linee guida* (ed ai contenuti dell'art. 46 del Piano delle Regole riportante le specifiche disposizioni attuative per il Campo 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 di preferenza riferimento sia ai livelli di prestazione indicati dalle *Linee guida* sia alle modalità con cui tali temi sono stati affrontati nella proposta di Piano Attuativo.

2. Indicazioni sullo stato dei luoghi

Le aree facenti parte del comparto edificatorio *“Campo della Modificazione m1_5 via Dante Alighieri”* sono localizzate nel quadrante est del territorio di Cernusco sul Naviglio, ai margini del territorio urbanizzato.

L'area si configura attualmente come un *“vuoto”* urbano, delimitato lungo il perimetro dagli affacci dei circostanti fabbricati esistenti e più precisamente: ad ovest dall'isolato a bassa densità attestato sulla parte terminale di Via Dante e sulla trasversale Via Deledda; a nord dalla sede stradale di Via Ada Negri; a sud e ad est dalla Via Petrarca e dal nucleo storico della Cascina Castellana.

Il comparto confina inoltre a nord e ad est, per un breve tratto, con un comparto a destinazione residenziale, attualmente in fase di realizzazione, denominato *“LOTTO 2CE 25bis - 34”* con il quale, come meglio

specificato nel prosieguo, l'attuazione del Campo m1_5 prevede opere di collegamento relative agli spazi destinati alla fruizione pubblica.

Attualmente l'area in oggetto è quasi interamente sistemata a prato e su di essa si registra la presenza di alcuni manufatti destinati a serre funzionali all'attività agricola ormai dismessa o comunque praticata in modo sporadico.

Con riferimento all'inquadramento urbanistico ed ambientale, l'area si configura come un punto di snodo e di collegamento tra il tessuto edilizio consolidato, che delimita ad ovest il comparto, ed il territorio rurale di discreto pregio paesistico che si estende anche oltre la Strada Provinciale 121 e che trova nel complesso della Cascina Castellana un elemento qualificante.

Con particolare riferimento alle valenze paesistiche delle aree in oggetto e dell'immediato intorno, occorre segnalare che la Tav. "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".

Analoga classificazione viene attribuita alle aree posizionate tra il Campo m1_5 ed il tracciato della S.P. 121, attualmente destinate a prato e/o all'attività agricola ma ricomprese nel comparto edificatorio a destinazione residenziale "LOTTO 2CE 25bis - 34".

Al nucleo storico della Cascina Castellana ed al territorio agricolo oltre la S.P. 121 viene invece attribuita la classe di sensibilità paesistica "molto alta", mentre il tessuto edilizio con cui il Campo m1_5 confina ad ovest verso Via Deledda viene classificato nella categoria "sensibilità media".

3. Valore paesistico del progetto

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 viene integrata dai seguenti elaborati grafici: Tavola 5, Tavola 6, Tavola 16, Tavola 17 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 e delle *Linee guida* per l'area in oggetto, nel settore ovest del Campo della Modificazione m1_5, disponendosi in continuità con il tessuto edilizio esistente attestato su via Dante e via Petrarca, garantendo in tal modo la continuità delle aree e dei percorsi pubblici individuati nelle sezioni nord ed est dell'ambito.

Compatibilmente all'estensione delle aree fondiarie previste in progetto, i nuovi fabbricati si relazionano al tessuto edilizio consolidato attestandosi in corrispondenza delle principali direttrici rilevabili nell'intorno, in tal modo proseguendo e completando i fronti edilizi e gli affacci su spazio pubblico corrispondenti al tessuto edilizio attestato su via Dante e via Petrarca.

La disposizione dei corpi di fabbrica previsti in progetto e le tipologie edilizie utilizzate garantiscono dunque la possibilità di completare, verso ovest, l'edificio esistente, il rapporto con il quale è mediato dalla presenza degli spazi aperti pertinenziali, trattati principalmente a verde, e dalla suddivisione dei fronti edilizi.

Coerentemente con le indicazioni riportate nelle *Linee guida* in merito alla disposizione delle aree di concentrazione fondiaria, i nuovi edifici si dispongono verso l'area pubblica ad est realizzando un fronte omogeneo e compatto: ciò è in particolare vero per il Lotto A (area fondiaria nord), attestato sullo spazio destinato a verde pubblico con una cortina edilizia unitaria.

Al fine di mitigare l'impatto visivo delle nuove costruzioni, i margini delle aree fondiarie prospicienti il giardino pubblico ad est sono caratterizzati dall'inserimento di impianti arborei e siepi a ridosso delle recinzioni.

Con più specifico riferimento alle soluzioni progettuali previste per le aree di concentrazione fondiaria, è possibile osservare come la disposizione dei singoli corpi di fabbrica previsti in progetto permetta di garantire per entrambi i lotti la continuità dei fronti edilizi sulla nuova viabilità pubblica in progetto (prolungamento di via Dante), secondo caratteristiche analoghe a quelle degli affacci pubblici esistenti sulla stessa via Dante e dunque in modo da assicurare la continuità percettiva rispetto all'intorno già edificato.

In riferimento all'articolazione planivolumetrica del Lotto A, la soluzione progettuale prevista è stata sviluppata tenendo in considerazione temi progettuali di varia natura, qui sinteticamente richiamati:

- il rapporto con i fabbricati preesistenti sul confine ovest (si tratta di edifici residenziali generalmente monofamiliari e bifamiliari di uno o due piani f.t.) è mediato dall'interposizione degli spazi aperti pertinenziali e delle testate edilizie di minor impatto visivo e volumetrico; tale soluzione riduce al minimo l'estensione dei fronti contrapposti, e dunque risulta sicuramente più appropriata di altre non solo per i nuovi fabbricati in progetto ma anche per gli edifici esistenti;

- una disposizione tendenzialmente unitaria dei corpi di fabbrica, corrispondente alla proposta progettuale, permette una adeguata gestione del rapporto interno/esterno rispetto a possibili problematiche legate alla scarsa illuminazione dovuta dall'ombreggiamento generato dai volumi edilizi sulle facciate e dalla limitata distanza tra pareti finestrate contrapposte;

- una soluzione "unitaria" e compatta dei corpi di fabbrica permette la presenza di ampi spazi pertinenziali da destinarsi a giardino condominiale effettivamente fruibili e non soltanto "spazio di risulta" tra fabbricati adiacenti.

Quanto all'articolazione volumetrica del Lotto B (area fondiaria sud), il rapporto tra aree esistenti e nuovi volumi edilizi è sostanzialmente analogo a quanto già esposto per il Lotto A, soprattutto in considerazione delle simili caratteristiche riscontrate nel tessuto edificato esistente (edifici residenziali monofamiliari e bifamiliari di uno o due piani f.t.).

In ragione della configurazione del piano attuativo, è assente il rapporto diretto con lo spazio destinato a verde pubblico, sebbene la disposizione dei corpi di fabbrica previsti in progetto permetta di assicurare la continuità dei fronti edilizi sulla nuova viabilità pubblica di progetto.

Le aree ad uso pubblico

L'area ad uso pubblico si dispone prevalentemente nei settori nord ed est del Campo m1_5, connettendo la viabilità di progetto (sia veicolare che ciclopedonale) alle infrastrutture esistenti. Lo spazio pubblico viene definito dagli affacci dei nuovi edifici in progetto e dal complesso cascinale esistente.

In accordo ai contenuti del PGT e delle *Linee guida*, la proposta di Piano Attuativo prevede la realizzazione su quest'area di un parco pubblico attrezzato, il cui assetto prevede il prolungamento dei percorsi

ciclopeditoni già presenti lungo l'attuale Via Dante ed il loro collegamento con la direttrice nord-sud definita dal tracciato della *greenway* lungo la SP 121. L'area ad uso pubblico costituisce dunque un punto di snodo della rete di mobilità lenta esistente o già prevista in progetto al servizio di altri comparti edificatori a nord e ad est.

L'area a verde pubblico è caratterizzata da una ricca dotazione arborea, disposta sia a filare che a macchia, finalizzata a:

- mitigare l'impatto visivo dei nuovi edifici sugli spazi pubblici e nello stesso tempo offrire l'opportuna protezione agli affacci del complesso storico di Villa La Castellana;
- segnalare il percorso ciclopeditone esistente: nuove piantumazioni arboree disposte a filare ed a macchia sono distribuite lungo il perimetro est ed ovest del parco, assicurando la continuità del percorso in direzione nord-sud;
- valorizzare e connettere al parco in progetto le aree verdi pubbliche presenti nell'intorno, con particolare riferimento alla continuità degli impianti arborei previsti sul prolungamento di Via Dante ad ovest ed al collegamento alle aree verdi adiacenti la sede stradale di Via Ada Negri a nord.

Gli spazi per la viabilità

L'attuazione del P.A. prevede l'inserimento, oltre alle aree di concentrazione fondiaria ed alle superfici a verde, di spazi destinati alla viabilità in grado di servire il nuovo comparto edificatorio e di integrare la rete viaria esistente.

E' in particolare prevista la realizzazione di un nuovo tratto stradale, il quale si configura come estensione dell'attuale asse di Via Dante, prolungato fino all'innesto su via Petrarca in corrispondenza del perimetro sud del Campo m1_5. La soluzione adottata comporta infatti la riproposizione dell'asse stradale già esistente nelle sue principali caratteristiche dimensionali e materiche, in modo da limitare l'impatto delle nuove opere ed assicurare la continuità fisica e percettiva dell'asse stradale già realizzato, chiaramente connotato nella sua specificità rispetto ad altri punti della rete viabilistica locale.

Lungo il nuovo tratto in progetto si attestano gli accessi pedonali e carrai al servizio delle nuove aree fondiarie: in particolare gli ingressi carrai si concentrano su via Dante e sul prolungamento previsto in progetto, mentre su via Petrarca sono previsti solo accessi pedonali

Conclusioni

Alla luce di quanto esposto, si ritiene che l'attuazione del Piano Attuativo afferente il Campo della Modificazione m1_5 via Dante Alighieri possa ritenersi conforme, per quanto concerne il suo impatto paesistico rispetto all'intorno, alle previsioni contenute nel Piano di Governo del Territorio e, specificamente, alle *Linee guida* ad esso coerenti.

Non emergono infatti, rispetto ai documenti di PGT, discordanze tali da ipotizzare un impatto paesistico superiore a quanto supposto dalle previsioni di PGT per l'area in oggetto.

Estratto Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi

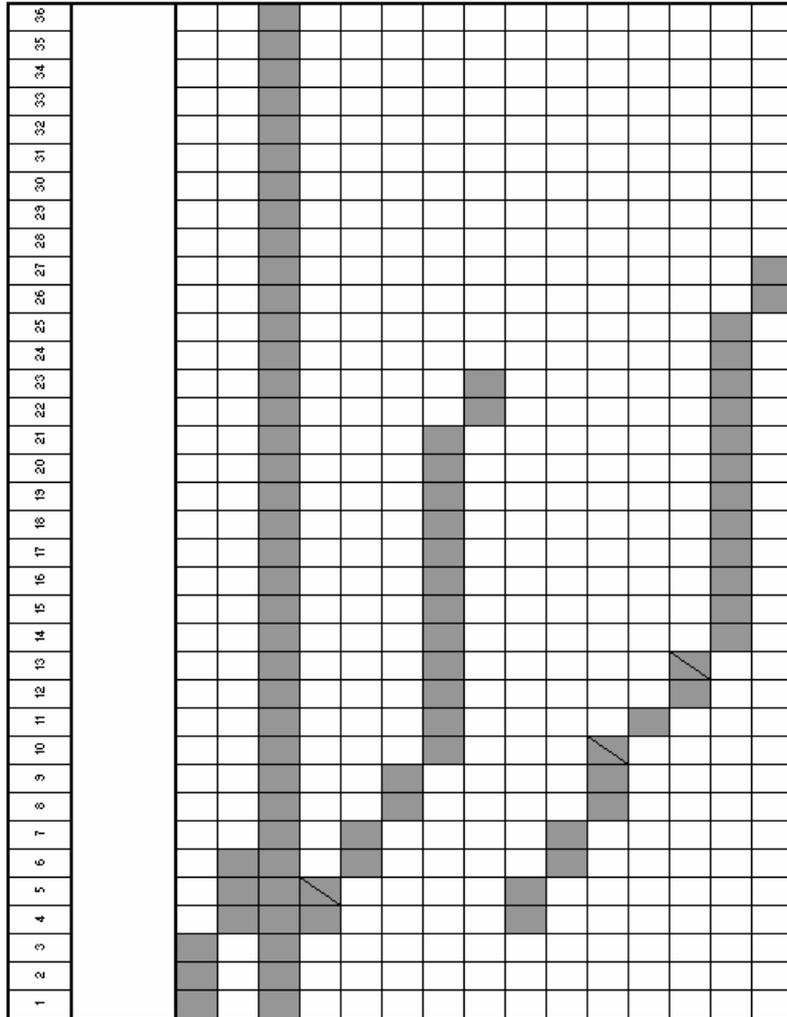


Classi di sensibilità paesaggistica

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

ALLEGATO 2

Cronoprogramma



 = 1/2 mese

Articolo Convenzione	Attività	mesi
M1_5	Via Dante Alighieri	48
1	ART. 2 APPROVAZIONE P.A.e STIPULA	3
2	ART. 2 PRESENTAZIONE PRIMO PDC	3
3	ART. 7 VALIDITÀ TRIENNALE ONERI URBANIZZ.	36
4	ART. 9 PROGETTO DEF/SECC OUP	1,5
5	ART. 9 VALIDAZIONE - APPROVAZIONE OUP	2
6	ART. 9 INIZIO LAVORI OUP	2
7	ART. 9 FINE LAVORI OUP	12
8	ART. 13 COLLAUDO	2
9	ART. 9 PROGETTO DEF/SECC OUS	2
10	ART. 9 VALIDAZIONE - APPROVAZIONE OUS	2
11	ART. 9 PROCEDURA NEGOZIATA e AGGIUDICAZIONE	2,5
13	ART. 9 CONTRATTO	1
14	ART. 9 INIZIO LAVORI OUP	1,5
15	ART. 9 FINE LAVORI OUP	12
16	ART. 13 COLLAUDO	2

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

Il sottoscritto **Arch. Marco Andreoni**, Cod.Fisc. NDRMRC55C30C895T, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n° 4175, con studio in Cernusco sul Naviglio, via Cavour n° 6/D, tel. 029240408;

Il sottoscritto **Ing. Diego Sirtori**, Cod.Fisc. SRTDGI80C10C523P, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Milano al n° A24937, con studio in Cernusco sul Naviglio, via Mariani n° 1, tel. 029241054;

in qualità di progettisti del Piano Attuativo denominato "Campo della Modificazione m1_5 - Via Dante Alighieri"

AUTOCERTIFICANO

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, lì 04 luglio 2014

FIRMA
