

COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO

PIANO ATTUATIVO

Campo della Modificazione M2_1

Via Pasubio

Allegato B

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

DICEMBRE 2017

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. *Premessa*
2. *Inquadramento territoriale e stato di fatto*
3. *Proposta progettuale*
4. *Opere di urbanizzazione - Oneri e conguagli*
5. *Valutazione impatto paesistico e coerenza alle Linee Guida*

ALLEGATO 1 - Rilievo fotografico. Rilievo dotazioni arboree esistenti

1. PREMESSA

La società **IMMOBILIARE LE SERRE DUE S.R.L.**, con sede legale in Milano in via Guido d'Arezzo n.15, c.f. 07693430964, e la società **T.T. & M. – TECHNOLOGY TRANSFER AND MANAGEMENT S.R.L.**, con sede legale in Monza (MB) in via Francesco Parravicini n.30, c.f. 10987990156, sottopongono all'Amministrazione Comunale di Cernusco sul Naviglio la presente proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata, avente per oggetto aree ricomprese nel perimetro del comparto edificatorio denominato "Campo della Modificazione m2_1" per l'approvazione dello stesso da parte degli uffici competenti.

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

- Foglio 11 - Mappali 136 parte e 175, di proprietà della società **T.T. & M. – TECHNOLOGY TRANSFER AND MANAGEMENT S.R.L.**;
- Foglio 11 - Mappale 177, di proprietà della società **IMMOBILIARE LE SERRE DUE S.R.L.**

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E STATO DI FATTO

L'area oggetto di intervento è ricompresa entro il perimetro del comparto denominato "Campo della Modificazione m2_1", localizzato nel quadrante nord del territorio di Cernusco sul Naviglio, corrispondente al settore di tessuto edilizio consolidato delimitato da via Verdi ad est, da via Toscanini a sud e da via Pasubio ad ovest. Il comparto è organizzato in lotti fondiari di forma regolare con accesso dai due fronti principali che si sviluppano paralleli in direzione nord-sud (via Verdi e via Pasubio), occupati in prevalenza da fabbricati piccole e medie dimensioni destinati allo svolgimento di attività produttive e commerciali; su via Pasubio si rileva inoltre la presenza di alcuni edifici a destinazione residenziale.

L'area di intervento corrisponde ad una porzione limitata del Campo m2_1, con affaccio su via Pasubio all'altezza dell'intersezione con via Bassano. Il lotto, catastalmente identificato al Foglio 11, Mappali 136 parte, 175 e 177, è attualmente occupato da due fabbricati a destinazione produttiva e da annessa palazzina uffici sviluppata su due piani fuori terra, riconducibili allo svolgimento di attività produttiva ora dismessa.

Il lotto è delimitato lungo il perimetro da recinzione fissa, con eccezione di una porzione di fabbricato esistente edificato in aderenza ad altro manufatto edilizio, quest'ultimo esterno all'area di intervento. I manufatti edilizi esistenti saranno oggetto di demolizione ai fini dell'attuazione dell'intervento edilizio oggetto della proposta di piano attuativo.

Si registra infine la presenza di una cabina di trasformazione elettrica, posizionata all'intero dell'area di proprietà oggetto di intervento ma con accesso da spazio pubblico lungo via Pasubio.

L'area di intervento è delimitata ad ovest dalla sede stradale esistente di via Pasubio, presso cui sono localizzati gli accessi pedonali e carrabili. Lungo il perimetro nord, est e sud sono presenti altre aree di

proprietà privata interessate dalla presenza di fabbricati produttivi e, nella sezione dei fronti nord e sud adiacente a via Pasubio, da due edifici a destinazione residenziale.

Le previsioni del Piano di Governo del Territorio

Il vigente Piano di Governo del Territorio inserisce le aree di proprietà all'interno dell'ambito denominato "Campo della Modificazione m2_1".

La disciplina urbanistica per il Campo m2_1 è, in particolare, specificata agli artt. 53 e 54 delle Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole del PGT, i quali prevedono, per alcuni dei contenuti riportati (quali la destinazione funzionale e l'indice territoriale), differenti valori di riferimento in funzione della casistica di intervento.

Con specifico riferimento all'intervento in oggetto, i parametri edilizi ed urbanistici di riferimento sono riepilogati di seguito:

- destinazioni d'uso ammesse = uR e uC1 tipologia VIC (per intervento con affaccio su via Pasubio)
- It = 0,45 mq/mq (per due o più lotti su un fronte continuo di almeno 50 m complessivi di lunghezza)
- Dc = H/2 con una distanza minima di 5 m
- Df = pari ad H del fabbricato più alto con un minimo di 10 m
- Ds = pari a 1/2 di H con un minimo di 5 m
- Rc (riferito a lotti con uso uR) = 30%
- Sp (riferito a lotti con uso uR) = 30% della St
- H massima = 13,50 m

L'intervento è subordinato alla redazione di piano attuativo.

La dotazione minima di aree per servizi di interesse generale da reperire è determinata, ai sensi dell'art. 5.1 del Piano dei Servizi, in 60 mq/abitante per la destinazione residenziale, calcolata sulla base del parametro 30 mq di SIp = 1 abitante.

Come specificato all'art. 7.4 del Piano dei Servizi, la quota della dotazione complessiva di aree per servizi (calcolata secondo le modalità sopra illustrate) da reperire all'interno del perimetro del piano attuativo può essere determinata, previo accordo con l'Amministrazione Comunale, nella misura minima pari al 40% della superficie territoriale, e comunque non inferiore al 30% della dotazione complessiva richiesta; la restante parte può essere reperita all'esterno del comparto tra quelle indicate negli elaborati del Piano dei Servizi come "Parchi e giardini (Sg1, Sg2, Sg3, Sg4) di progetto".

3. PROPOSTA PROGETTUALE

Documentazione progettuale

La proposta di piano attuativo si compone dei seguenti elaborati progettuali:

Elaborati grafici

- Tav. 1 - Estratto PGT - Estratto di mappa catastale – Inquadramento urbanistico
- Tav. 2 - Stato di fatto e inquadramento generale
- Tav. 3 - Planivolumetrico di progetto – profili regolatori
- Tav. 4 - Individuazione superficie fondiaria – dotazioni interne ed esterne di aree per servizi di interesse generale
- Tav. 5 - Individuazione superficie drenante - superficie di parcheggio – superficie coperta
- Tav. 6 - Schema di smaltimento acque reflue e acque meteoriche
- Tav. 7 - Veduta aerea - viste prospettiche - esame dell'impatto paesistico
- Tav. 8 - Opere di urbanizzazione. Planimetria soprasuolo
- Tav. 9 - Opere di urbanizzazione. Planimetria sottosuolo
- Tav. 10 - Rilievo strumentale dell'area di intervento
- Tav. 11 - Opere di urbanizzazione. Opere di mitigazione fronte edilizio esistente

Allegati

- All. A e All. B1 - Schema di convenzione – Relazione urbanistica
- All. B - Relazione illustrativa
- All. C - Computo metrico estimativo e quadro economico OO.UU.
- All. D - Documentazione catastale e dichiarazioni di proprietà
- All. E - Asseverazione rilievo strumentale area di intervento
- All. F - Relazione geologica
- All. G1 - Piano di Indagine Ambientale – proprietà IMMOBILIARE LE SERRE DUE srl
- All. G2 - Piano di Indagine Ambientale – proprietà TECHNOLOGY TRANSFER & MANAGEMENT srl
- All. H - Piano di Indagine Ambientale aree esterne in cessione
- All. I - Relazione previsionale di clima acustico
- All. L - Relazione di idoneità statica
- All. M - Rilievo asseverato aree esterne in cessione
- All. N - Relazione agronomica
- All. O - Dichiarazione di conformità igienico-sanitaria a firma del tecnico progettista

Parametri urbanistici ed edilizi

Le previsioni realizzative della proposta di piano attuativo sono riassunte dai seguenti parametri edilizi ed urbanistici.

- Superficie territoriale (St) = 6.408,00 mq (superficie da rilievo strumentale asseverato);
 - Capacità edificatoria = 2.883,60 mq SLP (pari a 6.408 mq x lt 0,45 mq/mq), pari a 8.650,80 mc;
 - Dotazione di aree per servizi di interesse generale = mq 5.803,39
 - di cui interne = 2.563,39 mq (dotazione di progetto)
 - di cui esterne = 3.240,00 mq (dotazione di progetto)
- a fronte di una dotazione minima richiesta pari a mq 5.767,20
- di cui interna: 2.563,20 mq (pari al 40% della sup. territoriale)
 - di cui esterna: 3.204,00 mq
- Superficie fondiaria (Sf) = 3.844,61 mq;
 - Superficie permeabile (Sp) = 2.028,76 mq;
 - H max = 13,50 m.

La proposta di piano attuativo si sviluppa pertanto coerentemente alle previsioni del PGT, essendo garantito il rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici che disciplinano l'attuazione degli interventi all'interno del Campo della Modificazione m2_1.

Descrizione sintetica dell'intervento

Oggetto della presente proposta di piano attuativo è un intervento a destinazione residenziale da realizzarsi su aree prospicienti via Pasubio ricomprese nel perimetro del Campo della Modificazione m2_1.

La proposta si articola nel rispetto della disciplina urbanistica prevista per l'area dal vigente PGT, con particolare riferimento ai parametri edilizi ed urbanistici previsti ed alle indicazioni preliminari per la progettazione degli spazi aperti e degli edifici.

Si rimanda alla sezione "Conformità alle indicazioni preliminari per la progettazione degli spazi aperti e degli edifici" contenuta nella presente relazione per una puntuale valutazione del rapporto tra la soluzione progettuale presentata e le previsioni insediative del PGT, ritenendo ad ogni modo che il progetto redatto sia conforme alle indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti ed edifici di cui agli artt. 53 e 54 delle Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole, e che pertanto risulti adeguato ad un equilibrato inserimento nel tessuto urbano circostante.

Aree di concentrazione fondiaria

La proposta progettuale prevede l'individuazione di un'area di concentrazione fondiaria corrispondente alle sezioni nord ed ovest dell'area di intervento, evitando così la frammentazione delle aree edificabili e degli spazi pubblici e consentendo la realizzazione di un fronte urbano unitario affacciato su via Pasubio.

Lo schema distributivo si articola in corpi di fabbrica aventi altezza massima di quattro piani fuori terra (H massima pari a 13,50 m) disposti secondo i principali allineamenti che contraddistinguono l'edificato

circostante e la maglia viaria (ossia est-ovest e nord-sud), favorendo la formazione di una cortina edilizia regolare rivolta sia verso gli spazi pubblici esistenti sia la nuova area a verde interna al comparto, compatibilmente con l'estensione e la conformazione delle aree di concentrazione fondiaria.

Aree ad uso pubblico

Si prevede la formazione di una fascia prospiciente via Pasubio, con profondità di circa 9,50 m, e di un'ampia area centrale con collegamento diretto alla viabilità esistente, entrambe destinate alla realizzazione sia di spazi per la sosta e viabilità veicolare sia di aree a verde interessate 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 attuativo si articolano sia lungo la viabilità esistente (via Pasubio) sia all'interno del comparto, coerentemente con le indicazioni generali fornite PGT in merito alle caratteristiche di permeabilità degli interventi afferenti al Campo m2_1 (che devono favorire la presenza di collegamenti trasversali tra i fronti di via Pasubio e via Verdi, oltre alla formazione di spazi pubblici con andamento nord-sud in corrispondenza degli affacci pubblici) ed alle più specifiche prescrizioni riportate nelle linee guida per la progettazione afferenti al Campo m2_1.

Dotazione di aree per servizi di interesse generale

L'attuazione del piano attuativo soddisfa completamente le richieste di aree per servizi di interesse generale definite dagli artt. 5.1 e 7.4 del Piano dei Servizi in funzione dello specifico intervento in oggetto, come di seguito illustrato:

Dotazione minima di aree per servizi di interesse generale:

$$= 60 \text{ mq/abitante} \times 30 \text{ mq SLP/abitante} \times \text{SLP massima } 2.883,60 \text{ mq} = \mathbf{5.767,20 \text{ mq}}$$

Di cui minima interna al comparto:

$$= 40\% \times 6.408,00 \text{ mq (sup. territoriale)} = \mathbf{2.563,20 \text{ mq}}$$

Dotazione in progetto di aree per servizi di interesse generale:

dotazione interna:	2.563,39 mq	> 2.563,20 mq
dotazione esterna:	3.240,00 mq	
Totale:	5.803,39 mq	> 5.767,20 mq

L'attuazione del piano attuativo comporta pertanto la cessione gratuita a favore dell'Amministrazione Comunale delle seguenti aree di proprietà dell'Operatore:

Aree interne al comparto

L'Operatore T.T. & M. – TECHNOLOGY TRANSFER AND MANAGEMENT S.R.L cede senza corrispettivo al Comune le aree meglio individuate nella documentazione progettuale allegata alla proposta di Piano Attuativo e catastalmente contraddistinte come segue: Foglio 11 Mappali 136 parte e 175 parte.

L'Operatore IMMOBILIARE LE SERRE DUE S.R.L cede senza corrispettivo al Comune le aree meglio individuate nella documentazione progettuale allegata alla proposta di Piano Attuativo e catastalmente contraddistinte come segue: Foglio 11 Mappale 177.

La consistenza complessiva delle aree in cessione interne al comparto è pari a mq 2.563,39.

Aree esterne al comparto

La società NUOVA FLOR IMMOBILIARE S.R.L. cede senza corrispettivo al Comune, per conto degli Operatori proponenti, le aree meglio individuate nella documentazione progettuale allegata alla proposta di p.a. e catastalmente contraddistinte come segue: Foglio 36 Mappale 101, avente superficie rilevata complessivamente pari a mq 3.240,00.

La suddetta area presenta destinazione urbanistica corrispondente alla definizione "Sg1 - Parco della Martesana" riportata nel Piano dei Servizi del vigente PGT.

Altre cessioni

Nell'ambito delle cessioni afferenti all'attuazione dell'intervento, l'Operatore T.T. & M. – TECHNOLOGY TRANSFER AND MANAGEMENT S.R.L cede inoltre senza corrispettivo al Comune l'area catastalmente identificata al Foglio 11 Mappale 136 parte, esterna al perimetro dell'area di intervento e più precisamente corrispondente a parte della sede stradale di via Pasubio già di uso pubblico. Tale area non viene conteggiata ai fini della determinazione della dotazione di aree per servizi.

Opere di urbanizzazione

L'attuazione del piano attuativo prevede la realizzazione diretta da parte dell'Operatore, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, delle opere meglio identificate negli elaborati grafici allegati e nel computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione, e secondo le modalità meglio specificate nel successivo capitolo "*Opere di urbanizzazione. Oneri e conguagli*".

Tali opere di urbanizzazione consistono, in particolare, nella realizzazione di spazi destinati alla viabilità pubblica ed a parcheggio destinati principalmente al nuovo comparto edificatorio, oltre ad aree da destinarsi a verde pubblico ed alla rete di mobilità lenta.

Spazi per la viabilità pubblica

Le opere in oggetto consistono nella realizzazione di un tratto di viabilità con andamento est-ovest in corrispondenza del perimetro sud del comparto edificatorio, con collegamento diretto alla sede stradale esistente di via Pasubio all'altezza dell'intersezione di questa con via Bassano.

Il nuovo tratto stradale sarà a fondo cieco, trovando conclusione nella parte centrale del comparto dove è prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico destinato ad ospitare circa 12 autoveicoli, dotato degli opportuni collegamenti pedonali con la rete ciclopedonale prevista in progetto e con gli accessi pedonali ai futuri lotti edificabili.

Rete ciclopedonale e verde pubblico

L'intervento prevede la realizzazione di un percorso ciclopedonale articolato in due sezioni, con andamento rispettivamente nord-sud ed est-ovest.

Il primo tratto si sviluppa lungo il fronte prospiciente via Pasubio su area prevista in cessione, mentre il secondo si sviluppa a partire dalla suddetta via Pasubio, parallelamente alla viabilità di penetrazione e proseguendo poi all'interno del comparto fino al perimetro est dell'intervento, nell'ipotesi di futura estensione in direzione di via Verdi.

Il percorso ciclopedonale sarà corredato da aiuole ed aree a verde piantumate, dotate delle opportune dotazioni di illuminazione pubblica ed arredo urbano necessarie per la fruizione collettiva; nella parte centrale del comparto è prevista in particolare la formazione di un ampio spazio a verde interessato dalla presenza di area per la sosta e per il gioco dedicata ai bambini, realizzata con pavimentazione di tipo antitrauma e dotata di varie attrezzature ludiche.

Le aree pubbliche in progetto saranno interessate dalla presenza di impianti arborei, con andamento prevalentemente a filare, con funzione di mitigazione visiva ed ambientale. In particolare si prevedono i seguenti interventi:

- lungo la fascia a verde pubblico su via Pasubio verrà realizzato una piantumazione a filare con esemplari di tiglio (*Tilia cordata*) di seconda grandezza;
- il percorso ciclopedonale sarà affiancato, per il tratto adiacente alla nuova viabilità di penetrazione, da una piantumazione di ciliegio (*Prunus serrulata "Kanzan"*) con esemplari di terza grandezza;
- gli stalli di sosta lungo il perimetro sud del nuovo comparto saranno inframmezzati da aiuole a verde presso cui è previsto l'inserimento di esemplari di tiglio (*Tilia cordata*) di seconda grandezza;
- la mitigazione visiva del fronte del fabbricato produttivo esistente sarà realizzata con l'inserimento di un esemplare di platano di prima grandezza (essenza in progetto: *Platanus occidentalis*); è inoltre prevista una siepe di *Ligustrum ovalifolium* posizionata al piede del fronte da mascherare;
- ulteriore mascheratura è prevista in corrispondenza della nuova cabina di trasformazione, realizzata con essenze arbustive di nocciolo (*Corylus avellana*) e biancospino (*Crataegus monogyna*);
- lo spazio a verde pubblico previsto in progetto nella parte centrale del comparto sarà dotato di alcuni esemplari di seconda grandezza di gelso (*Morus alba fruitless*) destinati all'ombreggiamento delle aree pedonali di sosta; le aree corrispondenti alla sezione conclusiva del percorso ciclopedonale, destinate all'eventuale estensione in direzione est, saranno infine dotate di una piantumazione a filare di carpini (*Carpinus betulus "fastigiata"*), avente funzione di mitigazione visiva del fronte nord del fabbricato produttivo esistente.

Presso l'area di intervento sono presenti alcune alberature, collocate sia lungo il fronte di via Pasubio sia nella parte interna del lotto, attualmente occupata dai fabbricati produttivi previsti in demolizione. In particolare lungo il fronte di via Pasubio si rileva la presenza di:

- n.2 esemplari di *Magnolia grandiflora*;
- n.1 esemplare di *Robinia pseudoacacia*;

- n.1 esemplare appartenente al genere *Pinus*;
- n.2 esemplari di *Liquidambar styraciflua*;
- n.1 esemplare appartenente al genere *Quercus*.

Nella parte interna dell'area di intervento sono presenti diversi esemplari, con sviluppo di tipo prevalentemente arbustivo, cresciuti in modo spontaneo presso le aree pertinenziali esistenti. Si rileva la presenza di n.2 esemplari di fico (*Ficus carica*) ed una siepe di *Prunus laurocerasus*.

Per l'individuazione delle alberature esistenti si rimanda al rilievo fotografico ed alla planimetria di riferimento riportati in allegato alla presente relazione illustrativa.

In considerazione della conformazione delle aree pubbliche previste in progetto, nonché delle specifiche prescrizioni per le dotazioni arboree riportate nelle linee guida per la progettazione del Campo della Modificazione m2_1, occorre rilevare che la disposizione delle alberature esistenti non risulta coerente con l'articolazione degli spazi pubblici in progetto.

Al fine di rispettare le previsioni attuative del comparto previste dalle suddette linee guida, si ritiene pertanto opportuno, anche in considerazione dello scarso livello qualitativo di gran parte dell'apparato vegetazionale rilevato, prevederne l'abbattimento in favore della realizzazione di un nuovo impianto arboreo coerente ed articolato conformemente alle indicazioni progettuali delle linee guida, secondo quanto illustrato nella sezione precedente.

Sottoservizi tecnologici

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sopra descritte saranno corredate degli opportuni sottoservizi tecnologici necessari alla corretta fruizione delle stesse (impianto di pubblica illuminazione sia per percorsi ciclopedonali sia per aree destinate alla viabilità, oltre alla rete di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche per tali aree).

I sottoservizi tecnologici al servizio dei nuovi lotti edificabili saranno realizzati quali allacciamenti privati diretti alle reti esistenti lungo via Pasubio. 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.

Con riferimento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica, si prevede la dismissione della cabina di trasformazione presente lungo il fronte di via Pasubio (con relativa demolizione del manufatto esistente) e la realizzazione di nuova cabina presso area a verde adiacente alla nuova viabilità prevista lungo il perimetro sud del comparto. Dalla nuova cabina verranno posati i cavidotti fino al limite delle aree fondiarie in progetto, al fine di consentire il successivo allacciamento al servizio del nuovo intervento residenziale.

4. OPERE DI URBANIZZAZIONE – ONERI E CONGUAGLI

L'ammontare degli oneri di urbanizzazione 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 **€ 473.458,28** di cui:

Tabella 1. Oneri di urbanizzazione dovuti

	Volumetria in progetto	Oneri tabellari	Oneri dovuti
Oneri di urbanizzazione primaria	mc 8.650,80	24,99 €/mc	€ 216.183,49
Oneri di urbanizzazione secondaria		29,74 €/mc	€ 257.274,79
Totale oneri dovuti			€ 473.458,28

Il contributo commisurato al costo di costruzione sarà determinato sulla base del definitivo assetto progettuale degli edifici assentiti.

Il P.A. prevede la realizzazione diretta da parte dell'Operatore privato, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, delle opere di urbanizzazione meglio identificate negli elaborati grafici allegati e nel computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione, consistenti nella realizzazione delle aree per la viabilità pubblica (nuova viabilità di penetrazione e parcheggio pubblico) precedentemente descritte.

Più precisamente, l'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria succitate è pari ad € 307.660,00, di cui € 14.458,89 per oneri per la sicurezza, che per effetto dello sconto del 20% applicato all'importo delle opere di urbanizzazione primaria è determinato nella somma di € 249.019,78, di cui € 14.458,89 per oneri per la sicurezza, oltre a € 8.330,00 per estensione dei sottoservizi a cura degli Enti gestori.

L'importo complessivo degli oneri scomputabili ammonta, compresi arrotondamenti, a € 257.350,00.

Si rimanda al Quadro Economico allegato alla documentazione progettuale per il riepilogo del costo complessivo preventivato per le opere di urbanizzazione, riepilogo come di seguito indicato:

Tabella 2. Importo opere di urbanizzazione a scomputo

	Importo scomputabile
OUP	€ 257.350,00
OUS	-----
Totale opere	€ 257.350,00

L'importo delle opere di urbanizzazione primaria realizzate sarà scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti, pertanto il quadro riepilogativo dei contributi spettanti all'Amministrazione Comunale da parte dell'Operatore si configura come sotto dettagliato:

Tabella 3. Confronto oneri-opere. Conguagli

	Oneri tabellari	Importo opere scomputabili	Conguagli e/o maggiori oneri
OUP	€ 216.183,49	€ 257.350,00	- € 41.166,51 (*)
OUS	€ 257.274,79	-----	€ 257.274,79

(*) Maggiori oneri a carico dell'Operatore.

5. 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”*.

Ai fini dell'individuazione dei valori paesistici da evidenziare rispetto all'articolazione della proposta di Piano Attuativo, l'analisi viene condotta assumendo i contenuti dei seguenti documenti:

- le “Linee Guida per la progettazione” afferenti al Campo della Modificazione m2_1 via Pasubio;
- le indicazioni preliminari per la progettazione degli spazi aperti e degli edifici relative al Campo della Modificazione m2_1, riportate agli artt. 53 e 54 delle Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole del PGT.

Si ritiene infatti che tali contenuti non possano non costituire, anche nelle intenzioni dell'estensore del Piano di Governo del Territorio, un punto di riferimento per l'individuazione delle caratteristiche qualitativamente rilevanti sotto il profilo paesistico dell'intervento in oggetto, 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 al capitolo 2.1 *“Le relazioni con la città”* e al capitolo 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, per indicazioni sullo stato dei luoghi, alla corrispondente sezione della presente relazione.

Con particolare riferimento alle valenze paesistiche delle aree in oggetto e dell'immediato intorno, l'elaborato *“PGT – Piano delle Regole e Piano dei Servizi - Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi”* attribuisce alle aree ricomprese nel perimetro del comparto m2_1, e dunque anche alle aree oggetto di intervento, la classe di sensibilità paesistica “alta”, mentre le aree limitrofe, attestare rispettivamente sul fronte est di via Verdi e sul fronte ovest di via Pasubio, sono inquadrare nella categoria “sensibilità media”.

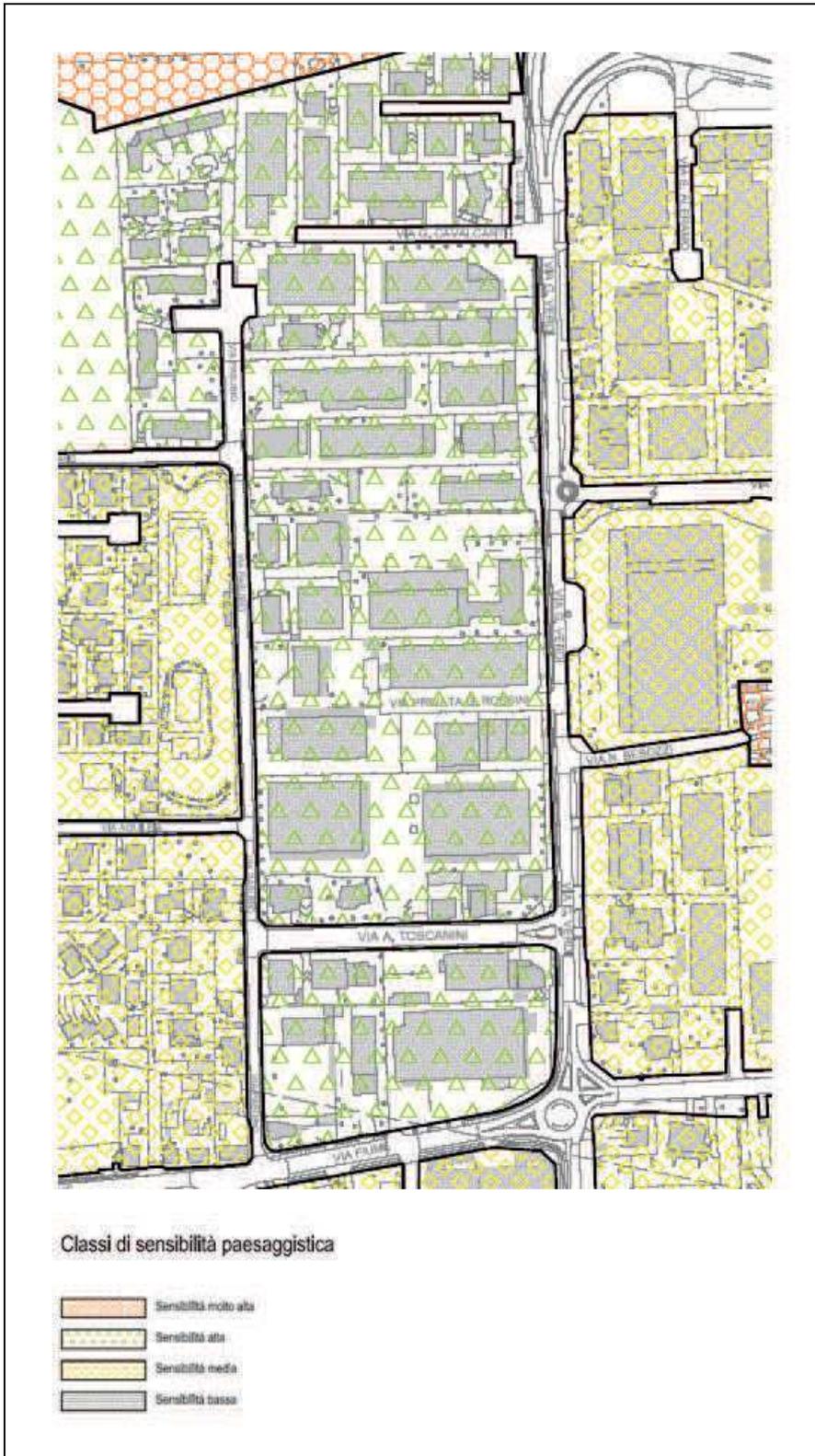


Fig.1 - Estratto Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi

Valutazione della proposta progettuale

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.

Aree di concentrazione fondiaria

L'area di concentrazione fondiaria è arretrata rispetto al fronte di via Pasubio, rispetto al quale sono allineati i nuovi fabbricati in progetto. Ciò consente di individuare una logica insediativa facilmente replicabile in analoghi interventi di inserimento nel tessuto edilizio esistente.

L'edificio lungo via Pasubio, costituito da un unico corpo di fabbrica, definisce una quinta edilizia coerente con la conformazione dello spazio pubblico e con gli allineamenti dei fabbricati esistenti.

Le porzioni di edificio nella parte interna del lotto definiscono un secondo fronte allineato in direzione est-ovest.

Il layout planivolumetrico si sviluppa secondo le principali direttrici che contraddistinguono il tessuto edilizio attestato su via Pasubio, garantendo un'ottimale esposizione degli spazi di abitazione, rivolti principalmente a sud ed ovest.

Aree di uso pubblico

Le aree destinate alla fruizione pubblica si dispongono sia lungo via Pasubio, dove viene individuata una fascia avente larghezza indicativa di 10 m, sia nella parte interna del comparto, dove è prevista la realizzazione di area a verde destinata alla sosta ed alla mobilità ciclopedonale.

L'area pubblica lungo via Pasubio è destinata alla realizzazione di una piantumazione a filare e di un percorso pedonale ad andamento ondulato, corredato dalle opportune attrezzature urbane (illuminazione pubblica, cestini portarifiuti e panchine per la sosta dei pedoni).

In corrispondenza del perimetro sud dell'area di intervento è prevista la formazione di spazi da destinarsi a parcheggio pubblico, oltre alla viabilità di accesso; l'ingresso pubblico al lotto sarà realizzato in corrispondenza con l'intersezione tra via Pasubio e via Bassano.

Rapporto tra spazi pubblici e spazi privati

L'articolazione delle aree fondiarie e di uso pubblico descritte alle voci precedenti permette l'ottimale disposizione delle aree verdi pubbliche, in quanto la collocazione su via Pasubio favorisce l'ipotesi di riqualificazione dell'intero asse viario. Anche l'area a verde prevista nella parte interna dell'area di intervento, si configura quale potenziale elemento di continuità con aree limitrofe oggetto di eventuale intervento di riqualificazione; in particolare i collegamenti pedonali in progetto risultano potenzialmente prolungabili fino a via Verdi, Favorendo la permeabilità in direzione est-ovest dell'intero Campo m2_1.

Viabilità e mobilità lenta

La proposta progettuale favorisce il potenziamento della rete di mobilità lenta. Il percorso ciclopedonale previsto in progetto, attestato in corrispondenza dell'ultimo accesso pedonale al lotto privato, potrà infatti essere esteso in direzione est. in previsione di un futuro collegamento con la rete ciclopedonale esistente presente su via Verdi.

Lungo via Pasubio è inoltre prevista l'estensione del percorso pedonale esistente lungo il perimetro del comparto edificatorio, di cui si prevede inoltre il potenziamento con la realizzazione di nuovo percorso ad andamento ondulato lungo la fascia verde piantumata in progetto.

Mitigazione ambientale

L'intervento sarà caratterizzato da varie opere di mitigazione ambientale e visiva.

- 1) La fascia a verde lungo via Pasubio prevede la realizzazione di un filare alberato con esemplari di seconda grandezza, allineato lungo l'asse stradale ed il fronte edilizio del nuovo intervento.
- 2) L'area a parcheggio sarà mitigata sul lato nord da filare di alberi di terza grandezza, mentre su lato sud gli stalli di sosta saranno ombreggiati con esemplari di seconda grandezza inseriti in aiuole.
- 3) Un albero di prima grandezza, affiancato da un intervento di movimento di terra di lieve entità, servirà a mitigare l'impatto del fronte edilizio del fabbricato produttivo prospiciente l'area pubblica. Lungo tale fronte è inoltre previsto l'inserimento di una siepe.
- 4) L'area verde centrale sarà infine dotata di piantumazioni con esemplari di seconda grandezza, con funzione di mitigazione ambientale e di ombreggiamento delle aree destinate alla sosta pedonale.

Conclusioni

Alla luce dei temi progettuali sopra esposti, si ritiene che l'intervento proposto possa ritenersi conforme, per quanto concerne l'impatto paesistico rispetto all'intorno, alle previsioni urbanistiche specificamente riportate nelle Linee Guida ed alle indicazioni preliminari per la progettazione degli spazi aperti e degli edifici relative al Campo della Modificazione m2_1.

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.

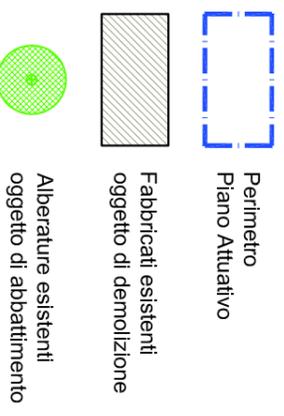
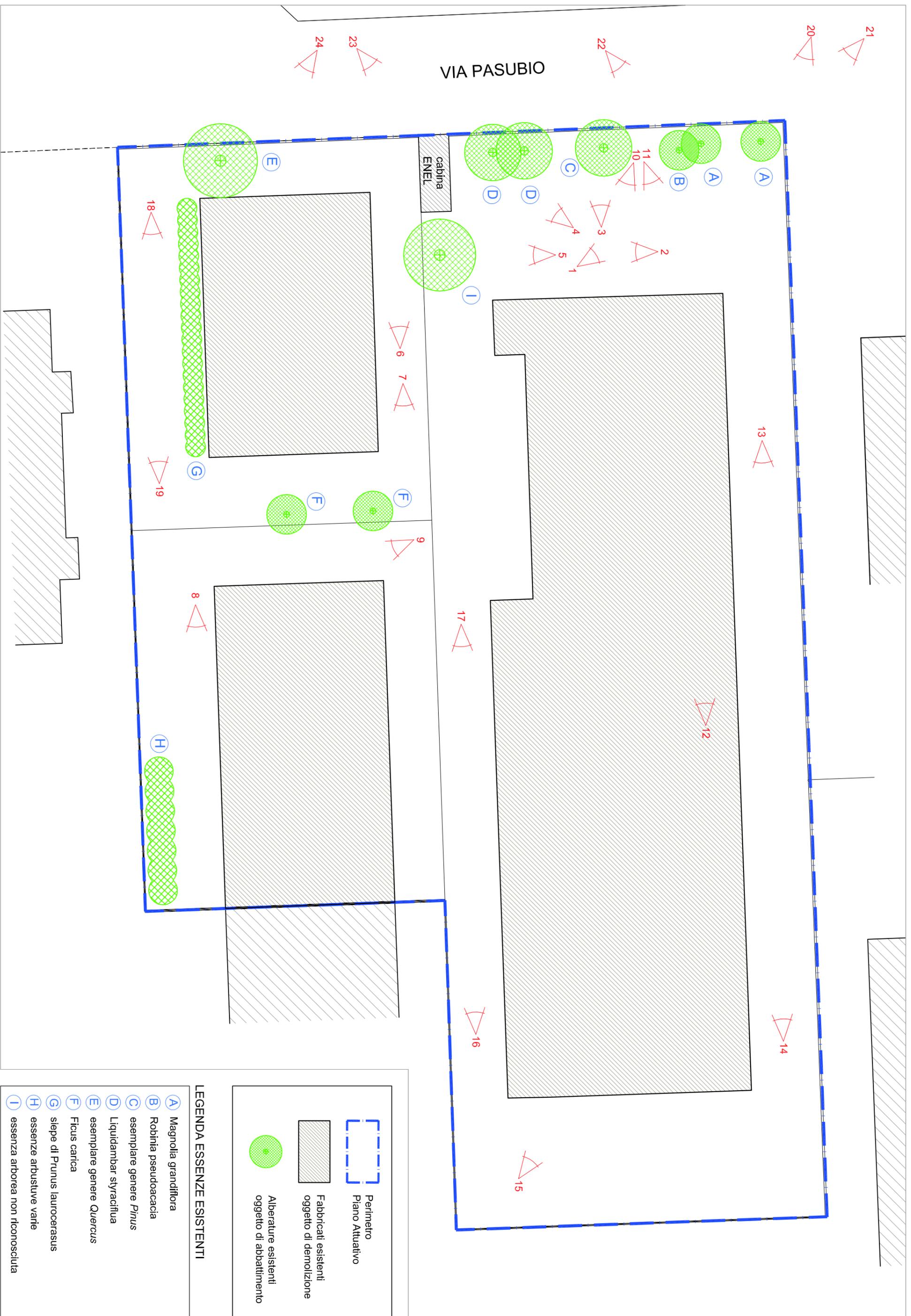
Risulta inoltre verificato il raggiungimento, da parte della proposta progettuale, dei principali obiettivi individuati dal PGT per gli interventi ricadenti nel Campo m2_1:

- la realizzazione di un contesto residenziale lungo via Pasubio;
- la realizzazione di un idoneo asse di collegamento a supporto degli usi residenziali lungo via Pasubio;
- la realizzazione di spazi pubblici attestati su via Pasubio;
- la realizzazione di collegamenti viabilistici e ciclopedonali finalizzati a favorire la permeabilità trasversale tra via Verdi e via Pasubio.

ALLEGATO 1

Rilievo fotografico. Rilievo dotazioni arboree esistenti

VIA PASUBIO



LEGENDA ESSENZE ESISTENTI

- (A) Magnolia grandiflora
- (B) Robinia pseudacacia
- (C) esemplare genere *Pinus*
- (D) Liquidambar styraciflua
- (E) esemplare genere *Quercus*
- (F) Ficus carica
- (G) siepe di *Prunus laurocerasus*
- (H) essenze arbustive varie
- (I) essenza arborea non riconosciuta



VISTA 1



VISTA 2



VISTA 3



VISTA 4



VISTA 5



VISTA 6



VISTA 7



VISTA 8



VISTA 9



VISTA 10



VISTA 11



VISTA 12



VISTA 13



VISTA 14



VISTA 15



VISTA 16



VISTA 17



VISTA 18



VISTA 19



VISTA 20



VISTA 21



VISTA 22



VISTA 23



VISTA 24