

*COMUNE DI CERNUSCO SUL
NAVIGLIO*

**PIANO ATTUATIVO
Campo della Modificazione
M2_2 Via Verdi-Toscanini**

**Allegato A
RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

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

ALLEGATO 1 - Rilievo fotografico.

1. PREMESSA

La società **QUINTO S.R.L.**, con sede in Cernusco Sul Naviglio Via Cardinal Ferrari 11, c.f. 06336190969 sottopone all'Amministrazione Comunale di Cernusco sul Naviglio proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata, ricompresa nel perimetro edificatorio del comparto denominato "Campo della Modificazione m2_2" per l'approvazione dello stesso da parte degli uffici di rispettiva competenza.

Le aree oggetto di proposta di Piano Attuativo sono come di seguito identificate:

- Foglio - Mappali 118-119-122, di proprietà della **QUINTO S.R.L.**;

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'area oggetto di Piano Attuativo è ricompresa entro il perimetro del comparto denominato "Campo della Modificazione m2_2".

Territorialmente il comparto è individuato a NORD del tessuto territoriale del Comune di Cernusco Sul Naviglio ed è delimitato dalla Via Verdi ad Est e da Via Toscanini a Nord. Sui lati sud e ovest l'area oggetto di intervento confina con altri lotti edificati.

Territorialmente il comparto è costituito da due lotti di forma rettangolare con accesso da Via Verdi e Via Toscanini per la parte produttiva.

Sono presenti nell'intorno edificato, fabbricati di varie dimensioni per lo svolgimento di attività produttive e alcuni fabbricati ad uso residenziale.

STATO DI FATTO

L'area di intervento riguarda una porzione del comparto, ed ha un affaccio su Via Toscanini (lato longitudinale), mentre il lato corto si affaccia su Via Verdi ove insiste il fabbricato ad utilizzo misto, residenza/commerciale.

Sul fronte di via Verdi, al piano terra insiste una attività commerciale dismessa, mentre ai due piani superiori è presente la parte di fabbricato ad uso residenziale.

Sul fronte parallelo a Via Toscanini è presente principalmente il fabbricato ad uso officina riconducibile alla svolgimento dell'attività produttiva attualmente dismessa.

I lotti catastalmente sono identificati foglio 11 mappali 118-119-122

I fabbricati esistenti al fine di aderire alle previsioni del piano in aderenza alle linee guida saranno demoliti.

Attualmente l'area è delimitata da recinzioni su tutti i lati, ad eccezione del lato su Via Verdi, aperto a spazi pubblici.

Previsioni Piano di Governo del Territorio.

Il vigente Piano di Governo del Territorio inserisce le aree oggetto di presentazione di Piano Attuativo nell'ambito denominato "Campo della Modificazione m2_2".

La disciplina urbanistica di detto campo è definita dall'art. 53 e 55 delle Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole del PGT, che prevede in funzione della casistica di interventi, i relative valori e indici edificatori in rapporto all'indice territoriale.

Con riferimento all'intervento in esame, si riassumono i parametri edilizi di riferimento:

- Destinazione d'uso principale uT-uR (secondo art. 55.3)
- It = 0,55 mq/mq (per due o più lotti con affaccio su ogni fronte stradale di ml 25)
- 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%
- Rc (riferito a lotti con uso uT) = 50%
- Sp (riferito a lotti con uso uR) = 30% della St
- Sp (riferito a lotti con uso uT) = 10% della St
- H massima = 13,50 m

DOTAZIONE DI AREE A SERVIZI:

La dotazione di aree per servizi da reperire all'interno del perimetro del PA è prevista nella misura minima del 40% della superficie territoriale, la restante parte può essere reperita all'esterno, proposte dal proponente; il tutto come specificato all'art. 7.4 del Piano dei Servizi.

Ai sensi dell'art. 5.1 del Piano dei servizi la quantità di aree per servizi viene così calcolata:

60mq./abitante per la destinazione residenziale, calcolata sulla base del parametro 30 mq di SIp = 1 abitante. Si riporta altresì quanto stabilito dall'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

Gli elaborati progettuali che compongono il piano attuativo sono I seguenti:

Elaborati grafici

Tav.1 – Rilievo strumentale quotato, estratto mappa catastale e dimostrazione analitica calcolo St PGT

Tav. 2 – Inquadramento - Estratto ortofoto, estratto PGT, estratto mappa catastale

Tav. 3 – Stato di fatto e inquadramento generale

Tav. 4 – Dimostrazioni di pertinenza – Planimetria generale – sezioni urbane

Tav. 5 – Planivolumetrico di progetto – Planimetria generale – sezioni urbane

Tav. 6 – Verifiche urbanistiche – Superficie di parcheggio – superficie drenante – superficie coperta

Tav. 7 – Aree per servizi di interesse generale – Dotazioni interne ed esterne di aree per servizi di interesse generale

Tav. 8 – Inquadramento – Dimostrazione conformità Linee Guida

Tav. 9 – Opere di urbanizzazione soprasuolo - planimetria generale

Tav. 10 – Opere di urbanizzazione soprasuolo – sezioni urbane e dettagli

Tav. 11 – Schema di smaltimento acque reflue e meteoriche – planimetria generale – sezioni urbane

Tav. 12 – Opere di urbanizzazione – opera sottosuolo

Tav. 13 – Rilievo strumentale aree esterne

Allegati

All. A – Relazione illustrativa

All. A1 – Relazione urbanistica

All. A2 – Schema di convenzione

All. B. – Computo metrico estimativo e quadro economico opere di urbanizzazione

All. C – Documentazione catastale e dichiarazione sostitutiva di proprietà

All. D – Dichiarazione di rilievo strumentale quotato e asseverato

All. E – Relazione geologica

All. F – Piano di Indagine Ambientale.

All. G – Relazione previsionale di clima acustico

All. H. – Computo metrico estimativo e quadro economico opere di urbanizzazione tra via Fiume e via Toscanini

All I. – Piano di indagine ambientale aree esterne in cessione

All. L – Dichiarazione sostitutiva di disponibilità aree esterne

All. M – Dichiarazione di rilievo strumentale asseverato aree esterne

Previsioni urbanistiche ed edilizie del Piano Attuativo:

- Superficie territoriale (St) = mq 3.336,14 (superficie da rilievo strumentale asseverato e da PGT);
- Capacità edificatoria = 1.834,88 mq SLP (pari a 3.336,14 mq x It 0,55 mq/mq),
- uT pari al 40% di slp = 733,95 mq slp
- uR pari al 60% di slp = 1.100,93 mq slp
- Dotazione minima di aree per servizi di interesse generale = mq
2935,80
- di cui minime interne = 1.334,93 mq (dotazione di progetto)
di cui minime esterne = 1.601 mq (dotazione di progetto) a
fronte dotazione minima richiesta pari a mq 2.935,80
- Superficie fondiaria (Sf) = 2.000,90 mq;
- H max= 13,50 m.

I parametri di progetto e il loro relativo sviluppo risulta coerente con le previsioni di piano previste per il campo delle Modificazioni m2-2.

Descrizione sintetica dell'intervento

La presente proposta riguarda un piano attuativo per la realizzazione di un corpo di fabbrica con destinazione terziario da ubicarsi sul fronte di Via Verdi come da previsione di linee guida e un corpo di fabbrica che si svilupperà su Via Toscanini con destinazione d'uso residenziale.

La proposta risponde ai parametri della disciplina urbanistica prevista nel campo m2_2 e nel rispetto delle linee guida preliminari sia per quanto attiene gli spazi aperti sia per quello che concerne gli edifici di cui all'art. 55.4 e 55.5 delle Disposizioni del PdR.

Si rimanda agli elaborati grafici di progetto al fine di definirne la rispondenza a quanto previsto dalle disposizioni di attuazione del Piano delle Regole, che ne definiscono l'inserimento nel tessuto urbano consolidato.

Aree di concentrazione fondiaria

In coerenza con le indicazioni preliminari per la progettazione degli spazi aperti e degli edifici (art. 55.4 delle Disposizioni del PdR) le aree per la realizzazione dei nuovi edifici sono localizzati in posizione arretrata rispetto Via Verdi e Via Toscanini.

Il progetto prevede un fronte arretrato su Via Verdi in allineamento con il fabbricato commerciale a sud di recente edificazione e facente parte del medesimo comparto, mentre il fronte su Via Toscanini sarà posto ad una distanza maggiore di 6 metri dal sistema della pista ciclopedonale di futura realizzazione.

Il progetto propone la realizzazione di due corpi di fabbrica separati che si sviluppino in maniera omogenea lungo l'asse di Via Toscanini e hanno un linguaggio architettonico comune, pur nell'evidenza di due destinazioni funzionali differenti.

Il fabbricato su Via Verdi ospiterà la destinazione a uT, nel rispetto di quanto previsto dai parametri urbanistici dal campo delle Modificazioni m2-2, mentre il fabbricato su Via Toscanini ospiterà la destinazione a uR.

Il progetto prevede un piano interrato per ciascun edificio adibito a box e cantine, parcheggio privati e locali a supporto delle attività terziarie.

I due corpi di fabbrica che si configurano con un fronte unitario unico, hanno altezza massima fuori terra di metri 12.80.

Gli allineamenti così come previsti nelle linee guida risultano rispettati, sia lungo l'asse di Via Verdi che su Via Toscanini.

I fabbricati risultano coerenti con le aree esterne delineate dagli obiettivi di piano, di ottima lettura con le parti a verde e gli spazi a parcheggi definiti nell'ambito di attuazione del piano evitando sovrapposizioni di recinzioni. Tra i due fabbricati nella previsione di progetto è prevista un'area di disbrigo funzionale (rampa accesso alle autorimesse).

Aree ad uso pubblico

Si prevede la formazione di una asola a verde prospiciente via Verdi sul lato EST del lotto, in allineamento con l'asse preconstituito dalla presenza dell'attività commerciale a Sud del comparto, e una opposta disposta sul lato Ovest caratterizzata da verde di mitigazione ambientale tra il fabbricato ad uso residenziale e l'area sosta.

L'intervento viene definito ad Ovest con la realizzazione della pista ciclabile di collegamento verso Sud proveniente da Via Fiume.

I percorsi ciclopedonali previsti, in attuazione del piano, sono di collegamento tra il percorso lungo la via Verdi e il percorso interno previsto a margine Ovest, e che avvolgono l'intero intervento edificatorio in adeguamento alle specifiche prescrizioni riportate nelle linee guida.

Per l'ambito in oggetto il piano prevede la realizzazione di due aree di sosta per autovetture, che unitamente alle aree del percorso ciclopedonale lungo la via Toscanini e le asole a verde, garantiscono la dotazione minima interna di aree a servizi.

Dotazione di aree per servizi di interesse generale

L'attuazione del piano attuativo per soddisfare 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, dispone di una dotazione minima interna al comparto e una parte esterna come di seguito illustrato:

Dotazione minima di aree per servizi di interesse generale:

Residenziale = 60 mq/abitante x 30 mq SLP/abitante x SLP massima 1.100,93 mq = **2.201,86 mq**

Terziario = 1mq/mq 733,95 = **733,95 mq**

TOTALE SUPERFICIE A SERVIZI MQ. 2.935,80

Di cui minima interna al comparto:

= 40% x 3.336,14 mq (sup. Terr.) = **1.334,46 mq**

Dotazione in progetto di aree per servizi di interesse generale:

dotazione interna:	1.334,93 mq	> 880,74 mq (pari al 30% della sup. Complessiva)
dotazione esterna:	1.601 mq	
Totale:	2.935,93 mq	

Cessione gratuita a favore dell'Amministrazione Comunale delle seguenti aree:

Aree interne al comparto

La Quinto S.R.L a seguito di frazionamento cede senza corrispettivo al Comune le aree individuate negli elaborati grafici di progetto allegati alla proposta di Piano Attuativo catastalmente contraddistinte come segue:

Foglio 11 Mappali 118-119-122

Aree esterne al comparto

E' prevista la cessione gratuita al Comune delle aree individuate negli elaborati allegati alla proposta di Piano Attuativo e catastalmente contraddistinte al foglio 33 mappali 136-137-141. L'area che verrà ceduta di tale terreno corrisponde a 1601 mq e ha destinazione urbanistica corrispondente alla definizione "Sg4 -NP3 Spazio agricolo di interesse pubblico e cannocchiale paesaggistico" riportata nel Piano dei Servizi del vigente PGT

Opere di urbanizzazione

L'attuazione del piano attuativo prevede la realizzazione diretta da parte dell'Operatore (a scomputo degli oneri inerenti le urbanizzazioni dovute) 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 ad aree sosta destinate principalmente al comparto edificatorio, oltre ad aree da destinarsi a verde pubblico ed alla rete di mobilità lenta.

Rete ciclopedonale e verde pubblico

L'intervento prevede il consolidamento della vaibilità lenta ciclopedonale e la permeabilità della stessa.

La realizzazione di un percorso ciclopedonale articolato in due sezioni, con andamento rispettivamente est-ovest e nord-sud.

Il primo tratto si sviluppa lungo il fronte prospiciente via Toscanini, mentre il secondo si sviluppa a partire dalla Via Toscanini e proseguendo all'interno del comparto fino a collegarsi con quello esistente che si estende fino a Via Fiume., entrambi su area prevista in cessione.

Il percorso ciclopedonale interno sarà corredato da asole a verde con piantumazione a filare con alberature con portamento colonnare, dotato delle opportune dotazioni di illuminazione pubblica, irrigazione e arredo urbano necessarie per la fruizione collettiva; nella parte ad Ovest del comparto è prevista in particolare la formazione di un spazio a verde a mitigazione della presenza di area per la sosta.

In corrispondenza degli stalli a parcheggio su via Verdi, ad EST dell'area sono previste alberature di *Platanus occidentalis*

Lungo la Via Toscanini in asse con gli stalli di nuova realizzazione è prevista la piantumazione di nr. 3 alberature di C.b. "Frans Fontaine"

Lungo il confine ad OVEST del lotto è prevista l'installazione di un filare alberato di nr. 11 T. x europea "Pallida"

Verde privato

Come previsto dalle disposizioni del Piano delle Regole, gli edifici sono disposti in modo da creare continuità tra lo spazio verde privato e le superfici permeabili con lo spazio verde pubblico.

Nella proposta prevale la presenza del tappeto erboso e delle piantumazioni in modo da creare continuità percettiva tra aerea a verde a margine del parcheggio e della pista ciclabile e lo spazio privato.

La mitigazione visiva del fronte del fabbricato produttivo esistente a Sud sarà realizzata con l'inserimento di una barriera vegetale posizionata al piede del fronte da mascherare;

Nella parte interna dell'area di intervento sono presenti diversi esemplari di lauro.

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_2, 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 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 Toscanini. Le reti interessate da tali opere sono consistono in:

- rete di smaltimento delle acque reflue;
- rete di adduzione dell'acqua potabile;
- rete telefonica.

4. OPERE DI URBANIZZAZIONE – ONERI E CONGUAGLI

L'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti per l'edificazione a destinazione residenziale e terziaria prevista dal Piano Attuativo, in base alle tariffe comunali oggi in vigore per le nuove costruzioni realizzate entro i Campi della Modificazione, è pari a complessivi € 351.679,69 di cui:

Tabella 1. Oneri di urbanizzazione dovuti – destinazione uR

	Volumetria in progetto	Oneri tabellari*	Oneri dovuti
Oneri di urbanizzazione primaria	mc 3.302,79	25,43 €/mc	€ 83.989,94
Oneri di urbanizzazione secondaria		30,26 €/mc	€ 99.942,42
Totale oneri dovuti			€ 183.932,36

Tabella 2. Oneri di urbanizzazione dovuti – destinazione uT

	Volumetria in progetto	Oneri tabellari**	Oneri dovuti
Oneri di urbanizzazione primaria	Mq 733,95	135,33 €/mq	€ 99.325,45
Oneri di urbanizzazione secondaria		79,60 €/mq	€ 58.442,42
Totale oneri dovuti			€ 157.747,87

***Tabella A – Nuovi oneri di urbanizzazione – 01-04-2019 – delibera giunta nr. 75 del 29/3/2019 **Tabella B - Nuovi oneri di urbanizzazione – 01-04-2019 – delibera giunta nr. 75 del 29/3/2019**

TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE € 341.680,23

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 precedentemente descritte.

Più precisamente, l'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria succitate è pari ad € 284.208,29 euro, di cui 14.097,42 euro 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 230.186,12 euro, di cui 14.097,42 euro per oneri per la sicurezza, oltre 9.000 euro per estensione dei sottoservizi a cura degli Enti gestori.

L'importo complessivo degli oneri scomputabili ammonta, compresi arrotondamenti, a 239.187,00 euro.

Si rimanda al Quadro Economico allegato alla documentazione progettuale per il riepilogo del costo

complessivo preventivato per le opere di urbanizzazione.

L'importo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria 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 2. Urbanizzazioni a scomputo: confronto oneri-opere-conguagli

Descrizione	OO.UU. 1°/2°
Oneri dovuti	€ 183.315,39 + € 158.364,84 = € 341.680,23
Opere a scomputo	€ 239.187,00
Conguagli OUS da corrispondere	€ 102.493,23

5. VALUTAZIONE IMPATTO PAESISTICO E COERENZA ALLE LINEE GUIDA

Premesse

La valutazione dell'impatto paesistico viene redatta secondo i contenuti delle disposizioni del PGT di cui all'art.26.

Il PGT individua per territorio Comunale , al fine di segnalare livelli di attenzione per gli interventi urbanistici ed edilizi, quattro classi di sensibilità paesaggistica, ad eccezione di quanto inserito all'interno della tavola PGT-Documento di Piano.

Gli interventi edilizi riguardanti immobili non soggetti ai vincoli di cui agli art. 23 e 24 delle presenti Disposizioni Comuni sono soggetti alla valutazione di impatto paesistico, così come disciplinato dal piano territoriale regionale; pertanto nei casi in oggetto, la presentazione del progetto edilizio sarà subordinata alla scheda di esame di impianto paesistico con la quale si dimostra la coerenza dell'opera nel contesto e con i contenuti della tavola PGT.

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_2 via Verdi-Toscanini;
- le indicazioni preliminari per la progettazione degli spazi aperti e degli edifici relative al Campo della Modificazione m2_2, riportate agli artt. 55 delle Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole del PGT.

Si ritiene infatti che tali contenuti devono costituire, un punto di imprescindibile per la caratterizzazione qualitativa sotto il profilo paesistico dell'intervento proposto.

Conformemente alle finalità della presente relazione, si farà dunque riferimento sia ai livelli di prestazione indicati dalle Linee Guida e finalità di Piano.

Indicazioni sullo stato dei luoghi

Si rimanda, all'interno del punto 2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE-Stato di fatto- della presente relazione.

In 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_2, e dunque anche alle aree oggetto di intervento, la classe di sensibilità paesistica "alta".

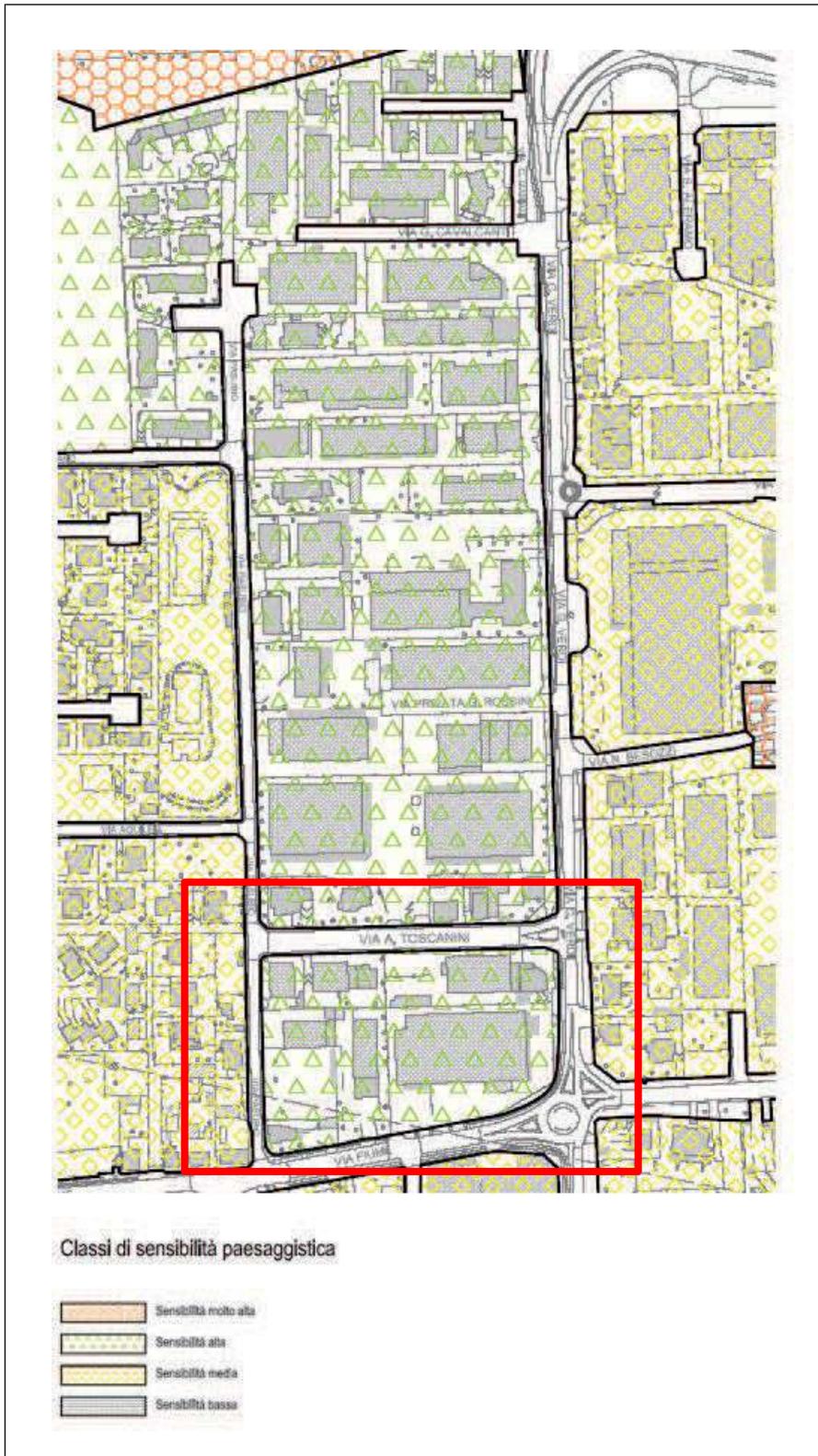


Fig.1 - Estratto Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi

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 Toscanini, 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.

Aree di uso pubblico

L'area destinata alla fruizione pubblica si dispone lungo il confine ad ovest dell'area territoriale, dove viene individuata una fascia avente larghezza indicativa di 10 m; l'intero lotto è contornato da una pista ciclopedonale che si collega ai tracciati già esistenti.

In corrispondenza del perimetro est e ovest dell'area di intervento è prevista la formazione di spazi da destinarsi a parcheggio pubblico, oltre alla viabilità di accesso; l'ingresso privato ai fabbricati sarà invece realizzato lungo la via Toscanini in posizione centrale sull'asse di intervento.

Rapporto tra spazi pubblici e spazi privati

L'intervento propone una ampia permeabilità degli spazi interni del lotto, limitando il confine tra gli spazi pubblici e privati. Le aree sopra descritte destinate a verde pubblico e a percorso ciclopedonale non incontrano limitazioni visive se non per la delimitazione dei giardini privati dei condomini. Le aree private in corrispondenza dell'edificio a funzione terziaria sono infatti un tutt'uno con le aree pubbliche, dando al lotto maggior vivibilità pubblica.

Viabilità e mobilità lenta

La proposta progettuale presenta 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 ovest e in direzione sud: ad ovest è possibile proseguire lungo la via Toscanini mentre a sud è possibile allacciarsi al percorso ciclopedonale di via Fiume.

A est il percorso viene invece direttamente collegato al percorso esistente di via Verdi.

Mitigazione ambientale

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

1) Lungo l'asse ad est dell'area sono previste piantumazioni di prima grandezza allineate all'asse stradale di via Verdi.

- 2) Lungo la via Toscanini vengono previste piantumazioni di prima grandezza allineate all'asse stradale.
- 3) Lungo il percorso ciclopedonale posto ad ovest è prevista una piantumazione adiacente ad essa e una adiacente al parcheggio.
- 4) A copertura della rampa carrabile viene predisposta una copertura in doghe in materiale ligneo/metallico per ottimizzare l'impatto ambientale.
- 5) A confine con il supermercato posto a sud viene installata una siepe con lo scopo di mitigare il corpo di fabbrica.

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_2.

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.

RILIEVO FOTOGRAFICO

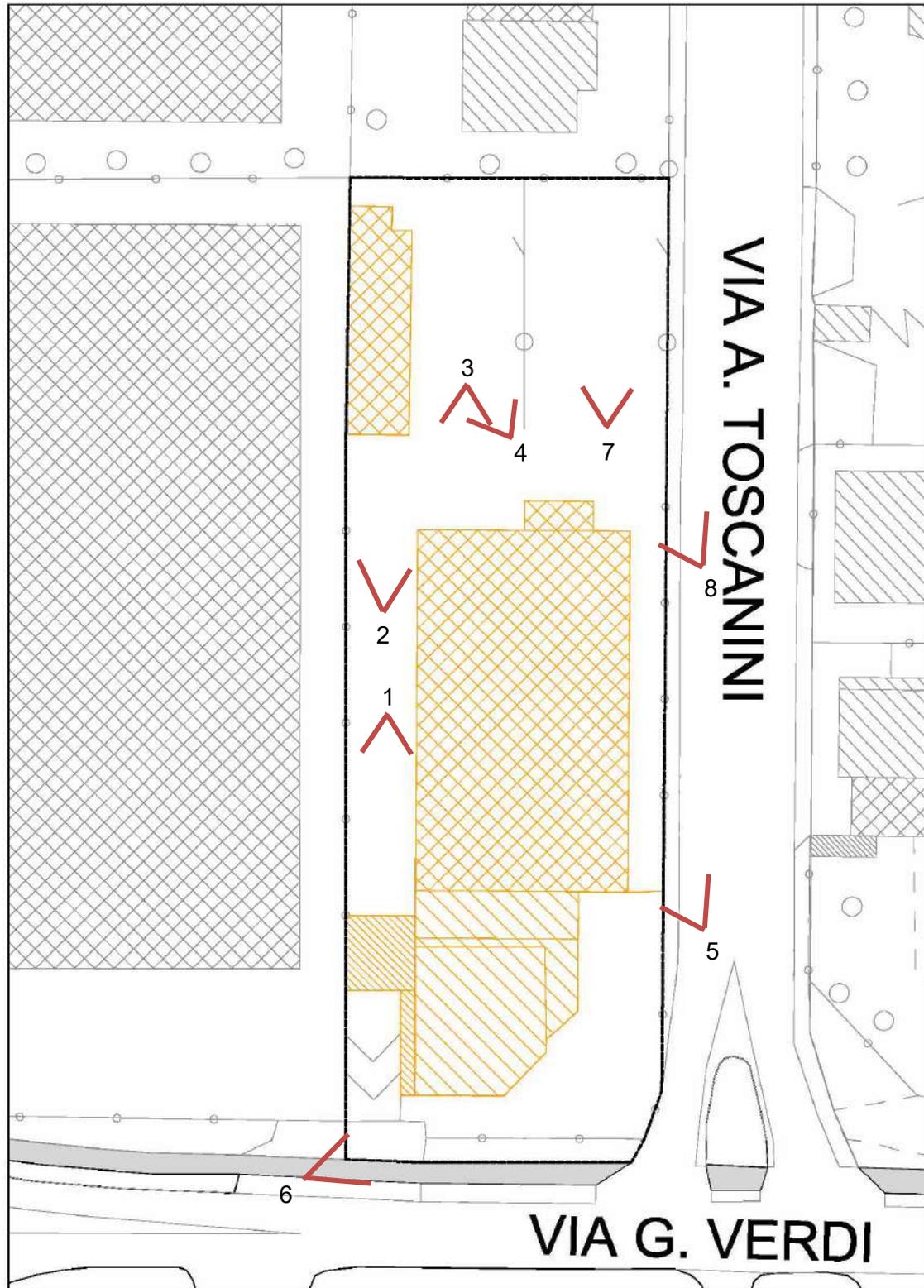


Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8

