

**COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO**

**PIANO ATTUATIVO**  
**Campo dell'Adeguamento a5\_20**  
**Via Fiume**

**Allegato B**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

## INDICE

---

1. Premessa
2. Inquadramento territoriale e stato di fatto
3. Proposta progettuale
4. Opere di urbanizzazione – Oneri e conguagli
5. Valutazione dell'impatto paesistico e coerenza alle Linee guida

## **1. PREMESSA**

La società **SARA IMMOBILIARE S.R.L.**, con sede legale in Melegnano, via Roma n.40, codice fiscale 03521300966, nella persona dell'amministratore unico e legale rappresentante Sig. Luce Giuseppe, nato a Gela il 20/12/1962, domiciliato per la carica presso la sede sociale, sottopone 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 dell'Adeguamento a5\_20**", per l'approvazione dello stesso da parte degli uffici competenti.

Le aree oggetto della presente proposta di Piano Attuativo, di proprietà del Proponente, sono censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Cernusco sul Naviglio come segue:

- Foglio 20 Mappale 489 parte;
- Foglio 20 Mappale 490 parte.

Contribuiscono inoltre all'attuazione del piano, come di seguito meglio specificato, aree di proprietà del Proponente esterne al perimetro del Campo dell'Adeguamento a5\_20, concorrenti alla dotazione di aree per servizi di interesse generale; tali aree sono censite nel Catasto Terreni del Comune di Cernusco sul Naviglio come segue:

- Foglio 17 Mappale 14;
- Foglio 17 Mappale 15 parte.

## **2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E STATO DI FATTO**

L'area oggetto di intervento è ricompresa entro il perimetro del comparto denominato "Campo dell'Adeguamento a5\_20", localizzato nel quadrante nord del territorio di Cernusco sul Naviglio, e corrisponde più precisamente al settore urbano definito da: via Fiume a nord, da via Giuseppe Verdi a est e da via Pola a ovest; l'ambito di intervento confina a sud con alcuni lotti residenziali occupati da edifici plurifamiliari sviluppati su 3-4 piani fuori terra.

L'edificato circostante, a prevalente destinazione residenziale, si sviluppa con densità medio-bassa, articolato in edifici sia plurifamiliari che monofamiliari; si evidenzia la presenza, a nord dell'area di intervento, di un complesso a destinazione commerciale costituito da alcune superfici di vendita al dettaglio servite da parcheggio ad uso pubblico.

L'area di intervento risulta attualmente delimitata lungo il perimetro da recinzione fissa; l'accesso principale è situato sul fronte nord (corrispondente al civico n.20 di via Fiume), mentre un secondo accesso carraio di servizio è collocato su via Pola sul limite di proprietà ovest.

L'area di intervento è attualmente occupata da alcuni fabbricati in muratura al servizio dell'attività florovivaistica, con annessa vendita al dettaglio, precedentemente svolta presso il sito ed ora cessata; i suddetti fabbricati sono destinati alla demolizione completa, come meglio illustrato nel prosieguo della presente relazione.

## **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 dell'Adeguamento a5\_20".

I campi dell'adeguamento a5 comprendono *"le parti composte dall'aggregazione di edifici, di media o alta densità, in linea, a blocco, isolati; è caratterizzante la compresenza della funzione residenziale con quella commerciale e artigianale al piano terra, nelle parti comunicanti con il fronte strada e sporadica presenza di funzioni terziarie ai piani superiori"*.

La disciplina urbanistica per i campi dell'adeguamento a5 è, in particolare, specificata all'art. 38 delle Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole del PGT, come di seguito riepilogato.

### **Destinazioni d'uso**

Sono ammesse le destinazioni d'uso **uR** (residenziale) e **uT** (direzionale e ricettiva), con limite per la destinazione uR non superiore al 60% della St complessiva.

La destinazione d'uso **uC** (commerciale) è ammessa secondo quanto definito all'art. 58 delle DdA del Piano delle Regole; per l'area di intervento, in particolare, è consentito l'insediamento di attività commerciale fino alla categoria MS2 (avente superficie di vendita fino a 800 mq).

Sono escluse le destinazioni d'uso **uP** (produttivo) e **uA** (agricolo).

Si rimanda all'art. 8 delle Disposizioni comuni del PGT per l'esatta definizione delle destinazioni d'uso sopra richiamate.

I parametri edilizi e urbanistici dei campi dell'adeguamento a5 sono definiti come segue:

- $I_f = \max 0,5 \text{ mq/mq}$
- $D_c = H/2$  con una distanza minima di 5 m
- $D_f =$  pari ad H del fabbricato più alto con un minimo di 10 m anche nel caso di una sola parte finestrata; valgono invece le distanze del codice civile nel caso di pareti fronteggianti completamente cieche
- $D_s =$  pari a  $1/2$  di H con un minimo di 5 m
- $R_c = 40\%$
- $H = 12,50 \text{ m}$
- $S_p = 20\%$  della  $S_f$

Gli interventi sono subordinati alla redazione di piano attuativo, da attuarsi secondo la relativa disciplina di cui alla Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 - Legge per il governo del territorio.

La dotazione minima di aree per servizi di interesse generale da reperire in attuazione dell'intervento è determinata, ai sensi dell'art. 5.1 del Piano dei Servizi, come segue:

- 60 mq/abitante per la destinazione residenziale, calcolata sulla base del parametro 30 mq di  $S_{lp} = 1$  abitante.

- 100 mq/100 mq di Slp per le destinazioni terziarie;
- per la destinazione commerciale (categoria uC1 – vendita al dettaglio):
  - ✓ 100% della SLP a destinazione commerciale, di cui almeno il 75% a parcheggio, per la tipologia di MS alimentare;
  - ✓ 75% della SLP a destinazione commerciale, di cui almeno il 50% a parcheggio, per la tipologia di MS non alimentare;
  - ✓ non sono previste cessioni e/o monetizzazioni di aree a servizi, per la tipologia dell'esercizio di vicinato (attività con superficie di vendita fino a 250 mq).

Come specificato all'art. 7.2 del Piano dei Servizi, per gli interventi compresi nei "campi dell'adeguamento" subordinati a pianificazione attuativa, la dotazione di aree per servizi come sopra può essere soddisfatta, previo accordo con l'Amministrazione Comunale, mediante la cessione gratuita di aree esterne all'ambito di intervento, da individuare tra quelle indicate negli elaborati del Piano dei Servizi quali "*Parchi e giardini (Sg1, Sg2, Sg3, Sg4) di progetto: Spazio da acquisire o convenzionare*".

Le aree esterne oggetto di cessione gratuita devono avere consistenza pari alle aree interne non cedute.

L'area di intervento risulta essere parzialmente interessata dai seguenti vincoli:

- vincolo idrogeologico consistente in distanza di rispetto dai pozzi di captazione idropotabile, disciplinata dall'art. 14 delle Disposizioni comuni del PGT;
- vincolo infrastrutturale consistente in distanza di rispetto da elettrodotto, disciplinata dall'art. 22 delle Disposizioni comuni del PGT. L'infrastruttura esistente è più precisamente identificabile nel tratto compreso tra i sostegni n.38 e n.39 della linea elettrica a 220 kV n.275/2 "Cassano-Sesto San Giovanni".

L'area presenta sensibilità paesaggistica media, come individuato nell'elaborato del Documento di Piano "*Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi*".

### **3. PROPOSTA PROGETTUALE**

#### **Documentazione progettuale**

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

#### **Elaborati grafici**

- Tav. 1 Estratto PGT vigente - estratto di mappa catastale - inquadramento urbanistico
- Tav. 2 Stato di fatto e inquadramento generale
- Tav. 3 Planivolumetrico di progetto - profili regolatori
- Tav. 4 Individuazione aree in cessione. Dimostrazione analitica superficie fondiaria - dotazioni interne di aree per servizi di interesse generale
- Tav. 5 Individuazione superficie drenante - superficie di parcheggio - superficie coperta
- Tav. 6 Schema smaltimento acque reflue e acque meteoriche lotti fondiari
- Tav. 7 Verifica conformità alle Linee Guida
- Tav. 8 Profili urbani
- Tav. 9 Progetto di fattibilità tecnica ed economica opere di urbanizzazione primaria. Sovrapposizione cartografica e confronto opere in costruzione-demolizione
- Tav. 10 Progetto di fattibilità tecnica ed economica opere di urbanizzazione primaria. Parcheggio pubblico e viabilità di attestamento
- Tav. 11 Progetto di fattibilità tecnica ed economica opere di urbanizzazione primaria. Riqualficazione via Pola
- Tav. 12 Progetto di fattibilità tecnica ed economica opere di urbanizzazione primaria. Riqualficazione via Fiume
- Tav. 13 Progetto di fattibilità tecnica ed economica opere di urbanizzazione primaria. Materiali

#### **Allegati**

- All. A - Schema di convenzione
- All. B1 - Relazione urbanistica
- All. B - Relazione illustrativa generale
- All. C - Documentazione catastale e dichiarazioni di proprietà
- All. D - Progetto di fattibilità tecnica ed economica opere di urbanizzazione primaria. Computo metrico estimativo e quadro economico
- All. E - Valutazione previsionale di clima e di impatto acustico

All. F - Relazione geologica

All. G - Piano di indagine ambientale

All. H - Rilievo strumentale asseverato area di intervento

All. I - Rilievo strumentale asseverato aree esterne in cessione

All. L - Richiesta valutazione di compatibilità in merito a presenza elettrodotto. Parere di competenza Terna Rete Italia

All. M - Piano di indagine ambientale. Aree esterne in cessione

### **Parametri urbanistici ed edilizi**

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

Superficie territoriale (St) = 4.634,07 mq  
(superficie da rilievo strumentale asseverato)

#### Capacità edificatoria in progetto

TOTALE SLP = 2.317,03 mq SLP (pari a 4.634,07x It 0,50 mq/mq)

- di cui SLP a destinazione uR (max 60% capacità edificatoria totale) = 1.390,22 mq SLP
- di cui SLP a destinazione uC e uT1 = 926,81 mq SLP

Ferma restando la capacità edificatoria massima attribuita congiuntamente alle destinazioni uC e uT1 (determinata in 926,81 mq di SLP in conformità al PGT), la proposta di piano attuativo è dimensionata come segue:

- SLP di progetto a destinazione uC (esercizio di vicinato) = 200,00 mq SLP (\*)
- SLP di progetto a destinazione uT1 = 550,00 mq SLP (\*)

*(\*) All'interno dell'area fondiaria "Lotto B", è ammesso il trasferimento di capacità edificatoria tra le destinazioni uC e UT, nel rispetto della capacità edificatoria massima di progetto e del soddisfacimento della richiesta di aree per servizi generata dalla SLP di progetto.*

#### Dotazione di aree per servizi di interesse generale – DOTAZIONE RICHIESTA

Dotazione richiesta per destinazione uR = 2.780,44 mq

Dotazione richiesta per destinazione uC = 0,00 mq

Dotazione richiesta per destinazione uT1 = 550,00 mq

TOTALE dotazione richiesta = 3.330,44 mq

#### Dotazione di aree per servizi di interesse generale – DOTAZIONE IN PROGETTO

Dotazione interna di aree per servizi = 1.721,24 mq

Dotazione esterna di aree per servizi = 1.810,00 mq  
TOTALE dotazione in progetto = 3.531,24 mq > 3.330,44 mq

Superficie fondiaria (Sf)

TOTALE Sf = 2.912,83 mq  
di cui LOTTO A (destinazione uR) = 2.123,27 mq  
di cui LOTTO B (destinazione uC-uT1) = 789,56 mq

H max = 12,50 m

Superficie drenante (Sp = 20% della Sf)

LOTTO A = 458,10 mq > 424,65 (= 2.123,27 mq x 20%)  
LOTTO B = 184,18 mq > 157,91 (= 789,56 mq x 20%)

Superficie coperta (Sc = 40% della Sf)

LOTTO A = 849,18 mq < 849,31 (= 2.123,27 mq x 40%)  
LOTTO B = 230,40 mq < 315,82 (= 789,56 mq x 40%)

Superficie di parcheggio (minimo 1 mq/10 mc volume di progetto)

LOTTO A = 900,00 mq > 417,07  
LOTTO B = 253,00 mq > 247,50

La proposta di piano attuativo si sviluppa coerentemente alle previsioni del Piano di Governo del Territorio, essendo garantito il rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici che disciplinano l'attuazione degli interventi all'interno dei campi dell'adeguamento a5.

Fermo restando il rispetto degli indici edilizi, i valori di progetto relativi alla superficie permeabile, alla superficie coperta ed alla superficie di parcheggio sono da ritenersi indicativi e pertanto sono suscettibili di modifiche in sede di presentazione del titolo edilizio.

**Dotazione di aree per servizi di interesse generale – aree in cessione**

L'attuazione del piano attuativo soddisfa completamente la dotazione richiesta di aree per servizi di interesse generale, da quantificarsi come definito agli artt. 5 e 6 delle Disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi, come di seguito illustrato:

Dotazione minima di aree per servizi di interesse generale

Destinazione uR = 2.780,44 mq, pari a  
60 mq/abitante x 30 mq SLP/abitante x SLP di progetto 1.390,22 mq  
Destinazione uC = 0,00 mq



Per la tipologia commerciale “esercizio di vicinato”

Destinazione uT1	=550,00 mq	
	100,00 mq ogni 100,00 mq di SLP in progetto	
TOTALE dotazione richiesta di aree per servizi di interesse generale		<b>= 3.330,44 mq</b>

Dotazione in progetto di aree per servizi di interesse generale

Dotazione interna di aree per servizi	= 1.721,24 mq	
Dotazione esterna di aree per servizi	= 1.810,00 mq	
TOTALE dotazione in progetto	<b>= 3.531,24 mq</b>	<b>&gt; 3.330,44 mq</b>

L'attuazione del piano attuativo comporta pertanto la cessione gratuita a favore del Comune di Cernusco sul Naviglio delle seguenti aree di proprietà dell'Operatore SARA IMMOBILIARE S.R.L., meglio individuate nella documentazione progettuale allegata alla proposta di Piano Attuativo:

1) Aree interne al comparto

Foglio 20 mappale 489 parte                      avente superficie di 1.721,24 mq

2) aree esterne al comparto

Foglio 17 mappale 14 - mappale 15 parte        avente superficie di 1.810,00 mq

Le suddette aree presentano destinazione urbanistica corrispondente alla definizione “Sg2 - spazio per il rafforzamento della naturalità e bosco urbano” riportata nel Piano dei Servizi del vigente PGT. La consistenza complessiva delle aree in cessione che concorrono alla dotazione di aree per servizi di interesse generale è pari a **3.531,24 mq**, ed è pertanto soddisfatta la dotazione richiesta di 3.330,44 mq.

Le aree interne al comparto destinate alla cessione gratuita a favore del Comune di Cernusco sul Naviglio verranno consegnate totalmente sgombre da manufatti e materiali, anche interrati o parzialmente interrati.

Preliminarmente alla realizzazione dei nuovi interventi previsti sia sulle aree private sia pubbliche, sarà pertanto realizzata a totale cura e spese dell'Operatore la demolizione dei manufatti edilizi esistenti presso l'area, costituiti principalmente da alcuni fabbricati in muratura e di altre strutture semi-fisse (serre) al servizio dell'attività florovivaistica precedentemente svolta presso il sito ed ora cessata.

Con il medesimo intervento edilizio è prevista la demolizione della recinzione fissa esistente a delimitazione del lotto di intervento con le aree pubbliche esistenti (lati est, nord e sud, in corrispondenza rispettivamente di via Verdi, di via Fiume e di via Pola), mentre sarà mantenuto il

tratto di recinzione fissa presente sul lato sud, posto a delimitazione dell'area di intervento verso altri lotti privati esclusi dall'area di intervento.

Le suddette opere di demolizione risultano regolarmente completate; l'intervento è stato assentito con Segnalazione Certificata di Inizio Attività presentata in data 28.06.2021 prot. 33969 e successive integrazioni (pratica SE115/2021), con ultimazione delle opere avvenuta in data 19.05.2022.

### **Descrizione sintetica dell'intervento**

Oggetto della presente proposta di piano attuativo è un intervento avente destinazione funzionale mista, da realizzarsi su aree prospicienti via Fiume, via Fiume e via Verdi, ricomprese nel perimetro del Campo dell'adeguamento a5\_20.

La proposta progettuale prevede l'individuazione di un'area di concentrazione fondiaria posta in corrispondenza della sezione sud del comparto di intervento, al fine di favorire l'integrazione delle aree da destinarsi alla cessione gratuita con gli spazi pubblici esistenti, attestati a nord lungo via Fiume.

L'area fondiaria di proprietà privata si articola in due lotti distinti, ai quali è assegnata capacità edificatoria come segue:

il **Lotto A**, avente superficie fondiaria pari a 2.123,27 mq, è destinato a nuova edificazione a destinazione residenziale (uR), per una capacità edificatoria totale pari a 1.390,22 mq di SLP, sviluppata in unico corpo di fabbrica di altezza massima pari a 12,50 m;

il **Lotto B**, avente superficie fondiaria pari a 789,56 mq, è destinato a nuova edificazione a destinazione mista commerciale (uC – categoria esercizio di vicinato con superficie di vendita massima di 250 mq) e terziaria (uT1), per una capacità edificatoria prevista in progetto pari a 750,00 mq di SLP, di cui 200,00 mq a destinazione commerciale (uC) e 550,00 mq a destinazione terziaria (uT1).

I lotti fondiari si sviluppano nel settore sud del comparto edificatorio, in continuità con il tessuto edificato esistente presente nell'isolato urbano compreso tra via Verdi a est e via Pola a ovest, al fine sia di limitare le interferenze con la linea elettrica esistente sia di consentire l'adeguata integrazione con le aree pubbliche esistenti delle aree in cessione, che saranno interessate dalla realizzazione di alcune opere di urbanizzazione, come di seguito meglio illustrato.

I corpi di fabbrica presentano sviluppo planimetrico coerente con le principali direttrici individuabili nell'edificato circostante, come meglio individuato nella documentazione grafica allegata alla proposta di piano attuativo.

La dotazione di aree per servizi di interesse generale, oggetto di cessione gratuita a favore del Comune di Cernusco sul Naviglio, si localizza nel settore nord del comparto edificatorio, in

adiacenza alle aree pubbliche esistenti (viabilità e aree verdi) attestate principalmente lungo via Fiume.

Tali aree saranno interessate dalla realizzazione di spazi per la sosta e la viabilità veicolare in corrispondenza dei quali saranno individuati gli accessi pedonali e carrai ai lotti fondiari di progetto. E' inoltre prevista la formazione di percorsi per la mobilità lenta da connettere alla rete pedonale esistente, oltre ad aree a verde piantumato con funzione di mitigazione ambientale.

### **Opere di urbanizzazione**

L'attuazione del piano attuativo prevede la realizzazione diretta da parte dell'Operatore di alcune opere di urbanizzazione primaria, necessarie ad assicurare il riassetto ed il potenziamento delle infrastrutture pubbliche esistenti; tali opere sono meglio identificate negli elaborati grafici allegati, nonché nel computo metrico estimativo e nel quadro economico di cui si compone il progetto di fattibilità tecnica ed economica delle opere di urbanizzazione allegato alla proposta di P.A.

Le opere di urbanizzazione primaria (OUP) saranno realizzate a cura dell'Operatore parzialmente a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, secondo le modalità meglio specificate nel successivo capitolo "*Opere di urbanizzazione – oneri e conguagli*" della presente relazione.

Le OUP previste in attuazione della proposta di intervento risultano più precisamente identificate dai seguenti interventi:

#### **a) Realizzazione di nuovo parcheggio pubblico e viabilità di attestamento**

Le opere in oggetto consistono nella realizzazione di un tratto di viabilità con andamento est-ovest, avente collegamento diretto dalla rete viaria esistente (via Pola); lungo il nuovo tratto stradale a fondo cieco si attestano, sul lato sud, gli accessi pedonali e carrai ai lotti fondiari di progetto; la carreggiata stradale sarà affiancata da nuovi stalli di sosta con capacità di parcheggio di 26 autoveicoli.

La viabilità in progetto sarà dotata degli opportuni collegamenti pedonali con i nuovi lotti edificabili e con la rete ciclopedonale esistente, attestata lungo il perimetro del comparto (via Verdi, via Fiume e via Pola).

Le nuove aree pubbliche saranno corredate degli opportuni sottoservizi tecnologici necessari alla corretta fruizione delle stesse; in particolare è prevista la realizzazione di nuovo impianto di pubblica illuminazione sia per il percorso pedonale adiacente ai nuovi lotti fondiari sia per aree destinate alla viabilità, oltre alla rete di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche per le aree interessate da nuove pavimentazioni stradali.

E' inoltre compreso il potenziamento dei sottoservizi tecnologici funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica oggetto della proposta di piano attuativo.

L'intervento prevede anche la realizzazione di percorso pedonale posto in adiacenza al perimetro nord dei lotti fondiari, sul quale si attestano i nuovi accessi pedonali e carrai; il percorso sarà

corredato da piantumazioni con andamento a filare, avente funzione di mitigazione visiva e ambientale delle nuove aree edificabili dagli spazi pubblici.

L'area compresa tra la nuova viabilità esistente e le reti viarie e ciclopedonali esistenti su via Fiume (a nord) e su via Verdi (a est) sarà trattata a verde, mediante la formazione di nuovi tappeti erbosi e la messa a dimora di nuove essenze arbustive.

L'intervento di realizzazione delle opere di urbanizzazione si completerà con alcune opere di adeguamento della rete di mobilità lenta esistente; in particolare, in corrispondenza dell'attuale accesso al complesso edilizio esistente oggetto di dismissione, sarà ricostituita la continuità planimetrica del percorso ciclopedonale esistente.

E' inoltre prevista formazione di nuovo tratto di raccordo con le aree a parcheggio in progetto con il percorso pedonale al servizio degli accessi pedonali e carrai dei nuovi lotti fondiari.

#### b) Riqualificazione di via Verdi e dell'adiacente rete ciclopedonale esistente

L'intervento è finalizzato al riassetto del tratto di via Verdi prospiciente l'area di intervento (dal civico 59/c fino all'innesto nella rotatoria esistente all'intersezione con via Fiume e via Goldoni) e, in particolare, al potenziamento della rete di mobilità lenta esistente, garantendo la continuità dei percorsi in direzione nord-sud (lungo via Verdi) ed in direzione est-ovest.

Sono previste, in particolare, le seguenti opere:

- riassetto della sede stradale e dell'adiacente percorso pedonale in banchina ovest, con formazione di stalli di sosta disposti longitudinalmente alla carreggiata stradale;
- realizzazione di nuovo tratto di percorso ciclopedonale presso banchina est (area attualmente a prato) nel tratto compreso tra l'attraversamento ciclopedonale esistente in corrispondenza del civico n. 59/c ed il successivo attraversamento presso innesto in rotatoria. L'intervento comprende formazione di cordolatura di contenimento a delimitazione della carreggiata stradale;
- riqualificazione del percorso pedonale esistente in corrispondenza della rotatoria esistente, nel tratto in fregio a rotatoria tra gli attraversamenti pedonali esistenti rispettivamente in via Verdi e in via Goldoni. E' previsto in particolare l'allargamento del percorso esistente (larghezza netta 2,50 m) e rifacimento di finitura in asfalto colato di colore rosso;
- adeguamento della rete di smaltimento delle acque meteoriche, con formazione di caditoie di raccolta aggiuntive e linea di raccolta interrata a rete di smaltimento esistente lungo via Verdi;
- adeguamento della rete di illuminazione pubblica, con sostituzione delle armature stradali esistenti e fornitura di nuovi corpi illuminanti al servizio delle sedi stradali e dei percorsi ciclopedonali lungo via Verdi.

#### c) Riqualificazione della sede stradale esistente di via Pola

L'intervento di riqualificazione è finalizzato al riassetto complessivo della sede stradale di via Pola, attualmente contraddistinta da discontinuità nel trattamento delle pavimentazioni carrabili e dei percorsi pedonali, oltre che da una generale condizione di potenziale conflitto tra i flussi pedonali e quelli veicolari in transito e/o in sosta. Si registrano, in particolare, l'assenza di marciapiedi in sede propria sul lato est al servizio degli accessi pedonali esistenti (costituisce eccezione il tratto iniziale all'intersezione con via Dalmazia) ed i rischi connessi al restringimento della sede stradale a doppio senso, a causa della sosta dei veicoli su entrambi i lati della carreggiata.

L'intervento si pone in continuità con le opere di urbanizzazione individuate al precedente punto a), consistenti nella formazione di nuovo parcheggio pubblico accessibile dalla stessa via Pola, garantendo in tal modo un riassetto complessivo delle infrastrutture viabilistiche adiacenti all'area di intervento.

In sintesi, l'intervento di riqualificazione proposto consiste in:

- istituzione di senso unico con direzione sud-nord (da via Dalmazia a via Fiume), con mantenimento del doppio senso di circolazione ad oggi in vigore solo per il tratto nord con innesto su via Fiume; ciò al fine di consentire l'accesso al parcheggio pubblico in progetto, in coerenza al Piano attuativo presentato ed alle linee guida per la progettazione;
- formazione di nuovi stalli di sosta disposti longitudinalmente al senso di marcia, inframmezzati da aiuole piantumate con trattamento a prato o pacciamatura;
- rifacimento completo del manto di usura in conglomerato bituminoso in corrispondenza della sede carrabile e dei nuovi stalli di sosta;
- formazione, sul lato est, di percorso pedonale posto in continuità con tratto di marciapiedi già esistente sull'angolo sud-est. Si prevede il trattamento della sede stradale in asfalto colato di colore nero, oltre all'inserimento di elementi di arredo urbano presso l'allargamento della sede stradale dovuto alla conformazione del nuovo lotto fondiario;
- sostituzione dei corpi illuminanti esistenti sul lato est, con posizionamento dei nuovi apparecchi lungo il medesimo allineamento;
- adeguamento della rete di smaltimento delle acque meteoriche, con formazione di n.2 caditoie di raccolta aggiuntive con collegamento a rete di smaltimento esistente in corrispondenza di via Dalmazia.

Non è previsto alcun intervento riguardante il marciapiedi esistente sul lato ovest, in ragione del buono stato di conservazione e della continuità del percorso per l'intero sviluppo di via Pola.

Come meglio riepilogato nel successivo capitolo *“Opere di urbanizzazione – oneri e conguagli”* della presente relazione, saranno scomputabili dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti, congiuntamente intesi, le opere di urbanizzazione descritte ai punti a) e b), mentre le opere

di riqualificazione di via Pola (punto c) saranno realizzate a cura e spese dell'Operatore quale obbligazione aggiuntiva, e pertanto il relativo importo non sarà scomputabile dagli oneri dovuti.

#### **4. OPERE DI URBANIZZAZIONE – ONERI E CONGUAGLI**

L'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per la capacità volumetrica in progetto prevista dalla proposta di piano attuativo, in base alle tariffe comunali oggi in vigore per le nuove costruzioni in funzione sia delle destinazioni funzionali in progetto sia della destinazione urbanistica del comparto, è provvisoriamente determinato in complessivi € **437.043,96**, come dettagliato nella Tabella 1 riportata di seguito.

**Tabella 1. Oneri di urbanizzazione dovuti**

		<b>ONERI TABELLARI</b>	<b>CAPACITA' EDIFICATORIA DI PROGETTO</b>	<b>IMPORTO ONERI DI URBANIZZAZIONE</b>
<b>ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA</b>				
destinazione residenziale	<i>uR</i>	22,99 €/mc	4.170,66 mc	95.883,47 €
destinazione direzionale	<i>uT1</i>	154,98 €/mq	550,00 mq	85.239,00 €
destinazione commerciale	<i>uC</i>	170,47 €/mq	200,00 mq	34.094,00 €
<b>TOTALE ONERI 1^</b>				<b>215.216,47 €</b>
<b>ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA</b>				
destinazione residenziale	<i>uR</i>	36,35 €/mc	4.170,66 mc	151.603,49 €
destinazione direzionale	<i>uT1</i>	91,20 €/mq	550,00 mq	50.160,00 €
destinazione commerciale	<i>uC</i>	100,32 €/mq	200,00 mq	20.064,00 €
<b>TOTALE ONERI 2^</b>				<b>221.827,49 €</b>
<b>TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE DOVUTI</b>				<b>437.043,96 €</b>

Si precisa che l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, come sopra determinato, è commisurato alla capacità edificatoria massima prevista dal piano attuativo; esso è pertanto da ritenersi provvisorio, in quanto la capacità edificatoria effettivamente assentita e/o realizzata è suscettibile di modifiche in sede di presentazione/richiesta dei titoli edilizi.

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

L'attuazione dell'intervento prevede la realizzazione diretta da parte dell'Operatore, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti congiuntamente intesi, di parte delle

opere di urbanizzazione sopra descritte e meglio identificate nella documentazione progettuale allegata alla proposta di piano attuativo.

Dall'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti, congiuntamente intesi, sarà più precisamente scomputabile il valore delle opere di urbanizzazione primaria consistenti in (opere di cui ai punti a) e b) descritte nel capitolo "Opere di urbanizzazione"):

- realizzazione di nuovo parcheggio e viabilità di attestamento;
- riqualificazione di via Verdi e dell'adiacente rete ciclopedonale esistente.

Più precisamente, l'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria che è possibile portare a scomputo è stimato in via provvisoria in € 525.289,00, che per effetto dello sconto del 20% applicato all'importo da calcolarsi in base ai listini ufficiali (Regione Lombardia, CCIAA) è determinato nella somma di **€ 424.432,00**, comprensiva di somme non soggette a ribasso relative all'attuazione della sicurezza.

Si precisa che trattasi di stima provvisoria suscettibile di variazioni a seguito dell'esatta determinazione dell'importo delle opere di urbanizzazione primaria individuate nel progetto di fattibilità tecnico-economica, nonché della formulazione a cura degli Enti gestori dei preventivi per estensione e/o modifica dei sottoservizi esistenti.

Sarà altresì scomputabile l'importo versato direttamente dall'Operatore a favore degli Enti preposti per l'estensione e/o la modifica dei sottoservizi tecnologici esistenti necessaria per dare attuazione al comparto edificatorio, provvisoriamente stimato in € 20.000,00.

L'importo scomputabile afferente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, determinato in via provvisoria in complessivi **€ 444.432,00**, è superiore agli oneri di urbanizzazione complessivamente dovuti, e pertanto non sono previsti conguagli.

Il quadro economico riepilogativo dell'intervento è indicato nella Tabella 2 riportata di seguito.

**Tabella 2. Quadro economico riepilogativo**

Oneri di urbanizzazione dovuti (00.UU. 1^ + 00.UU. 2^)	€ 437.043,96
Opere di urbanizzazione primaria	€ 444.432,00
Conguaglio OUS a favore del Comune di Cernusco sul Naviglio	€ 0,00
Opere di urbanizzazione primaria OPERE AGGIUNTIVE NON SCOMPUTABILI a carico dell'Operatore (Riqualificazione di via Pola)	€ 94.366,00

Il contributo commisurato al costo di costruzione sarà versato dall'Operatore con le modalità e i termini ordinariamente previsti al momento del rilascio dell'ottenimento del titolo edilizio,

proporzionalmente alla capacità edificatoria assentita ed in ragione della destinazione funzionale dell'intervento edilizio.

## **5. VALUTAZIONE DELL'IMPATTO PAESISTICO E COERENZA ALLE LINEE GUIDA**

### **5.1 Valutazione dell'impatto paesistico**

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, quale riferimento per l'individuazione dei valori paesistici da evidenziare, i contenuti della scheda-tipo per l'Esame dell'impatto paesistico dei progetti, ai sensi dell'art. 30 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale.

#### Indicazioni sullo stato dei luoghi

Si rimanda al capitolo 2 per una sintetica descrizione dello stato dei luoghi interessati dall'intervento afferente al Campo dell'Adeguamento a5\_20.

Con particolare riferimento alle valenze paesistiche delle aree in oggetto e dell'immediato intorno, si riporta stralcio dell'elaborato grafico del vigente Piano di Governo del Territorio *“PGT – Piano delle Regole e Piano dei Servizi - Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi”*, che attribuisce alle aree ricomprese nel perimetro del P.A. la classe di sensibilità paesistica *“media”*.





Estratto Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi

### Esame dell'impatto paesistico del progetto

Come riportato in premessa, per la valutazione dell'incidenza della proposta di P.A. sotto il profilo paesistico-ambientale si assumono come riferimento i criteri di valenza paesistica (siano essi di natura morfologica/strutturale o vedutistica) di cui alle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui all'art. 30 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale).

Sotto il profilo dell'incidenza morfologica e tipologica, l'intervento si inserisce in una porzione del territorio comunale contraddistinta da buona coerenza morfotipologica, con edificato a prevalente destinazione residenziale di media densità, comprendente sia edifici pluripiano sia edifici residenziali monofamiliari o bifamiliari comprensivi di spazi aperti ad uso di giardino o cortile; gli edifici sono generalmente arretrati rispetto al limite del lotto, con allineamento determinato dalla rete viaria esistente.

L'intervento in progetto assicura la continuità morfotipologica con il tessuto edilizio circostante, adeguandosi ai principali allineamenti esistenti ed all'ingombro volumetrico e visivo; l'arretramento rispetto al fronte pubblico di via Fiume, a nord, garantisce inoltre il corretto inserimento dei nuovi volumi edilizi rispetto allo spazio pubblico esistente.

L'alterazione complessiva dei caratteri morfologici del luogo oggetto di intervento è da ritenersi pertanto contenuta.

Sotto il profilo dell'incidenza linguistica, le soluzioni tipologiche e costruttive che saranno adottate presenteranno affinità linguistica con il tessuto edilizio esistente, per quanto attiene alle principali scelte cromatiche e materiche. Anche sotto tale profilo, l'alterazione del contesto è per tanto da ritenersi estremamente ridotta.

Sotto il profilo dell'incidenza visiva, come già sottolineato l'arretramento dei nuovi fronti edilizi rispetto al fronte pubblico di via Fiume (a nord) garantisce il corretto inserimento dell'intervento rispetto allo spazio pubblico esistente.

Ad ovest (via Pola), i fronti edilizi completano le cortine edilizie esistenti su entrambi i lati della sede stradale.

Alla luce dello stato dei luoghi, l'impatto delle nuove opere è pertanto da ritenersi migliorativo, o perlomeno nullo.

Sotto il profilo dell'incidenza simbolica, l'area oggetto di intervento non presenta particolare valore simbolico e/o quale luogo di identificazione da parte della comunità locale, e pertanto non si ravvisano interferenze con l'intervento proposto dall'attuazione del P.A.

## **5.2 Verifica di coerenza alle Linee guida per la progettazione**

Oltre a quanto già indicato al precedente capitolo 5.1, la verifica dell'impatto paesistico della proposta di P.A. viene condotta con riferimento mediante il confronto con i temi di valenza paesistica (siano essi di natura morfologica/strutturale o vedutistica) esposti nelle Linee Guida per la progettazione afferenti al Campo dell'adeguamento a5\_20.

Si ricorda, come richiamato nelle suddette Linee Guida, che le stesse *“hanno l'obiettivo di garantire l'equilibrato inserimento delle nuove previsioni insediative nel tessuto edilizio esistente, tenendo conto sia dei contenuti e delle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, sia di quanto già approvato dall'Amministrazione Comunale, approfondendo i seguenti aspetti:*

- *principi insediativi generali;*
- *assetto dello spazio pubblico ed elementi di progettazione degli spazi aperti (accessi, viabilità di servizio, parcheggi);*
- *integrazione/adeguamento della rete della mobilità veicolare e ciclopedonale tra via Fiume, via Pola e via Verdi, anche in relazione agli interventi edilizi limitrofi di recente e in previsione nell'immediato contesto (ad es. campo della modificazione m2\_2);*
- *definizione dell'assetto planivolumetrico e compositivo generale;*
- *indirizzi compositivi per i nuovi edifici e indicazioni relative a materiali, pavimentazioni e arredi;*
- *criteri per la progettazione del verde”.*

Si riportano di seguito i principali elementi di raffronto tra la proposta progettuale ed i contenuti delle Linee Guida relative al Campo dell'Adeguamento a5\_20, da cui risulta che la proposta di piano attuativo risulta coerente con gli indirizzi generali di tale documento.

### Allineamento e disposizione degli edifici

Il layout planivolumetrico si sviluppa secondo le principali direttrici che contraddistinguono il tessuto edilizio attestato sulla viabilità pubblica esistente.

In coerenza con l'articolazione delle aree di concentrazione fondiaria, gli edifici in progetto definiscono un nuovo fronte urbano verso nord, in adiacenza ai nuovi spazi pubblici ed istituendo un rapporto diretto con l'asse viario di via Fiume.

Nello stesso tempo, i fronti secondari degli edifici in progetto riprendono e consolidano i fronti edilizi attestati su via Pola a ovest e su via Verdi a est.

#### Sistema degli accessi

I nuovi accessi pedonali e carrai sono posizionati prevalentemente in corrispondenza dei nuovi spazi pubblici destinati a parcheggio ed a viabilità di attestamento, collocati sul fronte nord delle aree fondiarie di nuova formazione.

Al fine di limitare le interferenze con i flussi veicolari esistenti, l'immissione alla rete viaria è prevista in corrispondenza di via Pola evitando in tal modo il collegamento diretto con il più trafficato asse viario di via Fiume.

#### Aree pubbliche

Le aree di concentrazione fondiaria si arretrano rispetto al fronte su spazio pubblico, al fine di consentire l'inserimento nella porzione nord di nuove aree destinate alla fruizione pubblica, interessate dalla realizzazione di parcheggi pubblici e della relativa viabilità di accesso con ingresso da via Pola.

La nuova conformazione dello spazio pubblico si articola in analogia all'esistente polo a destinazione commerciale, situato sul fronte opposto di via Fiume.

L'intervento comprende inoltre la riqualificazione di parte dei limitrofi spazi pubblici esistenti; la sede stradale di via Pola sarà, in particolare, interessata da opere di sistemazione delle pavimentazioni carrabili e pedonali, con inserimento di piantumazioni e di elementi di arredo urbano.

#### Opere di mitigazione ambientale

Tra il nuovo parcheggio pubblico e le sedi stradali esistenti saranno realizzati alcuni interventi di adeguamento e potenziamento della rete di mobilità lenta e delle limitrofe aree a verde, collocate in corrispondenza di via Verdi e di via Fiume.

Sul lato nord sono previste in particolare nuove piantumazioni con funzione di mitigazione ambientale e visiva, disposte in funzione dell'allineamento delle nuove edificazioni sul lato nord.

### **5.3 Conclusioni**

Alla luce dei temi progettuali sopra esposti, si ritiene che le previsioni progettuali relative all'attuazione del Campo dell'Adeguamento a5\_20 comportino un limitato impatto paesistico, pur in considerazione di una sensibilità media paesistica dei luoghi.

La proposta attuativa risulta inoltre conforme, per quanto concerne l'impatto paesistico rispetto all'intorno, alle previsioni urbanistiche specificamente riportate nelle Linee Guida per la progettazione.

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.

## **Autocertificazione in merito alla conformità del progetto**

**ai contenuti del Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'articolo 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (regolamento regionale 23 novembre 2017, n. 7)**

Il sottoscritto **ARCH. MARCO ANDREONI**

nato a Cologno Monzese (MI) il 30.03.1955, residente in via Tommaso Grossi n.5 a Monza (MB) iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Milano al n 4175

in qualità di progettista delle opere di urbanizzazione primaria afferenti alla proposta di Piano attuativo presentata per il comparto "Campo dell'Adeguamento a5\_20" sito in via Fiume – via Pola a Cernusco sul Naviglio (MI)

Consapevole che in caso di dichiarazione mendace sarà punito ai sensi del Codice Penale secondo quanto prescritto dall'articolo 76 del D.P.R. 445/2000 e che, inoltre, qualora dal controllo effettuato emerga la non veridicità del contenuto di taluna delle dichiarazioni rese, decadrà dai benefici conseguenti al provvedimento eventualmente emanato sulla base della dichiarazione non veritiera (articolo 75 del D.P.R. 445/2000)

### **DICHIARA**

che i seguenti progetti:

- studio di fattibilità tecnico-economica delle opere di urbanizzazione primaria di cui alla proposta di Piano Attuativo afferente al Campo dell'Adeguamento a5\_20;
- progetto delle reti di smaltimento delle acque meteoriche afferenti agli interventi privati (LOTTO A a destinazione residenziale e LOTTO B a destinazione terziaria-commerciale);

sono redatti nel rispetto dei principi di invarianza idraulica e idrologica, secondo quanto disposto dal succitato regolamento regionale 23 novembre 2017, n. 7 - Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'articolo 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

*Cernusco sul Naviglio, 4 luglio 2022*

Il Dichiarante

---