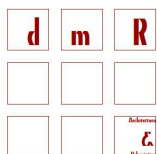


PIANO ATTUATIVO A5_15
PROPRIETA' CZ COSTRUZIONI

ALLEGATO B
RELAZIONE ILLUSTRATIVA



Studio Associato

Giorgio E. Del Corno Angelo Manenti Ezio Radaelli

20133 Milano - Piazza Leonardo da Vinci 7
dmR@dmRstudio.it
Tel/fax 02.70608013 - 02.70639383

Studio Marco Andreoni

20063 Cernusco sul Naviglio (MI) - Via Cavour 6D
studio@marcoandreoni.it
Tel/fax 02.9241388

INDICE

1. Premessa
2. Inquadramento territoriale e stato di fatto
3. Inquadramento urbanistico
4. Contenuti della proposta di Piano Attuativo
5. Oneri di urbanizzazione – Opere di urbanizzazione – Versamenti e conguagli
6. Valutazione dell'impatto paesistico e coerenza alle Linee guida

1. PREMESSA

La società “C.Z. COSTRUZIONI S.R.L.”, con sede in con sede in Monza – via Alessandro Manzoni n. 37, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Monza e della Brianza 05509050968, iscritta al R.E.A. con il numero 1883362 (nel prosieguo, per brevità, “l’Operatore”) sottopone la presente proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata afferente al comparto edificatorio denominato “Campo dell’Adeguamento a5_15”, per l’approvazione dello stesso da parte dei competenti uffici competenti del Comune di Cernusco sul Naviglio.

Le aree oggetto della proposta di P.A. in oggetto sono catastalmente identificate come segue:

- Foglio 34 - particella 135, avente superficie catastale di 21.814 mq.

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E STATO DI FATTO

Ubicazione e stato di fatto

Le aree ricomprese nel “Campo dell’Adeguamento a5_15” sono localizzate nel quadrante ovest del territorio di Cernusco sul Naviglio, nella porzione di territorio comunale definita dalla rete viaria esistente costituita da via Molinetto, via Roggia Arzona, via Roggia Volpina e via Roggia Renata.

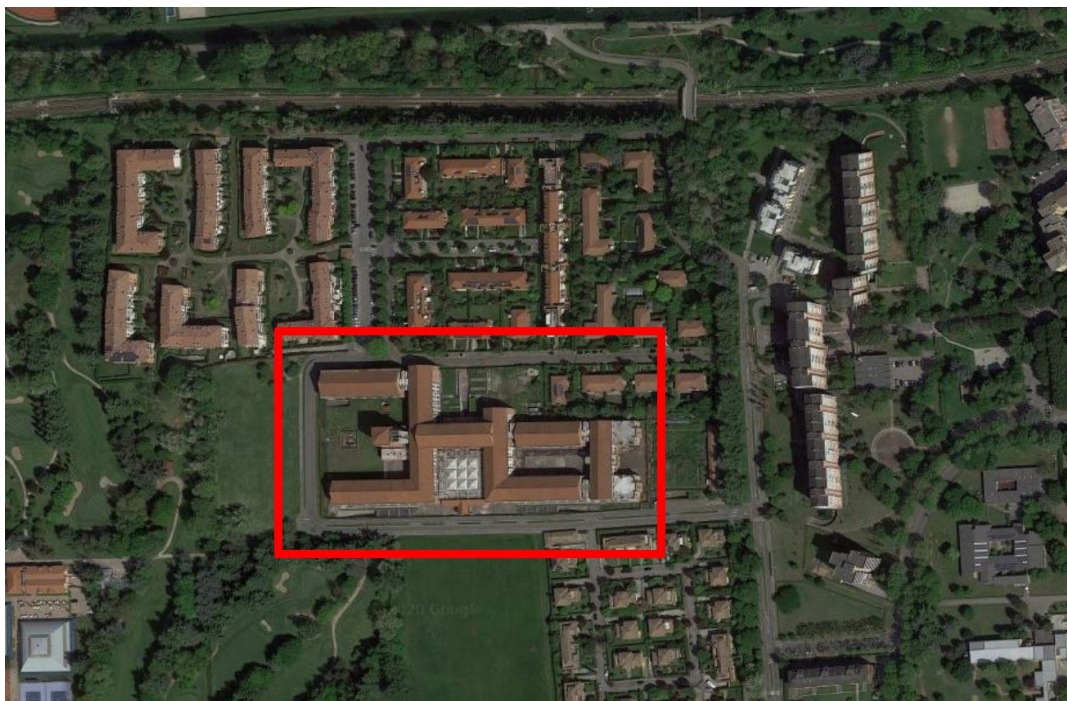
Le aree oggetto della proposta di P.A. confinano più precisamente con:

- a sud e ad ovest, con aree a verde pubblico e con il limitrofo complesso del Molinetto Country Club;
- a nord e ad est, con il tessuto edilizio esistente a destinazione residenziale di tipo estensivo.

L’area presenta una ampia dotazione di infrastrutture pubbliche.

Nella limitrofa fascia territoriale, posta a nord, trova collocazione l’asta fluviale del Naviglio Martesana, affiancato da una ampia area a verde pubblico comprensiva della rete di mobilità ciclopedonale, mentre a sud è assicurato il rapido collegamento alla rete viabilistica sovracomunale (Strada Padana Superiore).

L’area residenziale distribuita ad est dell’area di intervento (delimitata dalle vie Melghera e Leonardo da Vinci) propone diversi servizi pubblici di quartiere (quali: l’istituto scolastico comprensivo “Don Milani”, attività commerciali di vicinato, centro parrocchiale) fruibili anche dall’utenza dell’area di via Molinetto.



Veduta aerea stato di fatto

Stato attuale dell'area e del contesto

L'area è interessata dalla presenza di alcuni corpi di fabbrica, sia fuori terra che interrati, la cui costruzione risale alla realizzazione di un Piano di Recupero convenzionato, disposto sul preesistente edificato rurale (Cascina Melghera).

L'attuazione del suddetto Piano di Recupero ha portato alla realizzazione di edifici a destinazione alberghiera per una consistenza complessiva pari a circa 33.500 mq di superficie lorda di pavimento; l'intervento originario si è conservato nella propria integrità, presentando un discreto stato di conservazione delle superfici a vista.

Gli edifici esistenti sono riconducibili, in particolare, alla originaria struttura alberghiera composta da vari corpi di fabbrica, aventi come baricentro gli spazi destinati all'accoglienza e le funzioni di servizio comune. I fabbricati esistenti, completati sino al rustico, sono costituiti in massima parte da strutture disposte su quattro livelli fuori terra e su un piano interrato destinato ad accogliere le autorimesse ed i servizi generali; come unica eccezione, è riconoscibile sul lato ovest una porzione di fabbricato a torre, disposto su sette livelli fuori terra.



Foto 1 – vista da via Molinetto all'intersezione con via Roggia Renata (settore sud-est)



Foto 2 – vista da via Molinetto all'intersezione con via Roggia Arzona (settore sud-ovest)



Foto 3 – vista da via Roggia Arzona (settore nord-ovest)

Il complesso immobiliare esistente presenta diversi accessi pedonali e carrai distribuiti su tutti i fronti del lotto, specificatamente:

- lungo il fronte sud (via Molinetto) sono presenti i tre accessi carrai principali al piano interrato e l'accesso pedonale principale al piano terra;
- sul fronte ovest (via Roggia Arzona) sono ubicati due accessi carrai secondari al piano interrato ed alle aree a giardino;

- sul fronte nord (via Reggia Volpina) sono presenti due accessi carrai secondari al piano interrato ed alle aree esterne a parcheggio;
- sul fronte est è presente un accesso pedonale principale dedicato alla zona uffici.

Il tessuto urbano che, nel corso degli anni, si è consolidato nell'immediato intorno della struttura edilizia esistente è costituito da due distinti e ben riconoscibili sistemi funzionali.

Lungo i fronti nord ed est si è sviluppato, senza soluzione di continuità, un edificio a destinazione residenziale di tipo estensivo, con edifici plurifamiliari di piccole e medie dimensioni e ville plurifamiliari di buona qualità, spesso formanti organismi edilizi a corte con servizi, dotazioni e delimitazioni di sicurezza comuni.

Il fronte sud ed ovest, anche in questo caso senza soluzione di continuità, è caratterizzato da una dotazione di aree a verde pubblico in parte attrezzato e derivante dalle cessioni derivanti dall'attuazione dell'originario Piano di Recupero riguardante l'area in esame.

Riepilogo dei precedenti interventi edilizi

L'attuale assetto delle aree ricomprese nel Campo dell'Adeguamento a5_15 deriva dall'attuazione del Piano di Recupero "Cascina Melghera", di cui alla convenzione urbanistica sottoscritta in data 6 dicembre 1989 tra la società Rasci S.p.A., allora titolare della proprietà delle aree, ed il Comune di Cernusco sul Naviglio (atto a rogito notaio Dott. Sergio Casali di Milano, n° rep. 45545/6789).

Contestualmente alla sottoscrizione della convenzione la Società Rasci S.p.A. ottenne dal Comune di Cernusco sul Naviglio il rilascio della Concessione Edilizia n° 2814 del 6 dicembre 1989, avente ad oggetto la realizzazione dell'insediamento a destinazione ricettiva, congressuale ed espositiva.

La conformazione attuale dell'immobile è derivante, oltre che dall'originaria C.E., anche da successivi atti autorizzativi aventi per oggetto la realizzazione di un'autorimessa interrata (Concessione Edilizia in variante n° 3088 rilasciata in data 6 novembre 1990) e la ristrutturazione di parte della struttura terziario- ricettiva esistente (Concessione Edilizia n° 166 rilasciata in data 1 giugno 2000).

Infine, la società Rasciuno S.p.A. proprietaria dell'area presentò in data 19 gennaio 2011 n° prot. 2733 una richiesta di permesso di costruire convenzionato inerente alle aree di proprietà; il progetto proponeva la parziale demolizione della struttura ricettiva esistente e la successiva realizzazione di edifici residenziali, nonché la ristrutturazione del residuo edificio esistente per funzioni terziarie. Alla suddetta richiesta non è stato dato seguito.

Attuazione del Piano di Recupero "Cascina Melghera"

A fronte della realizzazione del complesso edilizio a destinazione ricettiva, l'attuazione del Piano di Recupero "Cascina Melghera" ha comportato la cessione gratuita a favore del Comune di aree destinate al

soddisfacimento della richiesta di aree per servizi di interesse generale generata dall'intervento edilizio. Più precisamente, le aree cedute, ed attualmente di proprietà del Comune di Cernusco sul Naviglio, sono catastalmente identificate come segue:

- foglio 34 - particella 131
- foglio 39 - particella 133

aventi consistenza complessiva pari a mq 33.500.

Per l'attuazione del suddetto Piano di Recupero furono inoltre versati dal soggetto proponente, a favore del Comune, oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per il rilascio dei seguenti titoli abilitativi:

- per la Concessione Edilizia n. 2814, rilasciata in data 6 dicembre 1989 per la nuova costruzione del compendio edilizio, è stato versato l'importo di € 866.258,57;
- per la Concessione Edilizia n. 181/94, rilasciata in data 13 marzo 1995 per opere di ristrutturazione parziale, è stato versato l'importo di € 25.061,48;
- per la Concessione Edilizia n. 166/99, rilasciata in data 1° giugno 2000 per opere di ristrutturazione parziale, è stato versato l'importo di € 20.156,20.

(N.B: importo originario versato in lire)

La consistenza del complesso edilizio esistente è pari a mq 33.249,15 di SIp, come da dimostrazione analitica riportata negli elaborati grafici allegati alla presente proposta di P.A.

3. INQUADRAMENTO URBANISTICO

La disciplina urbanistico-edilizia relativa al Campo dell'Adeguamento a5_15 è definita dall'art. 38.5 delle Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole del vigente PGT, come di seguito specificato.

Destinazioni d'uso

Sono ammesse le destinazioni d'uso residenziale (uR), terziaria (uT1 e UT2) e per servizi e attrezzature pubbliche, di interesse pubblico o generale (uS), mentre sono escluse le destinazioni d'uso produttiva (uP) e agricola (uA).

Per l'insediamento della destinazione commerciale (uC) trova applicazione il Titolo III "Insediamento di attività di commercio" delle DdA del PdR, e pertanto nel Campo a5_15 è ammessa, per attività di commercio al dettaglio in sede fissa (uC1), l'insediamento di strutture di vendita fino alla classe dimensionale MS3 (medie strutture con superficie di vendita fino a 2.500 mq).

Per l'esatta definizione delle attività ricomprese nelle destinazioni funzionali di cui sopra valgono le definizioni di cui all'art. 9 delle Disposizioni comuni del PGT.

Parametri edilizi ed urbanistici

I parametri edilizi ed urbanistici del Campo a5_15, come definiti dall'art. 38.5 delle Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole, sono i seguenti:

- Slp max realizzabile = Slp esistente;
- le superfici con uso uR sono ammesse da un minimo di 6.700 mq ad un massimo di 8.400 mq di Slp; in merito alle modalità attuative vale quanto contenuto nella tabella di cui all'art. 38.5 comma 2) delle Dda del PdR. Detta tabella prescrive, in particolare, che la quota di Slp a destinazione residenziale compresa tra il valore minimo di 6.700 mq ed il valore massimo di 8.400 mq è conseguibile a fronte della demolizione di 5.000 mq di Slp esistente.

L'eventuale incremento delle superfici con uso uR oltre 8.400 mq e sino al massimo di 10.000 mq di Slp è condizionato all'ulteriore demolizione di 4 mq di Slp esistenti ogni nuovo mq di Slp ad uso residenziale. La demolizione va realizzata per parti integrali dei fabbricati esistenti, in modo da ridurre, rispetto alla precedente situazione, la superficie coperta complessiva.

La restante superficie dell'edificio esistente è destinata a funzioni non residenziali di tipo terziario, ricettivo e di servizio. Tale superficie sarà compresa tra un valore minimo ed un valore massimo, in funzione delle ipotesi d'uso residenziale e tenendo conto della Slp esistente residua per effetto della demolizione funzionale alla nuova Slp ad uso residenziale;

- Dc = pari a H/2, con una distanza minima di 5 m;
- Df = pari ad H del fabbricato più alto, con una distanza minima di 10 m;
- Ds = pari a H/2, con una distanza minima di 5 m e fatte salve le eventuali minori distanze esistenti;

- H = massimo 15 m;
- rapporto di copertura (Rc) massimo = 40%;
- superficie permeabile (Sp) massima = 20% della superficie fondiaria.

Ai sensi dell'art. 5.1 delle Disposizioni di Attuazione del Piano dei Servizi del vigente PGT, la dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico o generale, da reperire per interventi realizzati mediante piano attuativo, è determinata come segue:

- per la destinazione residenziale, nella misura minima di 60 mq/abitante, calcolata sulla base del seguente parametro: 30 mq di SIp = 1 abitante;
- per le destinazioni terziarie, nella misura minima di 100 mq ogni 100 mq di SIp.

Attuazione degli interventi

Gli interventi comportanti l'insediamento della destinazione d'uso uR sono subordinati alla redazione di permesso di costruire convenzionato o piano attuativo; in particolare si prevede quanto segue:

- sarà possibile, per un assetto planivolumetrico adeguato alla nuova conformazione edilizia, attuare la ricostruzione su sedime anche non corrispondente con quello precedente;
- non potranno essere ripetuti gli oneri e le cessioni d'area effettuati a fronte di precedenti piani attuativi per interventi che non abbiano raggiunto l'agibilità, a fronte di nuovi interventi sul medesimo lotto, fatti salvi conguagli necessari anche a fronte di cambi di destinazione d'uso;
- per la modalità di attuazione relative agli interventi comportanti l'insediamento della destinazione uC si applica il Titolo III "Insediamento di attività di commercio" delle Disposizioni di attuazione del PdR.

Classificazione geologica

Dal punto di vista geologico, le aree ricomprese nel perimetro del Campo dell'Adeguamento a5_15 risultano classificate all'art. 12 del Titolo IV delle Disposizioni Comuni del PGT come appartenenti alla "sottoclasse di fattibilità geologica 2", risultando cioè caratterizzate da modeste limitazioni derivanti da media vulnerabilità dell'acquifero freatico.

Risulta univoca su tutto il territorio comunale la classificazione sismica attribuita alla "classe Z4a" e quindi soggetta ad amplificazioni sismiche di tipo litologico o geometrico.

Classificazione paesistica

Il Campo dell'Adeguamento a5_15 è inserito all'art. 26 del Titolo IV delle Disposizioni Comuni del PGT nella classe di sensibilità paesaggistica con sensibilità media, cioè caratterizzata da *"condizioni paesistiche consolidate in cui si trovano caratteristiche formali compositive e tipologiche non univoche"*.

Gli interventi di modificazione su tali aree dovranno così concorrere alla *"riqualificazione del tessuto urbano definendo un nuovo assetto planivolumetrico ed architettonico sulla base di un chiaro impianto morfologico"*.

Linee guida per la progettazione

Con comunicazione Pec del 16 aprile 2021 (protocollo partenza n. 19517/2021), l'Amministrazione comunale trasmetteva all'Operatore le Linee guida per la progettazione afferenti al Campo dell'Adeguamento a5_15, redatto dall'arch. Roberto Pozzi dello studio Associato Mazzucchelli Pozzi Mazzucchelli.

Si rimanda al successivo Capitolo 6 della presente relazione per più specifiche indicazioni in merito al raffronto tra i contenuti delle Linee guida ed i contenuti progettuali della proposta di P.A.

4. CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO

4.1 Elenco elaborati di progetto

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

Allegati

- Allegato A Bozza di convenzione
- Allegato B1 Relazione urbanistica
- Allegato B Relazione illustrativa
- Allegato C Computo metrico estimativo e quadro economico opere di urbanizzazione
- Allegato D Piano di indagine ambientale
- Allegato E Valutazione previsionale del clima acustico
- Allegato F Rilievo celerimetrico asseverato
- Allegato G Documentazione attestante la disponibilità delle aree
- Allegato H Dichiarazione in merito al rispetto dei requisiti igienico-sanitari
- Allegato I Progetto di invarianza idraulica e idrologica opere di urbanizzazione
- Allegato L Relazione geologica e sismica
- Allegato M Verifica requisiti energetici

Elaborati grafici

- Tavola 1 Localizzazione intervento
- Tavola 2 Inquadramento urbanistico vigente
- Tavola 3 Rilievo fotografico area di proprietà
- Tavola 4 Stato di fatto - Planimetrie generali, estratto di mappa catastale, aerofotogrammetrico
- Tavola 5 Stato di fatto - Pianta piano terra, piano primo
- Tavola 6 Stato di fatto - Pianta piano secondo, e dal piano terzo al settimo
- Tavola 7 Stato di fatto - Pianta piano primo interrato - Prospetti
- Tavola 8 Stato di fatto - Sezioni e prospetti
- Tavola 9 Stato di fatto - Calcolo SLP e SC esistenti
- Tavola 10 Progetto - Verifiche SLP, sup. coperta, sup. permeabile, verifica distanze, aree di cessione
- Tavola 11 Opere di Urbanizzazione- Localizzazione opere di urbanizzazione
- Tavola 12 OO.UU. 1 - Via Molinetto
- Tavola 13 OO.UU. 2 - Via Roggia Arzona - Parcheggio pubblico
- Tavola 14 OO.UU. 3 - Collegamento tra via Roggia Arzona e via Roggia Volpina
- Tavola 15 OO.UU. 4 - Rotatoria tra via Melghera e via Padre Kolbe
- Tavola 16 OO.UU. - Sezioni tipo

- Tavola 17 OO.UU. 5 – Percorso pedonale – opere soprasuolo
Tavola 18 OO.UU. 5 – Percorso pedonale – opere sottosuolo
Tavola 19 OO.UU. 5 – Percorso pedonale – sezioni e dettagli
Tavola 20 OO.UU. 5– Percorso pedonale – arredi e impianti vegetali
Tavola 21 Rispondenza alle Linee guida per la progettazione - Planimetria di inquadramento
Tavola 22 Rispondenza alle Linee guida per la progettazione - Principali caratteristiche dell'intervento
Tavola 23 Rispondenza alle Linee guida per la progettazione - Simulazioni prospettiche/1
Tavola 24 Rispondenza alle Linee guida per la progettazione - Simulazioni prospettiche/2

4.2 Proposta progettuale

La consistenza catastale delle aree oggetto della proposta di Piano attuativo, individuate al Capitolo 1, equivale al **99,25%** della superficie catastale complessiva delle aree ricadenti nel perimetro del Campo dell'Adeguamento a5_15.

In considerazione di tale consistenza, risulta pertanto consentita, in base agli indici massimi ammessi dal PGT per il Campo dell'Adeguamento a5_15, nuova capacità edificatoria a destinazione residenziale fino al valore massimo di 10.000 mq x 99,25 % = **9.925,00 mq Slp residenziale**.

Tale possibilità è ammessa a fronte della contestuale demolizione di Slp esistente per una consistenza di 11.314,50 mq, da intendersi quale valore minimo necessario per la determinazione di mq 9.925,00 di nuova Slp residenziale, secondo le modalità di calcolo di cui all'art. 38 comma 5.2 delle DdA del PdR.

Le rimanenti porzioni del complesso immobiliare esistente, non oggetto di demolizione, saranno interessate da opere di ristrutturazione al fine di rendere insediabili attività ricomprese nelle destinazioni funzionali "uT1" e "uT2".

La proposta di Piano attuativo si articola, nello specifico, in due distinti lotti fondiari (denominati rispettivamente "comparto A" e "comparto B") all'interno dei quali è prevista:

- nel **comparto A**, la realizzazione di un intervento a destinazione residenziale previa demolizione degli edifici esistenti. Il comparto A è suddiviso in due lotti funzionalmente indipendenti, all'interno dei quali verranno realizzati n.3 fabbricati fuori terra; in particolare, nel sub-lotto collocato sul lato ovest dell'area di intervento troveranno collocazione l'edificio "A" e l'edificio "B", mentre nel secondo sub-lotto, confinante con il comparto B a destinazione terziaria, sarà realizzato l'edificio "C". Si rimanda agli elaborati grafici allegati alla proposta di P.A. per una più precisa identificazione della conformazione del comparto A;
- nel **comparto B**, la parziale demolizione delle strutture esistenti e la ristrutturazione della porzione residua di fabbricato non demolita, con destinazione funzionale terziaria ("uT1" e "uT2"), valendo per tale destinazione funzionale quanto meglio definito all'art. 9 comma 3 punto 4 delle

Disposizioni comuni del PGT. E' altresì ammessa nuova capacità edificatoria a destinazione terziaria fino al raggiungimento della capacità edificatoria massima attribuita al Comparto B.

4.3 Parametri edilizi ed urbanistici

I parametri edilizi ed urbanistici della proposta di Piano attuativo presentata dall'Operatore sono i seguenti:

- superficie territoriale del Piano attuativo (St): mq 21.814 (superficie catastale), mentre da rilievo strumentale asseverato la St ammonta a complessivi mq 21.773;
- superficie fondiaria di progetto (Sf): mq 20.139,42, così distribuita:
 - mq 11.707,42, attribuiti al comparto A a destinazione residenziale;
 - mq 8.432,00, attribuiti al comparto B a destinazione terziaria;
- capacità edificatoria massima (Slp): mq 21.934,00, così distribuita:
 - mq 9.925,00 attribuiti al comparto A a destinazione residenziale;
 - mq 12.009,00 attribuiti al comparto B a destinazione terziaria, di cui:
 - mq 11.470,00 esistente in recupero;
 - mq 539,00 per nuova edificazione.

Quanto alla Slp esistente, la cui consistenza ammonta a complessivi mq 33.249,15 di Slp, in attuazione del P.A. è previsto quanto segue:

- Slp in demolizione: mq 21.778,31
- Slp esistente da mantenere attribuita al Comparto B: mq 11.470,85 (arrotondata a mq 11.470,00).

In considerazione del fatto che l'attuazione del Campo dell'adeguamento a5_15 è subordinata alla demolizione dei fabbricati esistenti, si precisa che, ai fini delle modalità di calcolo dei principali parametri edilizi ed urbanistici di progetto, l'intervento a destinazione residenziale da realizzare nel comparto A sarà classificato quale "ristrutturazione edilizia", ai sensi della definizione di cui all'art.3 comma 1 lettera d) del D.P.R. n. 380/2001 "Testo unico in materia edilizia", e pertanto troveranno applicazione, per l'intervento a destinazione residenziale, i seguenti riferimenti normativi, riguardanti le modalità di calcolo dei principali parametri edilizi ed urbanistici in presenza di livelli prestazionali superiori ai limiti normativi previsti per le caratteristiche termoisolanti dell'involucro edilizio:

- l'art. 14, comma 7 del Decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102;
- l'art. 4, commi 2-bis e 2-quinquies della Legge regionale 28 novembre 2014, n. 31.

Si rimanda all'Allegato M – Verifica dei requisiti energetici, di cui si compone la proposta di Piano Attuativo.

La verifica del rispetto dei parametri edilizi riguardanti il rapporto di copertura (Rc) e la superficie permeabile (Sp), da determinare in riferimento ai parametri indicati per i Campi a5 all'art. 38.3 delle Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole, sarà effettuata in sede di richiesta di specifico titolo abilitativo

(Permesso di Costruire o Segnalazione Certificata di Inizio Attività) riguardante ciascun intervento, sia a destinazione residenziale (comparto A) sia a destinazione terziaria/RSA (comparto B).

La verifica di cui sopra sarà effettuata in riferimento all'intero comparto edificatorio corrispondente alla proposta di Piano Attuativo per il Campo dell'Adeguamento a5_15, e non solo al singolo lotto edificatorio, o porzione di esso, oggetto della specifica richiesta di titolo abilitativo.

La dotazione di progetto della superficie coperta e della superficie permeabile, riportata nell'elaborato grafico "Tavola 10. Progetto - Verifiche SLP, SC, sup. coperta, sup. permeabile, verifica distanze, aree in cessione", è pertanto da intendersi non vincolante e suscettibile di variazioni in sede di richiesta dei singoli titoli abilitativi, secondo le modalità meglio precisate sopra.

4.4 Aree in cessione e dotazione di aree per servizi di interesse generale

Dotazione richiesta di aree per servizi di interesse generale

L'attuazione del Piano attuativo comporta la seguente richiesta di aree per servizi di interesse generale, determinata come segue ai sensi dell'art. 5.1 delle Disposizioni di Attuazione del Piano dei Servizi. In particolare:

1) Per la destinazione residenziale: 60 mq/abitante, calcolata sulla base del parametro 30 mq di Slp = 1 abitante.

Pertanto la dotazione richiesta è pari a $60 \times (9.925,00 / 30) = \text{mq } 19.850,00$.

2) Per la destinazione terziaria: 100 mq/100 mq di Slp.

Pertanto la dotazione richiesta è pari a $(\text{mq } 12.009,00/100) \times 100 = \text{mq } 12.009,00$.

La dotazione di aree per servizi di interesse generale complessivamente richiesta per l'attuazione della proposta di P.A. è pertanto pari a: $\text{mq } 19.850,00 + \text{mq } 12.009,00 = \text{mq } \mathbf{31.859,00}$.

Dotazione disponibile di aree per servizi di interesse generale

La dotazione di aree per servizi di interesse generale, reperita all'interno ed a contorno del comparto in oggetto, ammonta a complessivi **mq 35.133,58**, così individuati:

1) Aree di proprietà del Comune di Cernusco sul Naviglio, catastalmente identificate come segue:

- foglio 34 - particella 131
- foglio 39 - particella 133

Tali aree, la cui superficie ammonta a complessivi **mq 33.500**, vennero cedute dall'originario Operatore privato nell'ambito dell'attuazione del Piano di Recupero "Cascina Melghera" sopra richiamato.

Ai sensi dell'art. 38 comma 5 punto 3.b) delle DdA del Pdr, le aree in oggetto possono essere computate ai fini della determinazione delle aree per servizi di interesse generale, in quanto già oggetto di cessione al Comune nell'ambito di strumenti attuativi di interventi che non hanno raggiunto l'agibilità.

2) Aree di proprietà della società "C.Z. COSTRUZIONI S.r.L.", catastalmente identificate come segue:

- foglio 34 - particella 135 parte

aventi consistenza complessiva di **mq 1.633,58**.

Tali aree saranno cedute gratuitamente a favore del Comune nell'ambito del presente P.A., in quanto trattasi di aree funzionali alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria del comparto, meglio illustrate nel prosieguo.

La disponibilità complessiva di aree per servizi di interesse generale, reperite all'interno ed a contorno del comparto in oggetto, ammonta dunque a: $\text{mq } 33.500,00 + \text{mq } 1.633,58 = \text{mq } 35.133,58$.

Risulta pertanto pienamente soddisfatta la dotazione richiesta di aree per servizi di interesse generale ($\text{mq } 35.133,58 > \text{mq } 31.859,00$).

4.5 Opere di urbanizzazione

Per l'attuazione del P.A. saranno realizzate 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.

Si precisa che la proposta progettuale è stata elaborata recependo le indicazioni contenute sia nelle Linee guida per la progettazione riguardanti il Campo dell'Adeguamento a5_15, sia nel documento "*Studio di Impatto dei Traffici Generati dal Piano Attuativo a5_15 - relazione tecnica*", elaborato a cura dell'Amministrazione comunale, avente per oggetto la definizione dell'assetto viario di progetto.

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

Le OUP da realizzare a scomputo risultano più precisamente identificate dai seguenti interventi:

a) Riqualificazione della sede stradale di via Molinetto e dell'adiacente percorso pedonale. Sono previsti in particolare:

- la ridefinizione della sede stradale esistente, consistente in: eliminazione dell'aiuola spartitraffico centrale posta a separazione dei sensi di marcia; formazione di attraversamenti/piattaforme pedonali rialzati in corrispondenza delle principali direttrici dei percorsi di mobilità lenta esistenti ed in progetto. La carreggiata nord sarà affiancata da stalli di sosta disposti longitudinalmente alla sede stradale, corredati da aiuole a verde e piantumate;
- l'ampliamento ed il completamento del percorso pedonale sul lato nord della carreggiata, posto in adiacenza all'area fondiaria in progetto; lo stesso sarà affiancato da impianto arboreo a filare (vedi punto precedente);
- la formazione di percorso ciclabile in sede protetta sul lato sud della carreggiata, in sostituzione del marciapiedi esistente di cui sarà mantenuta l'area di sedime;

- il riassetto dell'impianto di illuminazione pubblica, che sarà prevista su entrambi i lati della sede stradale in sostituzione dei corpi illuminanti esistenti;
- il riassetto dell'impianto di smaltimento delle acque meteoriche, costituito da caditoie stradali di raccolta disposte su entrambi i lati della carreggiata collegate al collettore esistente, presente lungo via Molinetto.

b) Adeguamento della sede stradale esistente di via Roggia Arzona e realizzazione di nuovo parcheggio ad uso pubblico, lungo il perimetro ovest dell'area di intervento.

E' prevista nuova conformazione per la sede stradale di via Roggia Arzona, la cui attuale area di sedime sarà interessata dalla formazione di nuovo parcheggio ad uso pubblico, avente capienza indicativa di 35 posti auto, posto in adiacenza al limite ovest dell'area di concentrazione fondiaria (comparto A a destinazione residenziale), in corrispondenza del quale sarà collocato l'accesso carraio delle aree di concentrazione fondiaria.

Il parcheggio sarà accessibile da viabilità pubblica esistente (via Roggia Arzona), sviluppandosi in adiacenza ad essa; sarà completato da impianti arborei e percorsi pedonali di collegamento ai marciapiedi esistenti. Sono previste le opportune dotazioni di sottoservizi (illuminazione pubblica e rete di smaltimento acque meteoriche).

La nuova sede stradale di via Roggia Arzona si collocherà ad ovest del parcheggio pubblico, ponendosi in continuità con la rete viabilistica locale (via Molinetto a sud e via Roggia Arzona a nord); sarà interessata dalla formazione di attraversamento pedonale rialzato in corrispondenza dell'accesso al parcheggio pubblico e dell'adiacente percorso pedonale di collegamento.

Sul lato ovest della nuova sede stradale è inoltre prevista la realizzazione di un nuovo percorso ciclopedonale, sviluppato in continuità con il tratto già previsto lungo via Molinetto.

c) Riqualificazione delle sedi stradali di via Roggia Arzona e di via Roggia Volpina

Per i tratti posti a nord dell'area di intervento, le sedi stradali di via Roggia Arzona e di via Roggia Volpina saranno interessate da un intervento di riqualificazione consistente più precisamente in:

- via Roggia Volpina: rifacimento del percorso pedonale esistente a sud in corrispondenza del lotto di intervento (dismissione della pavimentazione in autobloccanti e la formazione della pavimentazione in asfalto colato); il marciapiede sud verrà completamente affiancato (per tutta la sua lunghezza) da stalli di sosta di nuova formazione corredati da aiuole a verde e piantumate; formazione di attraversamento pedonale rialzato in corrispondenza della sezione terminale del viale pedonale in progetto (si veda il successivo punto e).
- via Roggia Arzona: prosecuzione del percorso ciclopedonale in progetto, in continuità con il tratto di nuova formazione previsto sul lato ovest dell'area di intervento.

E' inoltre prevista la modifica del senso di marcia lungo via roggia Volpina, attualmente a doppio senso di circolazione sino all'innesto in via Roggia Arzona, mediante l'istituzione di senso unico in direzione ovest e la contestuale apertura di collegamento diretto con via Roggia Arzona, attualmente non presente. Tale

modifica è finalizzata a migliorare l'assetto viabilistico complessivo dell'area e della rete stradale circostante.

d) Adeguamento viabilistico di via Melghera all'intersezione con via Padre Kolbe. In recepimento delle specifiche indicazioni contenute nello studio di impatto viabilistico, è prevista la realizzazione di nuova intersezione a rotatoria tra le attuali via Melghera e via Padre Kolbe, in sostituzione dell'intersezione a "T" esistente.

La rotatoria si svilupperà su aree pubbliche, corrispondenti sia alle sedi stradali esistenti e relative banchine a verde sia a parte dell'area a verde recintata (cosiddetta "area cani"); l'intervento comprende l'adeguamento dei sottoservizi tecnologici esistenti (impianto di illuminazione pubblica e rete di smaltimento di acque meteoriche).

e) Realizzazione di un'area pedonale comprensiva di aree a verde piantumato, di spazi per la sosta e corredata dalle opportune dotazioni di illuminazione pubblica e di smaltimento delle acque meteoriche.

Il viale pedonale si sviluppa in continuità dal limite nord a quello sud dell'area di intervento, consentendo la connessione pedonale diretta da via roggia Volpina a via Molinetto e contribuendo alla definizione degli spazi pubblici e delle aree di concentrazione fondiaria.

Il percorso pedonale si sviluppa, in particolare, all'interno del comparto A e definisce, sul limite sud dell'area di intervento, un ampio spazio pedonale dedicato alla sosta, collegato con i percorsi ciclopedonali previsti lungo via Molinetto.

Gli interventi di cui ai punti da a) e d) saranno realizzati su aree già di proprietà pubblica, costituite principalmente da sedi stradali esistenti o aree per servizi pubblici già cedute al Comune di Cernusco sul Naviglio, come specificato al precedente capitolo 4.4 punto 1).

L'intervento di cui punto e) sarà invece realizzato su aree oggetto di cessione gratuita nell'ambito dell'attuazione del presente P.A., trattandosi nello specifico delle aree indicate al precedente capitolo 4.4 punto 2).

Oltre a quanto sopra descritto, saranno inoltre realizzati i sottoservizi tecnologici funzionali agli interventi previsti sulle aree fondiarie. Tali opere saranno realizzate quali allacciamenti privati dei singoli lotti fondari, o porzioni degli stessi, e non sono pertanto comprese tra le OUP in oggetto.

Per una più precisa identificazione delle opere di urbanizzazione afferenti all'attuazione del comparto edificatorio si rimanda al progetto di fattibilità tecnica ed economica delle opere di urbanizzazione primaria allegato alla proposta di Piano attuativo, il quale si compone dei seguenti elaborati:

- Allegato B Relazione illustrativa
- Allegato C Computo metrico estimativo e quadro economico
- Tavola 11 Opere di Urbanizzazione- Localizzazione opere di urbanizzazione
- Tavola 12 OO.UU. 1 - Via Molinetto
- Tavola 13 OO.UU. 2 - Via Roggia Arzona - Parcheggio pubblico

- Tavola 14 00.UU. 3 – Collegamento tra via Roggia Arzona e via Roggia Volpina
- Tavola 15 00.UU. 4 – Rotatoria tra via Melghera e via Padre Kolbe
- Tavola 16 00.UU. - Sezioni tipo
- Tavola 17 00.UU. 5 – Percorso pedonale – opere soprasuolo
- Tavola 18 00.UU. 5 – Percorso pedonale – opere sottosuolo
- Tavola 19 00.UU. 5 – Percorso pedonale – sezioni e dettagli
- Tavola 20 00.UU. 5 - Percorso pedonale – arredi e impianti vegetali

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

5.1 Oneri dovuti

L'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione dovuti per l'attuazione del P.A., calcolato sulla base degli oneri comunali vigenti (di cui alla D.C.C. n. 28 del 26/04/2021) ed in considerazione della consistenza volumetrica massima ammessa dal P.A., è determinato come segue:

Destinazione residenziale - nuova costruzione

- oneri di urbanizzazione primaria: $mc (9.925,00 \times 3) \times 22,99 \text{ €/mc} = \text{€ } 684.527,25$;
- oneri di urbanizzazione secondaria: $mc (9.925,00 \times 3) \times 36,35 \text{ €/mc} = \text{€ } 1.082.321,25$;

Destinazione terziaria - ristrutturazione

- oneri di urbanizzazione primaria: $mq 11.470,85 \times 61,99 \text{ €/mq} = \text{€ } 711.077,99$;
- oneri di urbanizzazione secondaria: $mq 11.470,85 \times 36,48 \text{ €/mq} = \text{€ } 418.456,61$;

Destinazione terziaria - nuova costruzione

- oneri di urbanizzazione primaria: $mq 539,00 \times 154,98 \text{ €/mq} = \text{€ } 83.534,22$;
- oneri di urbanizzazione secondaria: $mq 539,00 \times 91,20 \text{ €/mq} = \text{€ } 49.156,80$.

L'importo degli oneri di urbanizzazione, come sopra determinati, ammonta dunque a **complessivi € 3.029.074,12** di cui **€ 1.479.139,46 per oneri di urbanizzazione primaria e € 1.549.934,66 per oneri di urbanizzazione secondaria.**

Ai sensi dell'art. 38 comma 5 punto 3.b) delle DdA del PdR, sono da ritenersi validi gli oneri di urbanizzazione già corrisposti per l'attuazione del Piano di Recupero "Cascina Melghera".

Il quadro riepilogativo degli oneri di urbanizzazione già versati per precedenti interventi edilizi, rivalutati con i coefficienti di adeguamento ISTAT, è il seguente:

1. oneri relativi alla Concessione Edilizia n. 2814, rilasciata in data 6 dicembre 1989 per la nuova costruzione del compendio edilizio:
 - importo versato: € 866.258,57;
 - importo attualizzato alla data del 31/12/2021: **€ 1.789.690,21**;
2. oneri relativi alla Concessione Edilizia n. 181/94, rilasciata in data 13 marzo 1995 per opere di ristrutturazione parziale:
 - importo versato: € 25.061,48;
 - importo attualizzato alla data del 31/12/2021: **€ 39.697,39**
3. oneri relativi alla Concessione Edilizia n. 166/99, rilasciata in data 1 giugno 2000 per opere di ristrutturazione parziale:
 - importo versato: € 20.156,20;
 - importo attualizzato alla data del 31/12/2021: **€ 28.077,59.**

Per l'attuazione del Piano di Recupero furono dunque versati dal soggetto proponente a favore del Comune oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per complessivi **€ 1.857.465,19**.

In considerazione della necessità di aggiornamento degli oneri dovuti per l'attuazione degli interventi previsti dal nuovo P.A., il quadro riepilogativo degli oneri di urbanizzazione da versare per l'attuazione della proposta di P.A. è il seguente:

Oneri urbanizzazione GIA' VERSATI (Piano di Recupero "C.na Melghera")	€ 1.857.465,19
Oneri urbanizzazione DOVUTI Per l'attuazione del P.A.	€ 3.029.074,12
Oneri urbanizzazione DA VERSARE	€ 1.171.608,93

5.2 Opere di urbanizzazione a scomputo

Come sopra evidenziato, l'attuazione del Piano Attuativo comporta la realizzazione diretta da parte dell'Operatore, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, delle opere di urbanizzazione primaria meglio identificate nel progetto di fattibilità tecnica ed economica allegata al progetto del P.A.

L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria, stimato sulla base del progetto di fattibilità tecnica ed economica, è pari a € 1.450.838,61, oltre a € 30.000,00 per l'attuazione della sicurezza.

Per effetto del ribasso del 20% applicato alle risultanze del computo metrico estimativo redatto sulla base dei listini ufficiali (Camera di Commercio di Milano e listino Regione Lombardia), l'importo scomputabile delle OUP viene determinato nella somma di € 1.160.671,00, oltre a € 30.000 per attuazione della sicurezza non soggetti a ribasso.

L'importo complessivo delle oo.uu. che è possibile portare a scomputo è pertanto pari a **€ 1.190.671,00**, compresi arrotondamenti.

5.3 Confronto oneri-opere

L'importo delle OUP sarà scomputabile dagli oneri di urbanizzazione dovuti, pertanto il quadro riepilogativo degli oneri dovuti all'Amministrazione Comunale da parte dell'Operatore si configura come sotto dettagliato:

Oneri urbanizzazione DOVUTI	€ 1.171.608,93
-----------------------------	----------------

PIANO ATTUATIVO
Campo dell'Adeguamento a5_15 – via Molinetto
ALLEGATO B – Relazione illustrativa

Importo OUP scomputabile	€ 1.190.671,00
DIFFERENZA (maggiori oneri a carico dell'Operatore)	€ 19.062,07

Dal raffronto tra gli oneri di urbanizzazione dovuti ed il costo complessivo delle opere di urbanizzazione realizzate a scomputo, emergono pertanto maggiori costi a carico dell'Operatore per € 19.062,07, determinati sulla base del progetto di fattibilità tecnica ed economica delle opere di urbanizzazione primaria allegato alla proposta di piano attuativo.

Si rimanda al computo metrico estimativo ed al quadro economico di cui si compone il progetto di fattibilità tecnica ed economica per una più dettagliata descrizione dell'importo delle opere suddette.

6. VALUTAZIONE DELL'IMPATTO PAESISTICO E COERENZA ALLE LINEE GUIDA

6.1 Valutazione dell'impatto paesistico

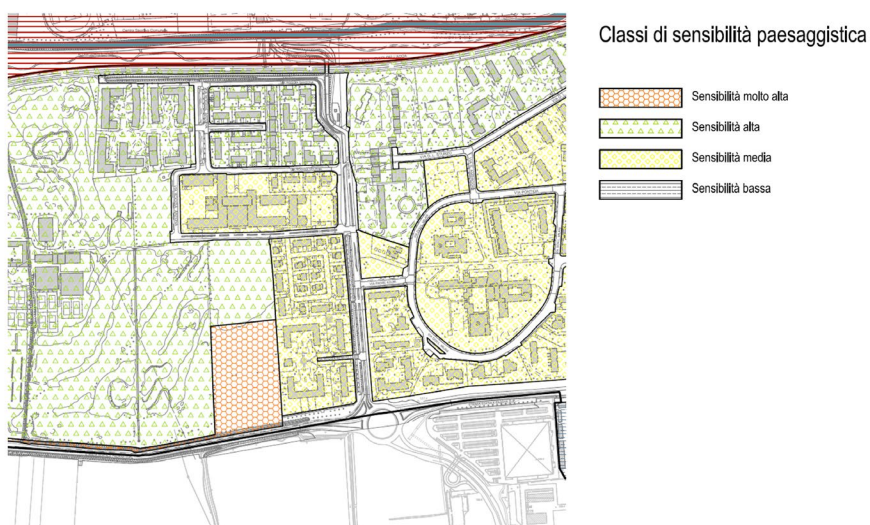
Il presente studio viene redatto in accordo ai contenuti dell'art. 26 delle Disposizioni comuni del PGT, secondo cui *“il PGT individua [...] quattro classi di sensibilità paesistica in cui è stato classificato il territorio comunale a eccezione di quanto inserito all'interno della tavola PGT - Documento 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_15.

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 zona di scarsa identità morfologica, contraddistinta da tipologie edilizie eterogenee: ad est sono presenti edifici pluripiano di carattere intensivo, a nord ville plurifamiliari ed alcuni interventi residenziali a corte aperta (di conformazione analoga per tipologia, altezza e destinazione con quello in progetto), mentre ad ovest è insediato il complesso del Country Golf Club Molinetto; a sud, infine, si rileva la presenza di un'area a verde agricolo che identifica un "corridoio ambientale" esteso verso sud fino alla Strada padana Superiore. Non si evidenziano pertanto particolari conformazioni morfologiche e compositive cui attenersi.

Il progetto proposto, prevedendo la demolizione parziale del complesso esistente, comporta la riduzione degli ingombri volumetrici e visivi, assicurando una migliore continuità fisica e visiva dei nuovi edifici residenziali con il tessuto edilizio circostante.

Rispetto alla situazione esistente, l'adozione di uno schema planivolumetrico in grado di conformarsi ai principali allineamenti esistenti (nord-sud e est-ovest) assicura una migliore continuità morfotipologica con l'intorno.

In conclusione, l'alterazione complessiva dei caratteri morfologici del luogo oggetto di intervento è da ritenersi 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 scelte cromatiche e materiche. Anche sotto tale profilo, l'alterazione del contesto è pertanto da ritenersi estremamente ridotta.

Sotto il profilo dell'incidenza visiva, le opere di demolizione che interesseranno una considerevole porzione delle strutture edilizie esistenti comporteranno un miglior grado di permeabilità visiva dell'area, determinato dalla riduzione delle sagome di ingombro dei manufatti edilizi. 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, alla luce della situazione esistente determinata dal complesso edilizio esistente, 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.

6.2 Verifica di coerenza alle Linee guida per la progettazione

Oltre a quanto già indicato al precedente capitolo 6.1, 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.

Si ricorda, come richiamato nelle suddette Linee Guida, che le stesse *“costituiscono un atto integrativo della disciplina del PGT vigente del Comune di Cernusco sul Naviglio, il cui rango si colloca tra la pianificazione generale e la pianificazione attuativa con il fine di orientare la definizione dei contenuti di quest'ultima. [...] Le Linee Guida assumono una funzione orientativa per l'azione di progettazione urbana all'origine dei processi di pianificazione attuativa: laddove la trattazione dei temi del paesaggio e degli spazi aperti rende necessaria l'assunzione di elementi e fattori di natura propriamente urbanistica, quali:*

- *l'individuazione delle aree fondiarie,*
- *l'individuazione degli spazi pubblici in genere e delle aree per la mobilità,*
- *l'individuazione degli elementi morfotipologici salienti quali allineamenti, distanze, altezze.*

le Linee Guida assumono valore cogente ai fini delle verifiche di compatibilità della proposta di pianificazione attuativa con quanto disposto dal Piano di Governo del Territorio.”

Si riportano di seguito i principali elementi di raffronto tra la proposta progettuale ed i contenuti delle Linee Guida, da cui risulta che la proposta di piano attuativo risulta coerente con gli indirizzi generali di tale documento.

Morfologia urbana

L'impianto morfologico generale è strutturato dalla presenza di un asse ordinatore con sviluppo longitudinale nord-sud, che assume la duplice funzione di:

- cannocchiale prospettico che, alla scala del paesaggio, è in grado di porre in relazione l'area di intervento con l'area a verde sviluppata principalmente verso sud;
- asse centrale intorno al quale si articola l'intervento nella suddivisione tra aree di concentrazione fondiaria e spazi pubblici, nonché nella conformazione degli edifici in progetto.

A fronte della conferma, nella porzione est, dell'impianto generale dell'ex albergo-struttura ricettiva (che costituirà il Comparto B a destinazione terziaria), le relazioni con il tessuto urbano esistente sono focalizzate sull'impianto morfologico del Comparto A a destinazione residenziale. In conformità alle Linee Guida, sul lato ovest è prevista la realizzazione di nuovi corpi di fabbrica che, riprendendo le principali giaciture nord-sud ed est-ovest delle aree limitrofe, definiscono verso l'interno del lotto un impianto a corte aperta e, nello stesso tempo, assicurano un ordinato dialogo con l'immediato intorno mediante l'allineamento alla viabilità esistente.

L'importanza attribuita all'asse ordinatore nord-sud è confermata dalla disposizione dell'altro corpo di fabbrica a destinazione residenziale che, sviluppandosi lungo la direttrice nord-sud a fianco del percorso pedonale in progetto, assicura la centralità dell'impianto morfologico come previsto dalle Linee Guida.

Assetto viabilistico

Gli interventi sulla viabilità previsti in progetto sono coerenti con le indicazioni delle Linee Guida e con le ulteriori specifiche contenute nello studio viabilistico.

E' previsto un generale intervento di riorganizzazione dell'assetto viabilistico esistente, in modo da completare il sistema delle interconnessioni ciclopedonali e adattare la rete stradale ai flussi veicolari indotti dai nuovi insediamenti.

Il progetto prevede la realizzazione di un collegamento ciclopedonale lungo la via Roggia Arzona (lato ovest), connesso con la rete di mobilità lenta già presente a nord dell'area ed esteso lungo l'intera via Molinetto, fino a raggiungere via Melghera a est, in modo da definire una rete ciclopedonale integrata con l'asse della Martesana.

Anche le previsioni di progetto riguardante la rete veicolare risultano coerenti con le prescrizioni delle Linee Guida, nell'ottica di un riassetto generale della rete viabilistica locale in grado di accogliere i flussi indotti dal nuovo insediamento.

Aree pubbliche

L'attuazione della proposta di P.A. comporta la realizzazione, a carico dell'Operatore, di alcuni spazi pubblici, oltre all'adeguamento/potenziamento della rete viaria esistente.

Assume particolare importanza, coerentemente all'assetto morfologico generale, la previsione del nuovo percorso pedonale di collegamento tra via Roggia Volpina e via Molinetto, che nella sezione terminale a sud si sviluppa in una ampia area pedonale posta in adiacenza all'edificio a destinazione residenziale con sviluppo nord-sud, in modo da valorizzare l'asse ordinatore dell'intervento definito dalle Linee Guida.

E' inoltre previsto il riassetto delle aree pubbliche esistenti collocate a ovest delle aree fondiarie, dove è prevista in particolare la realizzazione di nuovo parcheggio ad uso pubblico posto tra il Comparto A e la sede viaria di via roggia Arzona, che sarà oggetto di nuova collocazione.

La presente relazione si completa con gli elaborati grafici Tavv. 21-22-23-24 per una più precisa identificazione dei temi progettuali sopra esposti.

Con riferimento al progetto delle opere di urbanizzazione sopra illustrato, si rimanda inoltre agli elaborati grafici di cui si compone il progetto di fattibilità tecnica ed economica allegato al Piano attuativo.

6.3 Conclusioni

Alla luce dei temi progettuali sopra esposti, si ritiene che le previsioni progettuali relative all'attuazione del Campo dell'Adeguamento a5_15 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.

Oggetto **Campo dell’Adeguamento a5_15 – via Molinetto**
DICHIARAZIONE ASSEVERATA IN MERITO ALLA SLP ESISTENTE

Il sottoscritto ARCH. MARCO ANDREONI

nato a Cologno Monzese (MI) il 30/03/1955

con studio in CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI) in via CAVOUR n.6/D

iscritto all’albo degli Architetti della Provincia di Milano al numero 4175

In qualità di progettista del Piano Attuativo afferente al Campo dell’Adeguamento a5_15 - Via Molinetto

Sotto le proprie personali responsabilità e consapevole delle sanzioni penali previste per dichiarazioni mendaci, così come stabilito dall’art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445

DICHIARA E ASSEVERA

in relazione alla documentazione progettuale di cui si compone la proposta di Piano attuativo in oggetto, che:

la superficie lorda di progetto (SLP) esistente presso le aree ricomprese nel perimetro del Campo dell’Adeguamento a5_15 - Via Molinetto ammonta a complessivi mq 33.249,15, determinati sulla base della consistenza dei fabbricati esistenti come individuata nell’elaborato grafico “*Tavola 9 - Stato di fatto - Calcolo SLP e SC esistenti*”.

Cernusco sul Naviglio, 31 gennaio 2022

Arch. Marco Andreoni

Oggetto **Campo dell'Adeguamento a5_15 – via Molinetto**
DICHIARAZIONE ASSEVERATA IN MERITO ALLA SLP ESISTENTE

Il sottoscritto ARCH. EZIO RADAELLI

nato a Milano (MI) il 30/03/1962

con studio in MILANO (MI) in Piazza LEONARDO DA VINCI n.7

iscritto all'albo degli Architetti della Provincia di Milano al numero 7368

In qualità di progettista del Piano Attuativo afferente al Campo dell'Adeguamento a5_15 - Via Molinetto

Sotto le proprie personali responsabilità e consapevole delle sanzioni penali previste per dichiarazioni mendaci, così come stabilito dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445

DICHIARA E ASSEVERA

in relazione alla documentazione progettuale di cui si compone la proposta di Piano attuativo in oggetto, che:

la superficie lorda di progetto (SLP) esistente presso le aree ricomprese nel perimetro del Campo dell'Adeguamento a5_15 - Via Molinetto ammonta a complessivi mq 33.249,15, determinati sulla base della consistenza dei fabbricati esistenti come individuata nell'elaborato grafico "Tavola 9 - Stato di fatto - Calcolo SLP e SC esistenti".

Cernusco sul Naviglio, 31 gennaio 2022

Arch. Ezio Radaelli
