

COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO

PIANO ATTUATIVO
Campo della Conservazione c2_12
Cascina Torrianetta

Allegato C

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. *Premessa*
2. *Inquadramento territoriale, inquadramento storico e stato di fatto*
3. *Le previsioni del Piano di Governo del Territorio*
4. *Proposta progettuale*
5. *Opere di urbanizzazione*
6. *Valutazione impatto paesistico e coerenza alle Linee Guida*
7. *Autocertificazione in merito al rispetto delle norme igienico-sanitarie*

1. PREMESSA

La Società **IMMOBILIARE LE SERRE s.r.l.**, con sede in Milano (MI) - via Guido d'Arezzo n.15, c.f. e p.i. 07629710968, denominata nella convenzione urbanistica (e nel prosieguo della presente relazione) “OPERATORE”

PRESENTA all'Amministrazione Comunale di Cernusco sul Naviglio la presente proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata per l'approvazione dello stesso da parte degli uffici competenti.

Intervengono inoltre alla presente proposta di Piano Attuativo:

1) la Sig.ra denominata nella convenzione urbanistica (e nel prosieguo della presente relazione) “PRIMO SOGGETTO CEDENTE”, in qualità di proprietaria di aree ricomprese nel comparto denominato “Campo della Conservazione c2 12” e delle aree oggetto di cessione e di permuta a favore dell'Amministrazione Comunale.

Con il contratto preliminare sottoscritto tra il primo soggetto cedente e l'Operatore in data 02.07.2020 (Rep. n. 43153/16289 del 02/07/2020, registrato a Milano Agenzia delle Entrate 1 Il 10/07/2020 al n. 46230), il primo soggetto cedente ha conferito mandato con rappresentanza all'Operatore nella persona del suo legale rappresentante pro tempore, per la sottoscrizione e la presentazione della proposta di piano attuativo in oggetto.

2) Il Sig. _____, il Sig. _____, la Sig.ra _____, il Sig. _____, la Sig.ra _____, la Sig.ra _____, la Sig.ra _____, il Sig. _____, la Sig.ra _____, il Sig. _____, il Sig. _____, il Sig. _____ e il Sig. _____ in qualità di proprietari di alcune unità immobiliari ricomprese nel piano attuativo, ma non oggetto di intervento.

I soggetti precedentemente citati sono proprietari di unità immobiliari ubicate all'interno del fabbricato denominato “Corpo A”, ricompreso nel Piano ma non oggetto di intervento, pertanto gli stessi non contribuiranno alla cessione di aree per servizi e agli altri obblighi e/o pattuizioni derivanti dall'approvazione della presente proposta di Piano Attuativo.

Si precisa che con la scrittura privata sottoscritta con l'Operatore in data 24.07.2019, i suddetti soggetti si sono impegnati all'accettazione ed alla sottoscrizione del progetto presentato dall'Operatore, di cui alla presente proposta di piano attuativo.

3) la società **IMMOBILIARE MONFALCONE DI RIVOLTA s.r.l.**, con sede in Milano (MI) – viale Piave n.28, c.f. e p.i. 03172040150, denominata nella convenzione urbanistica (e nel prosieguo della presente relazione) “SECONDO SOGGETTO CEDENTE”, in qualità di proprietaria delle aree previste in cessione esterne al presente piano attuativo così identificate: foglio 36 mappale 52 parte.

Le aree oggetto della presente proposta di Piano Attuativo sono più precisamente identificate come segue:

1) immobili di proprietà del primo soggetto cedente:

Catasto dei Fabbricati

- foglio 2 mappale 22 subalterno 711;
- foglio 2 mappale 259 subalterno 701;
- foglio 2 mappale 229 subalterni 8-9-10-1-12-13;

Catasto dei Terreni

- foglio 2 mappale 74;
- foglio 2 mappale 250;
- foglio 2 mappale 252;
- foglio 2 mappale 254;
- foglio 2 mappale 256;
- foglio 2 mappale 278;
- foglio 2 mappale 280;
- foglio 2 mappale 282;
- foglio 2 mappale 283;

2) immobili di proprietà dell'Operatore:

Catasto dei Fabbricati

- foglio 2 mappale 23 subalterni 706-707-708-709-710-711;
- foglio 2 mappale 25 subalterni 701-702;
- foglio 2 mappale 229 subalterno 7;
- foglio 2 mappale 262 subalterni 1-2-3-4-5-6-7-8;

Catasto dei Terreni

- foglio 2 mappale 23;
- foglio 2 mappale 25;
- foglio 2 mappale 262;
- foglio 2 mappale 286.

Sono inoltre comprese nel perimetro del Campo della Conservazione c2_12 aree catastalmente censite come “acque”.

2. **INQUADRAMENTO TERRITORIALE - INQUADRAMENTO STORICO - STATO DI FATTO**

L'area oggetto di intervento è ricompresa entro il perimetro del comparto denominato “*Campo della Conservazione c2_12*”, localizzato nel quadrante nord del territorio comunale di Cernusco sul Naviglio, con accesso ad est da via Adua tramite strada privata; l'area è delimitata sia a nord, sia a sud che a est da aree a destinazione agricola.

Il Campo della Conservazione c2_12 ricade interamente all'interno del PLIS delle Cave proposto in ampliamento.

Attualmente sull'area si rileva la presenza di un nucleo cascinale, con impianto a corte centrale su cui si affacciano n. 4 corpi di fabbrica denominati “Corpo A”, “Corpo B”, “Corpo C” e “Corpo D”.

Il Corpo A, di 3 piani fuori terra a destinazione residenziale (ad eccezione di una unità immobiliare posta al piano terra a destinazione commerciale), è la parte più “antica” del complesso e non sarà oggetto di alcun intervento di trasformazione.

Il fabbricato rappresenta la tipica cascina lombarda, sia per la struttura che per gli elementi tipologici/architettonici in esso rilevabili. Nello specifico è caratterizzato da un loggiato aperto verso la corte centrale della cascina e un fronte più chiuso posto a nord, da pilastri in mattoni, copertura in coppi e facciata trattata ad intonaco.

Il Corpo A è stato edificato nel 1913 su precedente impianto (come si evince dalla cartografia storica di seguito riportata) per ospitare sette famiglie coloniche ed è stato successivamente ristrutturato.



Corpo A verso corte interna



Corpi B e C verso corte interna

I Corpi B, C e D, di 2 piani fuori terra e collegati tra di loro mediante passaggi coperti, non fanno parte del nucleo cascinale storico, in quanto sono stati realizzati nel 1993.

Nello specifico è stato realizzato il piano interrato dei Corpi B e D e relative rampe di accesso; per la parte fuori terra, è stato parzialmente concluso il Corpo C, mentre per i rimanenti fabbricati è presente solo lo scheletro strutturale, la copertura ed il relativo manto di protezione.

La corte interna è parzialmente sterrata ed è utilizzata come parcheggio di pertinenza delle Corpi A.

Le rimanenti parti dell'ambito cortilizio sono trattate a prato.

Inquadramento storico

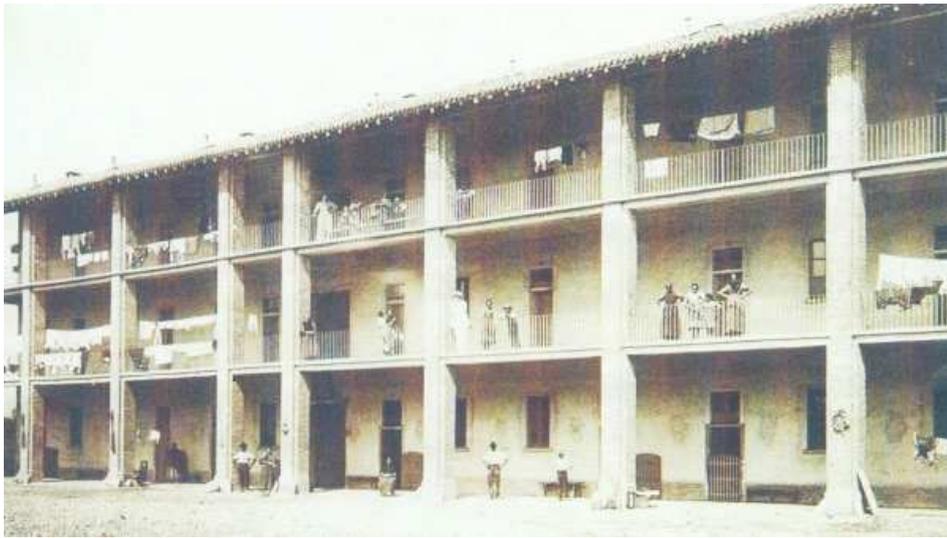
I manufatti edilizi attualmente esistenti furono realizzati a seguito dell'approvazione del Piano di Recupero del 28.07.1992 e successive Concessioni Edilizie, che prevedevano un fabbricato posto a nord (Corpo A) e ulteriori tre fabbricati (i Corpi B, C e D) a destinazione rurale, posti a chiusura della corte di forma rettangolare.

Attualmente il Corpo A, a seguito di successivi interventi edilizi, è prevalentemente destinato a residenza, mentre gli altri fabbricati risultano conclusi con finitura al rustico come autorizzati da Concessione Edilizia n.123/1993.

L'impianto cortilizio proposto con l'approvazione del Piano di Recupero di cui sopra risulta quello originario della cascina così come fu ricostruita nel 1913 su progetto dell'Ing. Monti per volontà dell'allora proprietario Conte Alfonso Visconti di Saliceto.

Precedentemente la cascina era costituita da un fabbricato principale collocato presumibilmente sul sedime dell'attuale Corpo A e da ulteriori fabbricati di completamento posti ad est dello stesso, come si evince dalla cartografia storica di seguito riportata.

L'intero complesso fu poi interamente demolito nel 1913 per dare luogo all'intervento previsto.



La facciata principale del corpo A nel 1914



Affaccio esterno antica cascina demolita nel 1914

SCHEMI RIASSUNTIVI SVILUPPO IMPIANTO CASCINALE E CATASTO STORICO

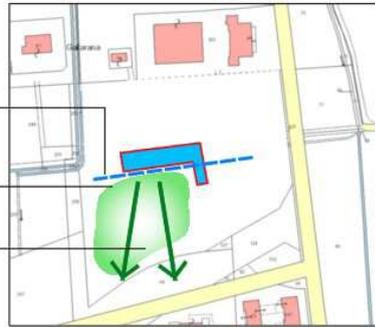
L'impianto originario della cascina Torrianetta è di tipo "lineare" con l'assenza di uno spazio "cortilizio" vero e proprio

Affaccio delle abitazioni e dei loggiati verso SUD

Assenza di un ambito cortilizio centrale delimitato

Apertura verso il fronte SUD

IMPIANTO STORICO - DATA 1721



Mapa catastale di Carlo VI – 1721

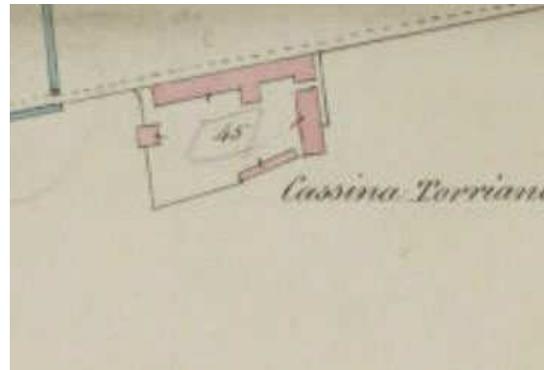
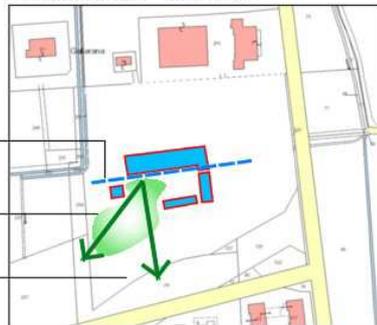
La cascina si espande ma conferma il suo impianto "anomalo" con l'assenza di una AIA definita tipica delle cascine lombarde.

Affaccio delle abitazioni e dei loggiati verso SUD

Assenza di un ambito cortilizio centrale delimitato

Apertura verso il fronte SUD

IMPIANTO STORICO - DATA 1865



Mapa catasto Lombardo Veneto - 1865

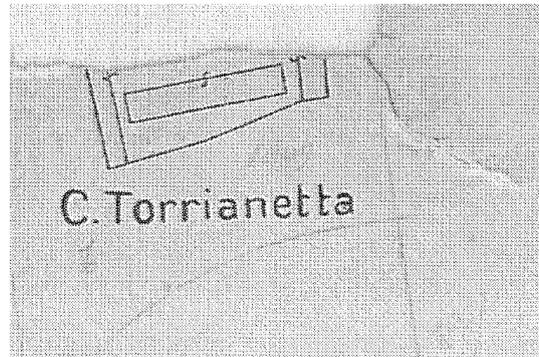
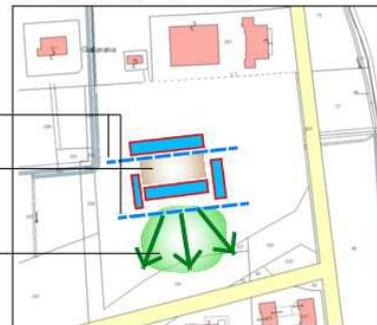
Comparsa di una "corte" chiusa. Permane però l'apertura verso SUD con alloggi e ballatoi che si aprono verso l'esterno della cascina.

Affaccio delle abitazioni e dei loggiati verso SUD

Formazione di un ambito cortilizio centrale delimitato sul quale si affacciavano anche stalle e fienili.

Apertura verso il fronte SUD

IMPIANTO STORICO - DATA 1905

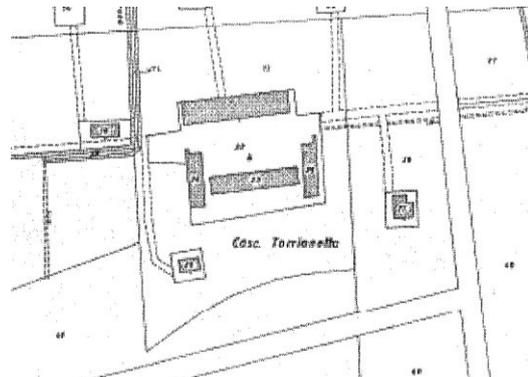
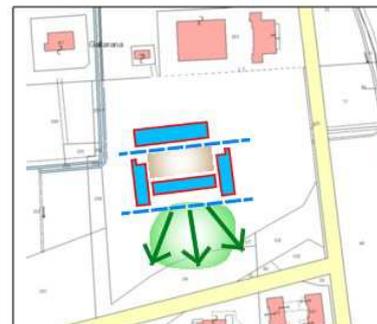


Mapa cessato catasto - 1903

Impianto planimetrico della cascina dopo la ricostruzione del 1913.

Il progetto dell'Inq. Monti rispetta il sedime dei fabbricati presenti nel 1905 nonché gli orientamenti e la peculiare conformazione della cascina Torrianetta

IMPIANTO STORICO - DATA 1956



Mapa cessato catasto - 1956

3. LE PREVISIONI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Il vigente Piano di Governo del Territorio inserisce le aree di cui trattasi all'interno dell'ambito denominato "Campo della Conservazione c2_12".

La disciplina urbanistica per i Campi c2 è, in particolare, normata dall'art. 24 delle Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole del PGT.

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

- destinazione d'uso ammessa = uR
- destinazioni d'uso escluse = UP - UT
- If = esistente
- H = esistente
- Ds, Dc, Df = maggiore o uguale all'esistente

Come previsto dall'art. 24 del Piano delle Regole, per il caso specifico, si prevede la redazione di un Piano Attuativo.

"Nel merito degli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino la demolizione e la successiva ricostruzione dell'organismo edilizio esistente con una sagoma maggiore/o con un sedime maggiore e/o diversamente collocato rispetto a quella preesistente, in questo caso, l'intervento sarà subordinato alla redazione di Piano Attuativo.

Negli interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione gli spazi per la sosta dei veicoli sono ammessi esclusivamente ai piani interrati, con mitigazione e mascheratura delle rampe di accesso, che dovranno essere per quanto possibile coperte e non percepibili.

Al di fuori delle rampe di accesso, non sono ammissibili altre alterazioni dello stato dei luoghi, se non in dipendenza delle normative antincendio."

La redazione del Piano attuativo deve prevedere la preliminare redazione delle "Linee Guida" vincolanti per la progettazione architettonica (il riferimento è l'art. 7 delle Disposizioni Comuni del PGT).

Nel caso specifico, le Linee Guida vennero depositate con prot. n.49698 del 24.10.2012 e successivamente approvate con Determinazione Dirigenziale n.1126 in data 05.11.2012.

A seguito della presentazione di Istanza di Parere Preventivo, per l'intervento in oggetto si è provveduto all'aggiornamento delle succitate Linee Guida, le quali sono state approvate definitivamente con determina Dirigenziale n.64 in data 22.01.2019.

Come previsto dall'art. 7 delle Disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi, la Convenzione del Piano

Attuativo deve prevedere la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione nonché per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.

Il Piano dei Servizi prevede una dotazione minima di aree per servizi di interesse generale determinata, ai sensi dell'art. 5.1, nella misura di 60 mq/abitante per la destinazione residenziale (calcolata sulla base del parametro 30 mq di SIp = 1 abitante).

La norma prevede, in alternativa, la monetizzazione o la cessione di aree esterne al perimetro del Piano Attuativo con destinazione “Parchi e giardini di progetto” (di cui alle categorie funzionali “Sg1”, “Sg2”, “Sg3”, “Sg4”).

4. PROPOSTA PROGETTUALE

La proposta di Piano Attuativo si compone dei seguenti elaborati progettuali:

Elaborati grafici

- Tav. 1 - Inquadramento - Estratto PGT - Estratto di mappa catastale
- Tav. 2 - Stato di fatto e determinazione SLP esistente
- Tav. 3 - Planivolumetrico stato comparativo, planivolumetrico di progetto e profili regolatori
- Tav. 4 - Verifica superficie drenante e superficie di parcheggio. Schema impianto di smaltimento acque reflue e meteoriche.
- Tav. 5 - Individuazione dotazioni interne ed esterne di aree per servizi di interesse generale, aree in permuta e area in cessione
- Tav. 6 - Verifiche di conformità del progetto alle linee guida
- Tav. 7 - Viste indicative dell'intervento e verifica di conformità alle linee guida
- Tav. 8 - Studio di fattibilità tecnico-economica opere di urbanizzazione. Planimetria soprasuolo, sezione tipo
- Tav. 9 - Studio di fattibilità tecnico-economica opere di urbanizzazione. Planimetria sottosuolo

Allegati

- All. A - Schema di convenzione urbanistica
- All. B - Relazione urbanistica e cronoprogramma
- All. C - Relazione illustrativa
- All. D - Computo metrico estimativo e quadro economico OO.UU. a scomputo
- All. E - Asseverazione rilievo strumentale area di intervento
- All. F - Relazione geologica
- All. G - Indagine Ambientale Preliminare area di intervento
- All. H - Valutazione previsionale del clima acustico
- All. I - Indagine Ambientale Preliminare aree esterne in cessione
- All. L - Rilievo celerimetrico asseverato aree esterne in cessione
- All. M - Dichiarazioni

Parametri urbanistici ed edilizi

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

- Superficie territoriale (St) = mq 8.552,94
- SLP esistente: Corpo A (non oggetto di intervento) = mq 919,80
 Corpi B+C+D (oggetto di demolizione) = mq 1.206,28
- Capacità edificatoria = mq 1.206,28 (pari alla SLP oggetto di demolizione)
- Dotazione richiesta di aree per servizi di interesse generale = mq 2.412,56 (mq 1.206,28/30 x 60)
- Dotazione di aree per servizi in progetto = mq 2.413,49
 - di cui interne = mq 96,65
 - di cui esterne = mq 2.316,84
- Superficie fondiaria (Sf) = mq 8.456,29
- Superficie permeabile minima = 30% della superficie libera = mq 2.062,02
- superficie permeabile in progetto = mq 3.467,86
- H max = H esistente

La proposta di Piano Attuativo si sviluppa pertanto coerentemente alle previsioni del PGT, essendo garantito il rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici che disciplinano l'attuazione degli interventi all'interno del Campo della Conservazione c2_12.

Descrizione sintetica dell'intervento

Oggetto della presente proposta di Piano Attuativo è un intervento a destinazione residenziale da realizzarsi su aree ricomprese nel perimetro del Campo della Conservazione c2_12.

Il progetto prevede il mantenimento del Corpo A (che non sarà oggetto di alcun intervento), la completa demolizione dei corpi B, C e D fuori terra e dell'interrato del Corpo B, e la ricostruzione dei fabbricati nei limiti della SLP esistente.

L'intervento prevede inoltre la realizzazione di un piano interrato destinato ad ospitare cantine, autorimessa pertinenziale e locali per servizi generali; il nuovo interrato si addosserà e amplierà l'interrato esistente del Corpo D.

Dotazione di aree per servizi di interesse generale

L'attuazione del Piano Attuativo soddisfa le richieste di aree per servizi di interesse generale definite dagli artt. 5.1 e 7.2 delle Disposizioni di Attuazione del Piano dei Servizi in funzione dello specifico

intervento in oggetto, come di seguito illustrato:

Dotazione minima di aree per servizi di interesse generale:

60 mq/abitante x SLP massima 1.206,28 mq /30 mq = 2.412,56 mq

Dotazione in progetto di aree per servizi di interesse generale:

mq 96,65 (dotazione interna), oltre a mq 2.316,84 (dotazione esterna) = mq 2.413,49 > mq 2.412,56

Parte delle cessioni di aree esterne al perimetro del comparto, concorrenti alla dotazione complessiva di aree per servizi di interesse generale, saranno effettuate dal secondo soggetto cedente, in qualità di proprietaria delle aree medesime.

La porzione di area esterna in cessione di proprietà del secondo soggetto cedente, meglio individuata nella documentazione progettuale allegata alla proposta di P.A., ha superficie rilevata pari a mq 1.243,00, e risulta catastalmente identificata al foglio 36 mappale 52 parte.

La restante porzione di aree esterne al perimetro del comparto, anch'essa concorrente alla dotazione complessiva di aree per servizi di interesse generale, sarà ceduta dal primo soggetto cedente in qualità di proprietaria delle aree medesime. Tale area ha superficie rilevata pari a mq 1.073,84, e risulta catastalmente identificata al foglio 2 mappale 121 parte e mappale 282 parte.

In accordo con l'Amministrazione comunale, si conviene di permutare alcune aree già cedute per effetto di convenzioni pregresse con aree di proprietà del primo soggetto cedente, in modo da garantire una migliore fruibilità delle stesse.

In particolare, è prevista il trasferimento a titolo di permuta di alcune aree di proprietà comunale a favore del primo soggetto cedente, aventi superficie complessiva pari a 159,20 mq.

Il primo soggetto cedente cede in permuta al Comune l'area individuata catastalmente al foglio 2 mappale 121 parte e mappale 282 parte, avente superficie pari a 159,20 mq.

Le aree oggetto di permuta sono meglio identificate negli elaborati grafici allegati alla proposta di P.A.

Inoltre, al fine di un più ordinato riassetto delle aree di proprietà comunale, finalizzato alla futura gestione e programmazione di eventuali interventi pubblici, si prevede la definitiva cessione dell'area a parcheggio (già assoggettata ad uso pubblico) di proprietà del primo soggetto cedente, individuata catastalmente al foglio 2 mappale 278 parte e mappale 280 parte.

Il suddetto parcheggio sarà oggetto di riqualificazione, come meglio specificato di seguito.

5. OPERE DI URBANIZZAZIONE

L'attuazione del Piano Attuativo prevede la realizzazione diretta da parte dell'Operatore, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, delle seguenti opere, meglio identificate negli elaborati grafici e nel computo metrico estimativo di cui si compone lo studio di fattibilità tecnico-economica allegato alla proposta di P.A.

1) Riqualificazione del parcheggio pubblico esistente con accesso da via Adua. L'intervento prevede, in particolare, l'arretramento verso ovest dell'area di sedime del parcheggio esistente (attualmente sterrato e con stalli di sosta non ben definiti) e la formazione di una fascia verde di mitigazione lungo via Adua.

Il nuovo assetto de parcheggio prevede la formazione di n. 30 posti auto, accessibili mediante corsello carrabile con accesso da via Adua; il corsello sarà realizzato con pavimentazione in conglomerato bituminoso, mentre gli stalli di sosta saranno pavimentati con masselli autobloccanti in calcestruzzo posati su relativo massetto; i cordoli di delimitazione degli stalli di sosta e delle aree a verde saranno in pietra naturale.

L'intervento comprende inoltre la formazione di area verde con funzione di mitigazione ambientale e visiva del parcheggio nei confronti sia della viabilità pubblica sia del complesso edilizio esistente ed in progetto; si prevede la realizzazione di superfici a prato e la messa a dimora di specie arboree a medio/alto fusto, ad integrazione dell'apparato vegetazionale esistente.

Le opere di urbanizzazione primaria sopra descritte saranno corredate degli opportuni sottoservizi tecnologici necessari alla corretta fruizione delle stesse, comprendenti in particolare l'impianto di pubblica illuminazione e l'impianto di raccolta e smaltimento in loco delle acque meteoriche.

2) Formazione di percorso pedonale in sede propria (lato ovest di via Adua). In corrispondenza della sede stradale esistente di via Adua sarà realizzato, sul lato ovest, percorso pedonale rialzato con funzione di collegamento, sviluppandosi tra il nuovo complesso edilizio previsto in attuazione del P.A. ed il marciapiedi esistente presente su via Adua in corrispondenza del civico 89. L'intervento comprende gli opportuni attraversamenti pedonali a raso, che saranno realizzati sia sul limite sud del nuovo percorso (in modo da collegarlo al marciapiedi esistente) sia in prossimità dell'accesso carraio da via Adua al nuovo complesso edilizio e per l'intero sviluppo del nuovo parcheggio in progetto.

Il percorso si svilupperà in continuità con la sede stradale esistente di via Adua, che sarà interessata da intervento di rifacimento del manto stradale reso necessario dalle nuove opere stradali e dalla formazione dei dai seguenti sottoservizi tecnologici:

- realizzazione di impianto di smaltimento delle acque meteoriche, con raccolta mediante caditoie delle acque che interessano la semicarreggiata ovest di via Adua e recapito nella linea di raccolta

- e smaltimento delle acque meteoriche che sarà realizzata in corrispondenza del nuovo parcheggio pubblico;
- predisposizione dei sottoservizi necessari (fornitura e posa di cavidotto e pozzetti di ispezione) per il successivo rifacimento dell'impianto di illuminazione pubblica esistente;
 - fornitura e posa di cavidotto integrativo diam. 160 mm, posato per l'intero sviluppo del percorso pedonale in progetto.



Sede stradale esistente via Adua.

Sul lato est (a sinistra) è prevista la formazione di nuovo percorso pedonale

I sottoservizi tecnologici al servizio dei nuovi lotti edificabili saranno realizzati quali allacciamenti privati diretti alle reti esistenti lungo via Adua. Le reti interessate da tali opere sono consistono in:

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

Come sopra ricordato, l'attuazione del piano attuativo prevede la realizzazione diretta da parte dell'Operatore privato, a scomuto degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, delle opere di urbanizzazione sopra descritte.

L'importo scomputabile complessivo è determinato, sulla base dello studio di fattibilità tecnico-economica allegato alla proposta di P.A., in € 170.100,00, comprensivo dell'importo delle opere al netto dello sconto del 20%, e degli oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, compresi arrotondamenti.

Si rimanda al computo metrico estimativo ed al quadro economico di cui si compone lo studio di

fattibilità tecnico-economica.

L'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti per l'edificazione a destinazione residenziale prevista dal Piano Attuativo, in base alle tariffe comunali oggi in vigore per le nuove costruzioni con destinazione residenziale realizzate entro i Campi della Conservazione, è pari a complessivi € 225.417,54 di cui:

- oneri di urbanizzazione primaria: € 72.521,55 (pari a mc 3.618,84 x 20,04 €/mc)
- oneri di urbanizzazione secondaria: € 152.895,99 (pari a mc 3.618,84 x 42,25 €/mc)

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

Si evidenzia che l'ammontare delle opere di urbanizzazione da realizzare è inferiore all'importo degli oneri di urbanizzazione complessivamente dovuti, e pertanto saranno previsti conguagli quantificati in via preliminare in € 55.317,54.

6. VALUTAZIONE IMPATTO PAESISTICO E COERENZA ALLE LINEE GUIDA

In riferimento alle valenze paesistiche delle aree in oggetto e dell'immediato intorno, l'elaborato "PGT – Piano delle Regole e Piano dei Servizi - Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi" attribuisce alle aree ricomprese nel perimetro del comparto c2_12 la classe di sensibilità paesistica "molto alta".

All'art. 26.5 delle Disposizioni comuni del PGT si evince che "gli interventi negli aggregati edilizi di origine rurale (nuclei cascinali) dovranno:

- *Risultare strettamente coerenti con le caratteristiche insediative, compositive ed architettoniche originarie dei nuclei esistenti, salvaguardandone le caratteristiche linguistiche e costruttive in modo da consolidare la riconoscibilità dei loro caratteri di specificità;*
- *Dedicare una particolare cura progettuale alla definizione delle relazioni planivolumetriche e architettoniche;*
- *Mantenere i canoni tradizionali dell'architettura rurale locale, le giaciture e gli orientamenti delle parti esistenti e avere cura di non alterare i caratteri e gli elementi del contesto territoriale.*

Valutazione della proposta progettuale

L'esame dell'impatto paesistico della proposta di P.A. viene condotto mediante un confronto con i temi di valenza paesistica (siano essi di natura morfologica/strutturale o vedutistica) esposti nelle Linee Guida approvate. La presente relazione si completa con gli elaborati grafici Tavole 06 e 07 per una più precisa identificazione dei temi progettuali di seguito esposti.

Sedime ed articolazione dei manufatti edilizi

Il nucleo originario della Cascina Torrianetta è composto da quattro corpi di fabbrica (Corpi A, B, C e D), esiti di differenti interventi edilizi succedutisi nel tempo a partire dalla prima metà del XVIII secolo.

I Corpi A e D compaiono nelle cartografie meno recenti e definiscono l'originario ambito cortilizio di tipo aperto rivolto in direzione sud/ sud-ovest. L'impianto è stato negato dalla ricostruzione del 1913 che ha costituito un impianto cascinale di tipo a corte "chiusa" pur mantenendo una articolazione dei corpi di fabbrica caratterizzati da differenti sagome e sedimi.

Il progetto prevede la demolizione e la ricostruzione dei Corpi B, C e D.

L'intervento di ricostruzione garantirà e reinterpreterà la morfologia del nucleo cascinale così come risultante dal complesso processo di formazione, caratterizzato da un impianto articolato in diversi corpi di fabbrica non omogenei. L'intervento rispetterà i seguenti criteri:

- Mantenimento dell'impianto cortilizio (rispettando le proporzioni della corte esistente).
- Mantenimento del limite esterno del fabbricato D (verso ovest).

- Possibilità di recuperare profondità dei corpi B e C verso l'esterno.

I nuovi fabbricati non realizzeranno una quinta edilizia unica, omogenea ed indifferenziata. La quinta edilizia sarà, al contrario, il prodotto di edifici differenti attraverso il disegno di giaciture differenti e/o diversi trattamenti superficiali.

Articolazione volumetrica e trattamento delle facciate

Il trattamento delle facciate sarà il più possibile coerente con il nuovo impianto e dovrà garantire la lettura dei differenti corpi edilizi, in particolare differenziando il Corpo C dai Corpi trasversali B e D.

Inoltre, saranno riproposti gli elementi caratteristici che specificano l'individualità del luogo, come il loggiato il quale verrà riproposto anche nei Corpi B, C e D. Verso l'esterno (Corpo C), il disegno dei balconi sarà il più possibile integrato con un sistema di pannelli che, oltre alla protezione degli alloggi dall'irraggiamento solare, potranno contribuire alla minore percezione dall'esterno delle superfici aggettanti.

I corpi serventi le scale/ascensori verranno collocati internamente alla sagoma dei corpi di fabbrica, in modo da non modificare la percezione unitaria dell'intero complesso.



Vista esterna – sud

Ambito cortilizio privato

Lo spazio interno della corte potrà prevedere spazi privati di pertinenza delle unità immobiliari poste al piano terra e spazi condominiali; questi spazi verranno delimitati mediante specie arbustive, senza l'impiego di recinzioni.

Si precisa che l'ambito cortilizio sarà unico anche per il Corpo A; le superfici verranno pavimentate alternate ad aree trattate a prato.

Inoltre all'interno della corte verranno messi a dimora almeno n. 2 alberi di prima o seconda grandezza. Attenzione sarà data al posizionamento delle griglie di aerazione del piano interrato che non interferiranno con i percorsi pedonali e saranno localizzate all'interno delle aree verdi e opportunamente mitigate da arbusti. Al di sopra dell'estradosso del solaio del piano interrato lo spessore del terreno vegetale dovrà essere di almeno 80 cm.

Vista corte interna



Tipologia e materiali

Il progetto rispetterà i materiali costruttivi tipici della tradizione cascinale lombarda; le coperture saranno a falda con manto di protezione in tegole tipo “coppo lombardo”, le pareti intonacate con colori chiari e i parapetti in metallo a disegno semplice.

L'inserimento dell'impianto fotovoltaico in copertura dovrà essere effettuato riducendone l'impatto visivo. Tuttavia agli elementi più vicini alla tradizione si affiancheranno elementi più innovativi, quali frangisole e terrazzi con struttura in ferro.

Percorsi interni ed accessi

I percorsi interni alla corte sottolineeranno le direttrici di attraversamento est-ovest e nord-sud; l'ingresso carrabile all'ambito sarà univoco e coincidente con l'attuale raccordo con la via di accesso alla Cascina Torrianetta.

La rampa di accesso al piano interrato sarà opportunamente mitigata con impianti arborei e/o coperta da un pergolato in modo da ridurne l'impatto visivo.

L'accesso al complesso cascinale verrà caratterizzato dalla presenza del filare alberato esistente che definisce il viale di ingresso.

Aree di uso pubblico

L'area destinata alla fruizione pubblica si dispone a nord-est del perimetro del campo, dov'è prevista la realizzazione di un parcheggio che avrà corselli in asfalto e stalli di sosta in masselli autobloccanti di colore chiaro in modo da massimizzare l'albedo solare.

La strada di accesso al parcheggio e il parcheggio stesso saranno mitigati mediante l'impianto di differenti specie arboree.

Conclusioni

Alla luce dei temi progettuali sopra esposti, si ritiene che l'intervento proposto possa ritenersi conforme, per quanto concerne l'impatto paesistico, alle prescrizioni specificamente riportate nelle Linee Guida relative al Campo della conservazione c2_12.

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETA'
(Art. 47 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445)

Il sottoscritto ANDREONI MARCO

nato a COLOGNO MONZESE (MI) il 30.03.1955

residente a MONZA (MB) in via TOMMASO GROSSI n. 5

domiciliato in (.....) in via n.

consapevole delle sanzioni penali richiamate dall'art. 76 del d.P.R. 28.12.2000 n. 445, in caso di dichiarazioni mendaci e di formazione o uso di atti falsi

DICHIARA

(indicare gli stati, qualità personali o fatti necessari ai fini dell'autorizzazione richiesta ed autocertificabili ai sensi dell'art. 47 D.P.R. 445/2000)

in qualità di progettista del Piano Attuativo afferente al “*Campo della Conservazione C2_12 - Cascina Torrianetta*”

che il progetto relativo al suddetto Piano Attuativo è stato redatto nel rispetto di tutte le norme igienico-sanitarie vigenti ai sensi dell'art. 20 comma 1 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Cernusco sul Naviglio, 6 settembre 2021

Il dichiarante

.....

Ai sensi dell'art.38 del D.P.R. del 28.12.2000, n.445 la dichiarazione è sottoscritta dall'interessato in presenza del dipendente addetto ovvero sottoscritta e presentata all'ufficio competente, unitamente a copia fotostatica non autenticata di un documento di identità del sottoscrittore.
E' ammessa la presentazione anche via fax, per via telematica o a mezzo posta.