Atti Dirigenziali

Stato: **PUBBLICATO ATTIVO**
Pubblicazione Nr: **3739/2023**
In Pubblicazione: dal **14/6/2023** al **28/6/2023**

Repertorio Generale: **4804/2023** del **14/06/2023**
Protocollo: **92446/2023**
Titolario/Anno/Fascicolo: **7.4/2023/24**

Struttura Organizzativa: SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE GENERALE E RIGENERAZIONE URBANA
Dirigente: SUSI BOTTO ISABELLA

OGGETTO: **AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA AI SENSI DELL'ART. 146 DEL D. LGS. 42/2004 ALL'IMPRESA IMMOBILIARE ESAGONO SRL PER REALIZZAZIONE DI INTERVENTI IN VARIANTE AD AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA R.G. 2765/2021 RIFERITA A NUOVO INTERVENTO EDIFICATORIO RESIDENZIALE E CREAZIONE DI UN PARCO PUBBLICO COMPORTANTI TRASFORMAZIONE DI BOSCO IN COMUNE DI CORNAREDO**

Files Pubblicato/i:
- Testo dell'Atto
- Allegato 1
- Allegato 2
- Allegato 3
- Allegato 4
- Allegato 5
- Allegato 6
- Allegato 7
- Allegato 8
- Allegato 9
- Allegato 10
- Allegato 11
- Allegato 12
- Allegato 13

Città metropolitana di Milano

DECRETO DIRIGENZIALE

Pubblicazione Nr:	3739/2023
In Pubblicazione:	dal 14/06/2023 al 28/06/2023
Repertorio Generale:	4804/2023 del 14/06/2023
Protocollo:	92446/2023
Titolario/Anno/Fascicolo:	7.4/2023/24
Struttura Organizzativa:	SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE GENERALE E RIGENERAZIONE URBANA
Dirigente:	SUSI BOTTO ISABELLA
Oggetto:	AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA AI SENSI DELL'ART. 146 DEL D. LGS. 42/2004 ALL'IMPRESA IMMOBILIARE ESAGONO SRL PER REALIZZAZIONE DI INTERVENTI IN VARIANTE AD AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA R.G. 2765/2021 RIFERITA A NUOVO INTERVENTO EDIFICATORIO RESIDENZIALE E CREAZIONE DI UN PARCO PUBBLICO COMPORTANTI TRASFORMAZIONE DI BOSCO IN COMUNE DI CORNAREDO

DOCUMENTI CON IMPRONTE:

Testo dell'Atto *Doc_349401_Rg__2023.pdf.p7m*

c1e57ab27d52531b93f333c4c89b5ba19ebcc1bcd87b58dddd40e0f4f78d35c0

Allegato 1 *Doc_349402_ImmEsagono_RelPaesMaggio23.pdf.p7m*

f90562573d1ed1da142a9f3a7f9bb2cf9dfb08444e27ee858faea183d6c400fe

Allegato 2 *Doc_349403_ImmEsagono_TAV1_AreaIntervento.pdf.p7m*

c0dac4caa46d4002f8c989257221bb60dc522d2c58ab028386adecf71cffa081

Allegato 3 *Doc_349404_ImmEsagono_TAV2_ReticoloIdrico.pdf.p7m*

f5965c12773f900cb0d3bfa991f70f4aadcc5bc5705f822cefd069c8d57a32a7

Allegato 4 *Doc_349405_ImmEsagono_TAV3V_StatoAutorizzato21.pdf.p7m*

467bb1874b0546cbb9a7c5b5b7cfa52969262871b9142c63a30932e8e001515b

Allegato 5 *Doc_349406_ImmEsagono_TAV4_AreaBoscataConfrAutorizz21NuovoInterv.pdf.p7m*

9813351d065dd9a3c4e2c446fbb54fb4a8457112ce305d088dfe2f8a04435998

Allegato 6 *Doc_349407_ImmEsagono_TAV5V_CFRPiante_ConfrAutorizz21NuovoInterv.pdf.p7m*

4958f91dd2522993f2cac637deea8aae35558e8cfc4dda4c7066f9f674a9b1cf

Allegato 7 *Doc_349408_ImmEsagono_TAV7V_PRGProspetti_nuovo.pdf.p7m*

b946f24e57c5a48f5546fec88106832bb4bc46d28ba25ec0cb5c252ea291c706

Allegato 8 *Doc_349409_ImmEsagono_TAV8V_CFRProspettiConfronto.pdf.p7m*

3f6241ff4456bc7aa078191ea0a5db71a2c4262acde81b0bef1a03ca91abb9dd

Allegato 9 *Doc_349410_ImmEsagono_TAV9_Simulazioni.pdf.p7m*

ab2a4d578ff93da8b2e82bbfea3b4ef21c57047136e17b0122f60a2d65852bf8

Allegato 10 *Doc_349411_ImmEsagono_TAV10_FotoNovembre22.pdf.p7m*

c11af06ee5d9edf7bad7714e9c60046ff3eec6b40a7ce6d3360a122562f0964b

Allegato 11 *Doc_349412_ImmEsagono_TAV10V_FotoFebbraio23ConSimulazioni.pdf.p7m*

1cf3061359116c45af263990ebe176626f079f5952b7c7b9ed5abf7b0a28fa11

Allegato 12 *Doc_349415_ImmEsagono_AllegatoA.pdf.p7m*

675cda6e98c14cd9caf75356383e5bf071d806096b5bf6b8ed485c5830d1f800

Allegato 13 *Doc_349416_RISULTistr_ImmobiliareEsagono_VarAutP_Cornaredo.pdf.p7m*

5adc5a1d46b4fb743e3247dfdb549cfb96358dac4e22ed7829577d17b158999a

Città metropolitana di Milano

Area Pianificazione e sviluppo economico
Settore Pianificazione territoriale generale e rigenerazione urbana

Autorizzazione Dirigenziale

Fasc. n 7.4/2023/24

Oggetto: Autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 42/2004 all'impresa Immobiliare Esagono srl per realizzazione di interventi in variante ad Autorizzazione paesaggistica R.G. 2765/2021 riferita a nuovo intervento edificatorio residenziale e creazione di un parco pubblico comportanti trasformazione di bosco in Comune di Cornaredo

IL DIRETTORE DEL SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE GENERALE E RIGENERAZIONE URBANA

PREMESSO che con prot. 54789 del 04/04/2023 si è provveduto all'avvio il procedimento autorizzatorio ex art. 146 del D.Lgs. 42/2004, a seguito di istanza presentata con prot. 11137/11139/11183 del 24/01/2023 dall'impresa Immobiliare Esagono srl;

VISTA la normativa di settore che attribuisce alla Città metropolitana la competenza autorizzativa in materia di rilascio di autorizzazione paesaggistica secondo la ripartizione di cui all'art. 80 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.;

PRESO ATTO degli elementi di fatto così come sinteticamente esposti nelle risultanze dell'istruttoria prot. n. 91523 del 13/06/2023 allegate al presente atto, nonché degli elementi di diritto, con particolare riferimento a quanto previsto dal D. Lgs. 42/2004 in merito al procedimento di autorizzazione paesaggistica e a quanto previsto dall'art. 80 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. in merito alle competenze di Città metropolitana di Milano circa l'attribuzione delle funzioni amministrative per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica;

RILEVATO che dagli esiti dell'istruttoria, l'istanza risulta: *autorizzabile*;

CONSIDERATO che il presente provvedimento è riferito alla realizzazione di varianti all'Autorizzazione paesaggistica R.G. 2765/2021 del 31/03/2021 già rilasciata in riferimento alla realizzazione di nuovo intervento edificatorio residenziale con creazione di un parco pubblico in Comune di Cornaredo, frazione S. Pietro all'Olmo, comportante trasformazione di bosco. Più precisamente, le varianti a quanto già autorizzato si riferiscono alla riduzione di superficie e volume di una palazzina, con conseguente modifica anche delle aree pertinenziali più prossime (vialetto di accesso e disposizioni siepi). Sono inoltre richieste alcune modifiche relative ai parcheggi, agli ingressi esterni e alle aree attigue destinate a verde pubblico, esternamente alla porzione a bosco residuo;

CONSIDERATO che il presente provvedimento viene assunto sulla base dell'istruttoria tecnica effettuata dal Responsabile dell'istruttoria, visto in particolare il parere favorevole della Commissione per il Paesaggio di CMM formulato nella seduta del 30/03/2023 (prot. 52691 del 31/03/2023 - All. 2);

VERIFICATA la regolarità tecnica del presente atto;

RICHIAMATI gli atti di programmazione finanziaria dell'Ente (DUP e Bilancio di previsione), di gestione (PEG), il Piano triennale di prevenzione della corruzione e della trasparenza (PTPCT), di cui al Piano integrato di attività e organizzazione (PIAO), ed il Codice di comportamento dell'Ente;

VISTO l'art. 107 del Testo Unico Enti Locali (Tuel) approvato con D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.;

VISTO lo Statuto della Città metropolitana di Milano;

VISTO il regolamento sull'ordinamento degli uffici e servizi ed il regolamento di contabilità dell'Ente;

AUTORIZZA

1) **ai soli fini paesistici**, l'impresa Immobiliare Esagono srl alla realizzazione di varianti all'Autorizzazione paesaggistica R.G. 2765/2021 del 31/03/2021 riferita a nuovo intervento edificatorio residenziale e creazione di un parco pubblico comportanti trasformazione di bosco in Comune di Cornaredo, come indicate in premessa e come meglio rappresentate negli elaborati tecnici elencati nelle risultanze dell'istruttoria ed allegati al presente atto (Relazione paesaggistica, Tav. 1, Tav. 2, Tav. 3V, Tav. 4, Tav. 5V, Tav. 7V, Tav. 8V, Tav, 9, Tav. 10, Tav. 10V, Allegato A);

2) di dare atto che il presente provvedimento ai sensi dell'art. 146, comma 4, del D.Lgs. 42/2004:
- costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento; concerne la sola compatibilità paesaggistica degli interventi e non costituisce presunzione di legittimità degli stessi sotto ogni altro profilo;

- ha efficacia per un periodo di cinque anni, scaduto il quale l'esecuzione dei progettati lavori deve essere sottoposta a nuova autorizzazione; i lavori iniziati nel corso del quinquennio di efficacia dell'autorizzazione possono essere conclusi entro, e non oltre, l'anno successivo la scadenza del quinquennio medesimo; il termine di efficacia dell'autorizzazione decorre dal giorno in cui acquista efficacia il titolo edilizio eventualmente necessario per la realizzazione dell'intervento, a meno che il ritardo in ordine al rilascio e alla conseguente efficacia di quest'ultimo non sia dipeso da circostanze imputabili all'interessato;

3) di dare atto che per il presente provvedimento è stata compilata la check-list di cui al regolamento sul sistema dei controlli interni, ed inoltre il presente atto:

- è classificato a rischio medio dall'art. 5 del PTPCT;

- rispetta gli obblighi e gli adempimenti in materia di protezione dei dati personali;

- rispetta il termine di conclusione del procedimento;

- verrà notificato a mezzo pec al richiedente e trasmesso alla competente autorità forestale regionale; al Gruppo Carabinieri Forestale Milano e al Comune di Cornaredo, nonché inviato, tramite l'applicativo regionale MAPEL ("Monitoraggio Autorizzazioni Paesaggistiche Enti Locali"), alla Regione Lombardia e alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città metropolitana di Milano.

Come previsto dall'art. 3 c. 4 della L. n. 241/1990 e s.m.i. si informa che contro il presente provvedimento è ammesso ricorso giurisdizionale al Tribunale Amministrativo Regionale entro 60 giorni dalla data di notifica della stessa, ovvero ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni dalla suddetta data di notifica.

IL DIRETTORE
Arch. Isabella Susi Botto

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi della normativa in materia di amministrazione digitale

Responsabile del procedimento: Arch. Isabella Susi Botto
Responsabile dell'istruttoria: Arch. Claudia Dimaggio

STUDIO ASSOCIATO
ORIGGI FACCHINI RANZANI CUCCHI
CONSULENZE AGRICOLE

20081 Abbiategrasso (MI)
Via Piatti 5
telefono 029465621
origfac@libero.it
P.IVA 05097060155

Città Metropolitana di Milano

Area pianificazione e sviluppo economico

Settore pianificazione territoriale generale e rigenerazione urbana

Via Piceno 60 – Milano

RELAZIONE PAESAGGISTICA

Descrizione interventi in variante

Autorizzazione Paesaggistica

Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 art.146 e s.m.i.

IMMOBILIARE ESAGONO SRL – CORNAREDO

Maggio 2023

Roberta Cucchi

dottore agronomo

SOMMARIO

PREMESSA

Soggetto richiedente

Oggetto dell'istanza

Incarico al tecnico estensore

PROVVEDIMENTI DI TUTELA

Vincolo paesaggistico (D.Lgs. 42/04)

Altri provvedimenti di tutela

La pianificazione territoriale sovracomunale

Il Piano Territoriale Regionale sezione Paesaggistica

Il Piano Territoriale Metropolitano (PTM) Città metropolitana di Milano

Previsioni dello strumento urbanistico (PGT)

STATO DI FATTO

Analisi degli elementi costitutivi del paesaggistico interessato dall'intervento

PROGETTO

Descrizione del progetto

Elaborazione progettuale degli elementi costitutivi del paesaggistico interessato

Congruità dell'intervento OGGETTO DI RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA con i valori riconosciuti dal vincolo

Coerenza dell'intervento OGGETTO DI RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA con gli obiettivi di qualità paesistica

Conformità dell'intervento OGGETTO DI RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA con le prescrizioni contenute nei piani

EVENTUALI IMPATTI DELLE TRASFORMAZIONI SUL PAESAGGIO

EVENTUALI OPERE DI MITIGAZIONE E DI COMPENSAZIONE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE

A seguito della richiesta degli elaborati finali pervenuta in data 22 maggio 2023 all'Immobiliare Esagono con la presente si aggiorna e si integra in un solo documento quanto trasmesso con prot. 11137 del 24/01/2023 e prot. 36257 del 6/3/2023.

PREMESSA

Con la presente relazione si provvede ad illustrare il progetto di edilizia privata che si intende realizzare nel Comune di Cornaredo in frazione San Pietro all'Olmo.

La società Immobiliare Esagono srl è la ditta che presenta la seguente richiesta e che in passato ha già ottenuto l'Autorizzazione dirigenziale di Città Metropolitana di Milano – Area ambiente e Tutela del territorio - Settore Pianificazione territorio generale n. 2765 del 31 marzo 2021 per la realizzazione di nuovo intervento edificatorio residenziale e la creazione di un parco pubblico in Comune di Cornaredo (Fg. 13; Mapp. 685, 687, 688, 690, 691, 694,695, 696, 697, 699, 700) comportanti trasformazione di bosco, assoggettato a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142,comma 1, lettere g) del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., sulla base di tutte le motivazioni e valutazioni sopra espresse, sia in riferimento alla trasformazione, sotto il profilo paesistico, del bosco, sia in riferimento al progetto delle opere comportanti tale trasformazione.

Si ricorda che sull'area interessata dal progetto soggiaceva una zona a bosco determinato dal PIF. Il vincolo era determinato dal Decreto n. 7845 del 29/05/2018 – Piano di Indirizzo Forestale della Città Metropolitana di Milano, rettifica perimetrazione di area boscata, ai sensi dell'art. 42 della L.R. 31/2008 e s.m.i., dell'art. 4 delle norme di attuazione del PIF della Città Metropolitana di Milano 2016-2030, della D.G.R. N. 6089 DEL 29/12/2016, sita in Comune di Cornaredo, foglio n. 13, particella n. 138(parte)-139(parte)-140(parte)-141(parte).
Per poter eseguire gli interventi in progetto l'azienda ha richiesto ed ottenuto la rettifica della perimetrazione PIF e l'autorizzazione al taglio con decreto Regione Lombardia Direzione Generale Agricoltura alimentazione e sistemi verde del 8 luglio 2021.
E' stato eseguito il taglio della porzione di bosco autorizzata segnalando con pec di inizio lavori agli organi competenti nel mese di novembre 2021.

La trasformazione del bosco è identificata con il Decreto n. 9341 del 8/7/2021 della Direzione Generale Agricoltura alimentazione e sistemi verde che riporta AUTORIZZAZIONE PER LA TRASFORMAZIONE DEFINITIVA DI AREA BOSCATA AI SENSI DELL'ART. 8 DEL D.LGS. 3.04.2018, N. 34 E DELL'ART. 43 DELLA L.R. 5.12.2008 N. 31, IN COMUNE DI CORNAREDO, FOGLIO N. 13, MAPPALI: 696(PARTE)-700(PARTE)–702(PARTE), RICHIEDENTE: IMMOBILIARE ESAGONO S.R.L.

Rispetto al progetto iniziale, autorizzato nel marzo 2021, ci sono state modifiche che ci conducono ad effettuare una nuova richiesta per poter ultimare gli interventi edilizi. Si riassumono i passaggi che portano alla presente nuova richiesta di autorizzazione da parte dei vs. uffici.

Immobiliare Esagono per gli interventi autorizzati ha presentato al Comune di Cornaredo il permesso di Costruire n. 285 del 2020 rilasciato in data 15 ottobre 2021.
Il permesso di costruire inizialmente prevedeva la realizzazione di 4 edifici ma a seguito di una richiesta di integrazione del 2 marzo 2021 il Comune imponeva alcune modifiche.
Questi interventi sono stati studiati dal progettista arch. Andrea Gasto ed il permesso di costruire è stato rilasciato per 3 edifici residenziali.
I punti che hanno creato la necessità di modificare quanto autorizzato sono stati i seguenti:

- la rivalutazione delle zone destinate ai parcheggi che si affacciano sulla via Rossini e via Fleming (opere di urbanizzazione)
- spostamento dell'ingresso al parco pubblico da via Fleming
- inserire delle siepi di mitigazione per le aree di raccolta dei rifiuti
- verifica della SLP e del Volume degli edifici in quanto per l'intervento non è possibile applicare l'incentivo di cui all'art.4 comma 2-ter della legge 31/2014 e smi. A seguito di questa prescrizione c'è stata un diminuzione della SLP e del Volume relativi al progetto architettonico dell'edificio D, che ne ha cambiato i profili.

Ad oggi sono in corso le realizzazioni degli edifici A, B e C come da progetto autorizzato.
Per realizzare le direttive stabilite nel PDC 285/2020 si procede a presentare la presente richiesta e poter realizzare la costruzione della 4 palazzina inizialmente presentata.

Soggetto richiedente

Come indicato l'intervento previsto nell'area di proprietà dell'Immobiliare Esagono srl si individuano nel Comune di Cornaredo, nella frazione di San Pietro all'Olmo. L'area è confinata tra gli edifici residenziale tra la via Fleming a nord, la via Marconi ad est, la via Rossini a sud, il corso del Fontanile Bergamasca che scorre parallelo alla Strada Provinciale 162 ad ovest.

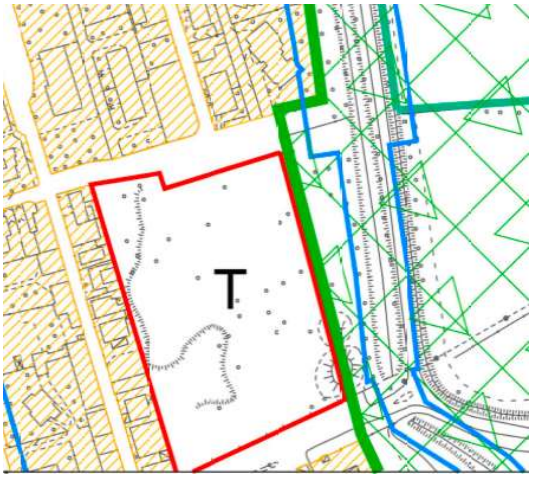
La proprietà risulta inserita nella zona più a sud della frazione di Cornaredo. A poca distanza scorre il Canale Scolmatore Nord Ovest e si sviluppa il territorio agricolo del Comune.

Oggetto dell'istanza

Ci troviamo in una zona caratterizzata dalla presenza di numerosi edifici residenziali confinanti con le aree agricole del Parco sud Milano.

Nel corso del tempo questa frazione di Cornaredo ha avuto un rapido sviluppo residenziale caratterizzato da villette con giardino e piccoli condomini con aree comuni verdi.

Tra il Comune di Cornaredo e Immobiliare Esagono srl è stata stipulata una convenzione per lo sviluppo del piano attuativo AT4 exAT12, a suo tempo i mappali interessati a questo sviluppo residenziale con opere di urbanizzazione primaria e secondaria erano identificati attraverso il Censuario di Cornaredo al foglio 13 con i mappali 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699 e 700 oltre alle 141,142 e 143.



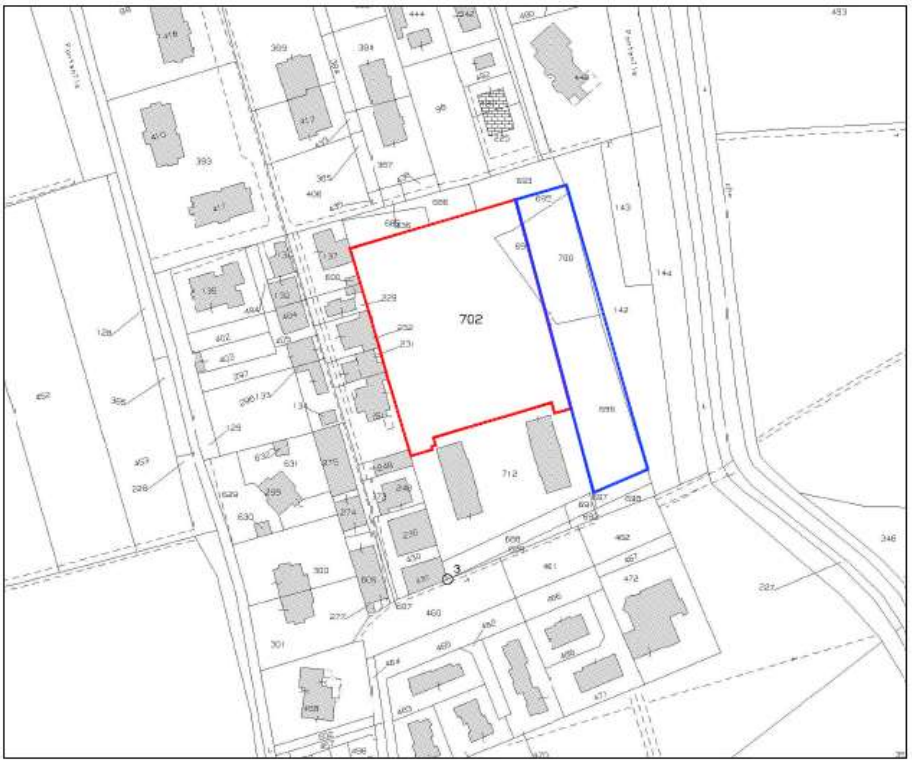
A seguito di altre realizzazioni la proprietà ha eseguito un aggiornamento del catasto, si allegano

Le visure catastali aggiornate.

Sono oggetto di intervento residenziale i mappali 699 e 702 del foglio 13 di Cornaredo.

Sono oggetto di interventi di urbanizzazione i mappali 685, 666, 693 e 696 parte del foglio 13 di Cornaredo

Sono oggetto di realizzazione del parco pubblico mappali 695, 696parte e 700 del foglio 13 di Cornaredo.



ESTRATTO CATASTALE COMUNE DI CORNAREDO

AREA DI PROPRIETA' "IMMOBILIARE ESAGONO SRL"

INDIVIDUAZIONE AREA DI INTERVENTO CREAZIONE PARCO PUBBLICO

Incarico al tecnico estensore

Ai fini di predisporre la presente relazione paesaggistica e gli elaborati grafici e fotografici allegate all'istanza di richiesta di autorizzazione paesaggistica, è stato dato l'incarico alla Dott.sa Roberta Cucchi iscritta all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali al n. 1094 dello Studio Associato Origgi Facchini Ranzani Cucchi con sede ad Abbiategrasso.

PROVVEDIMENTI DI TUTELA

Vincolo paesaggistico (D.Lgs. 42/04)

Il territorio su cui ricadono i fabbricati oggetto della presente richiesta di autorizzazione paesaggistica, è soggetto a vincolo a tutela paesaggistica in forza dell'art. 142, comma 1, lettera f), del decreto legislativo n. 42 del 22 aprile 2004 e ss.mm.ii., in quanto all'interno del perimetro del parco regionale "Parco Agricolo Sud Milano.

Altri provvedimenti di tutela

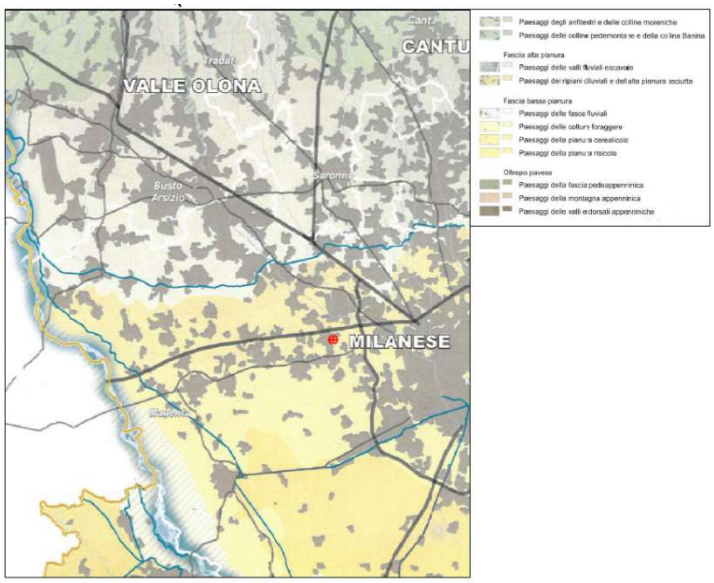
Come anticipato l'area era soggetta al vincolo determinato dal Decreto n. 7845 del 29/05/2018 – Piano di Indirizzo Forestale della Città Metropolitana di Milano, rettifica perimetrazione di area boscata, ai sensi dell'art. 42 della L.R. 31/2008 e s.m.i., dell'art. 4 delle norme di attuazione del PIF della Città Metropolitana di Milano 2016-2030, della D.G.R. N. 6089 DEL 29/12/2016,
Per poter eseguire gli interventi in progetto l'azienda ha richiesto ed ottenuto la rettifica della perimetrazione PIF e l'autorizzazione al taglio con decreto Regione Lombardia Direzione Generale Agricoltura alimentazione e sistemi verde del 8 luglio 2021.
La trasformazione del bosco è identificata con il Decreto n. 9341 del 8/7/2021 della Direzione Generale Agricoltura alimentazione e sistemi verde che riporta AUTORIZZAZIONE PER LA TRASFORMAZIONE DEFINITIVA DI AREA BOSCATA AI SENSI DELL'ART. 8 DEL D.LGS. 3.04.2018, N. 34 E DELL'ART. 43 DELLA L.R. 5.12.2008 N. 31, IN COMUNE DI CORNAREDO, FOGLIO N. 13, MAPPALI: 696(PARTE)-700(PARTE)–702(PARTE), RICHIEDENTE: IMMOBILIARE ESAGONO S.R.L.
La situazione del bosco descritta è evidenziata nella Tavola 4.

La pianificazione territoriale sovracomunale

Il Piano Territoriale Regionale sezione Paesaggistica

Il Piano Territoriale Regionale (PTR), in applicazione dell'art. 19 della L.R. 12/2005 ha natura ed effetti di piano territoriale paesaggistico ai sensi della legislazione nazionale (Dlgs. n. 42/2004). Il PTR in tal senso recepisce consolida e aggiorna il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) vigente in Lombardia dal 2001, integrandone e adeguandone contenuti descrittivi e normativi e confermandone impianto generale e finalità di tutela. Il Piano Paesaggistico Regionale diviene così sezione specifica del PTR, disciplina paesaggistica dello stesso, mantenendo comunque una compiuta unitarietà ed identità. Le indicazioni regionali di tutela dei paesaggi di Lombardia, nel quadro del PTR, consolidano e rafforzano le scelte già operate dal PTPR pre-vigente in merito all'attenzione paesaggistica estesa a tutto il territorio e all'integrazione delle politiche per il paesaggio negli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale, ricercando nuove correlazioni anche con altre pianificazioni di settore, in particolare con quelle di difesa del suolo, ambientali e infrastrutturali.

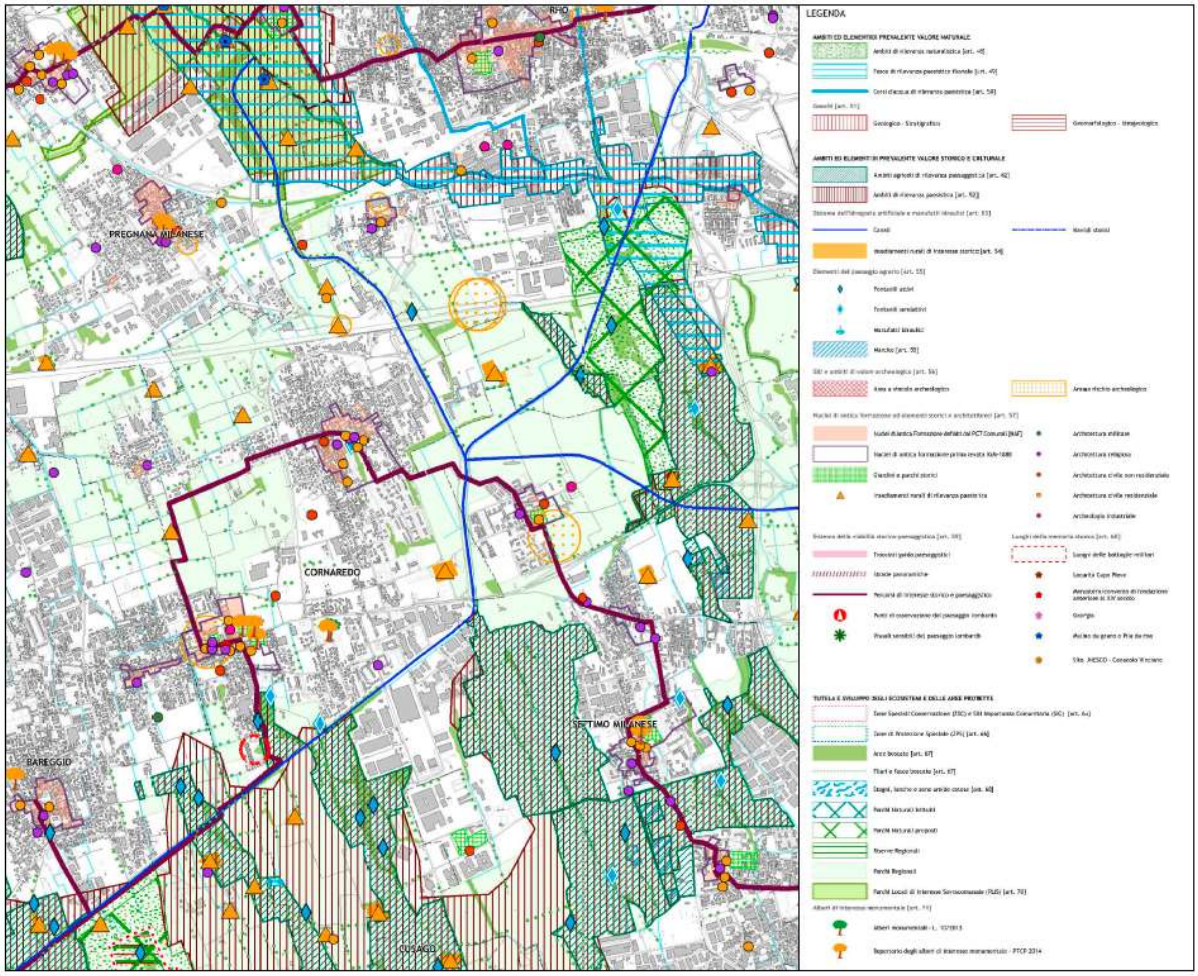
Il piano paesistico regionale, non dà indicazioni specifiche in materia di tutela dell'area in cui ricadono i fabbricati oggetto di esame e la colloca fra le zone Ambito geografico Milanese, Fascia bassa pianura, Paesaggi delle colture foraggere.



STRALCIO P.T.R. REGIONE LOMBARDIA
scala 1:50.000

Il Piano Territoriale Metropolitano (PTM)

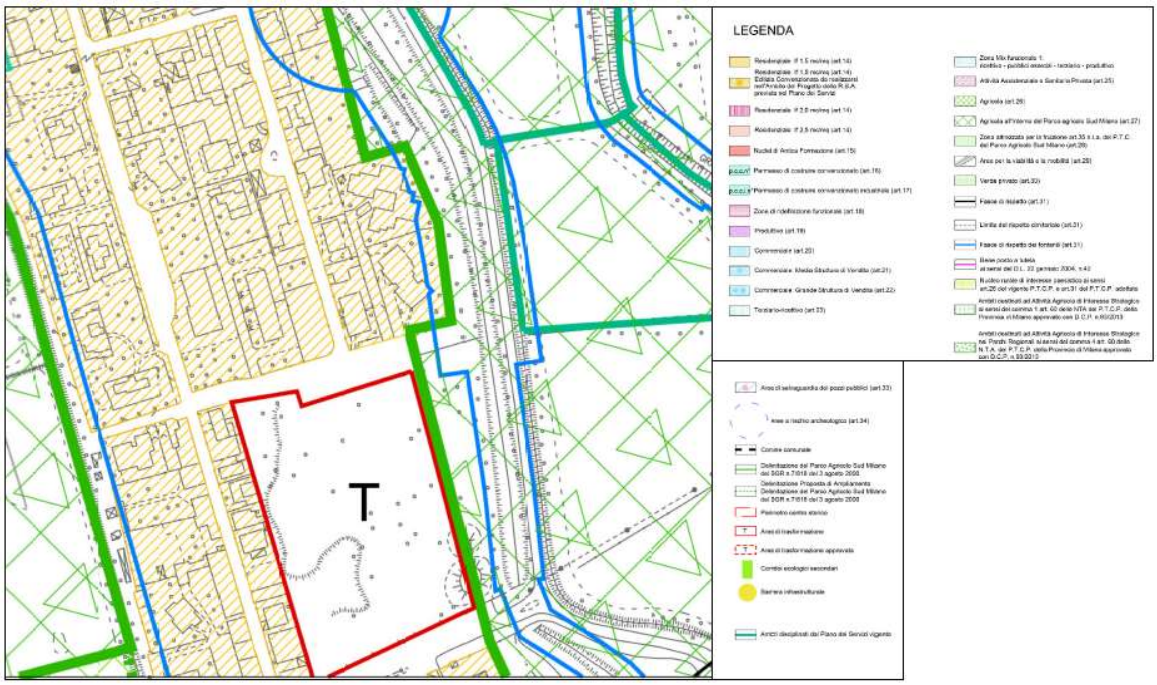
L'area è stata individuata anche attraverso il PTM della Città metropolitana che ne descrive attraverso la Tavola 3V - Ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica.



STRALCIO P.T.M. CITTA' METROPOLITANA DI MILANO
scala 1:35.000

E' stata eseguita anche la verifica lelle interferenze che il progetto potrebbe avere con le fasce dei reticoli idrici presenti sul territorio. In nessun punto le opere vanno a intersecarsi con le fasce di rispetto dei copri idrici che sono rappresentati ad est della AT4 con il fontanile Gagliardo ed il Fontanile Bergamasca, a sud con il Canale Scolmatore Nord Ovest, a ovest il fontanile laghetto e del canale consortile deviazione di Bareggio.

Previsioni dello strumento urbanistico (PGT)



Tale superficie è stata inserita nell'Ambito di trasformazione AT4 dal Comune di Cornaredo, tale AT era già presente nel Documento di Piano di precedente PGT come AT12 da questo derivano le perimetrazioni e il dimensionamento.

Gli obiettivi di questo ambito sono quelli di consolidare la funzione residenziale e rafforzare attraverso alcune realizzazioni la continuità ecologica svolta dal fontanile e dalla sua area boscata con i terreni circostanti.

All'interno dell'ambito sono stati sottolineati alcuni punti che vanno rispettati al fine di ottenere le autorizzazioni necessarie per la realizzazione dell'intervento residenziale:

- realizzazione di un'area a verde naturalistico
- creazione di un percorso ciclopedonale in aderenza alla fascia boscata che sarà preservata
- realizzazione di parcheggi in via Fleming
- creazione di mitigazioni di ricomposizione dei margini con mitigazioni realizzate da fasce arboreo arbustive con essenze autoctone.

Si evidenzia quanto indicato nei Parametri Urbanistici e nella Tavola delle previsioni di piano Estratto DP-DS01b:

AT.4 Il parco, via Rossini	**mq**	**mc**	**n.**
Superficie territoriale (St)	**11.372**		
Superficie fondiaria (Sf)	**8.321**		
Volume edificabile (V)		**8.700**	
Superficie lorda di pavimento (Slp)	**2.900**		
▸di cui RESIDENZA LIBERA	2.300		
▸di cui RESIDENZA CONVENZIONATA (art.17 c.1 DPR 380/2001)	600		
Aree per servizi pubblici minimo	**5.686**		
Aree per servizi pubblici interne all'ambito			
▸di cui VERDE NATURALISTICO minimo	2.421		
▸di cui PERCORSO CICLOPEDONALE minimo	307		
▸di cui PARCHEGGIO PUBBLICO minimo	323		
Prescrizioni tipomorfologiche			
Altezza massima: m 10,00 (n. 3 piani)			
Rapporto di copertura (Rc): **50%**			
Abitanti teorici (1 abitante = 150 mc)			**58**

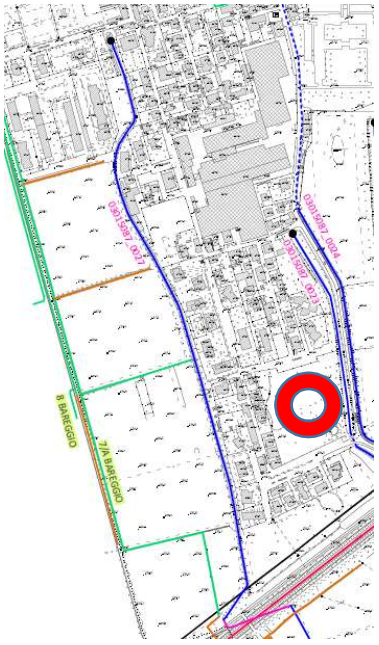
Destinazioni d'uso
RESIDENZA e funzioni compatibili

Ambiti funzionali alla trasformazione:			
VERDE NATURALISTICO **(Aft_1)**	2.239		

Quanto indicato risulta inserito nella Convenzione di Piano attuativo sottoscritto tra il Comune di Cornaredo e L'Immobiliare Esagono srl, atto registrato dal notaio R.Caputo e sottoscritto dalla parti in data 23 maggio 2019.

Tale convenzione regolamenta le realizzazioni residenziali, la cessione delle aree a standard per la creazione di parcheggi e spazi di manovra, le aree per la realizzazione del parco pubblico e il mantenimento ove possibile dell'area boscata.

In seguito si evidenzia attraverso la tavola NTA del Reticolo idrico minore quali sono i principali fontanili presenti nelle vicinanze della zona di intervento. I Fontanili Laghetto(0027), Bergamasca (0023) e Gagliardo (0024) che scorrono da nord a sud e che superano il Canale Scolmatore Nord Ovest non saranno interessati da nessuna delle operazioni proposte. Anzi la creazione del nuovo parco integrato con le fasce boscate che caratterizzano il lato est del progetto aumenterà il valore ecologico dell'ambiente circostante che oggi risulta in forte degrado.



D.g.r. 7581 del 18 dicembre 2017

"Aggiornamento della d.g.r. 23 ottobre 2015 – n. X/4229 e ss.mm.ii. «Riordino dei reticoli idrici di Regione Lombardia e revisione dei canoni di polizia idraulica» e determinazione della percentuale di riduzione dei canoni di polizia idraulica (attuazione della legge regionale 15 marzo 2016, n. 4, art. 13, comma 4)"

Reticolo Idrico Principale - Allegato A

Canale scolmatore di Nord Ovest (MI032)

Reticolo di Bonifica di competenza del Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi - Allegato C

Canali consortili secondari e terziari

Reticolo Idrico Minore (RIM) di competenza comunale

Mezzeria del canale a cielo aperto (ipotetica linea del flusso di un corso d'acqua)

Tombato (corso d'acqua non visibile il cui tracciato è però certo)

Fittizio (corso d'acqua non visibile il cui tracciato non è certo, in genere sotterraneo, o creato per garantire la connessione del reticolo idrografico ma in modo del tutto fittizio).

Inizio / ripresa del corso d'acqua del RIM

Fine / interruzione

Confluenza / biforcazione

Fine rilievo comunale

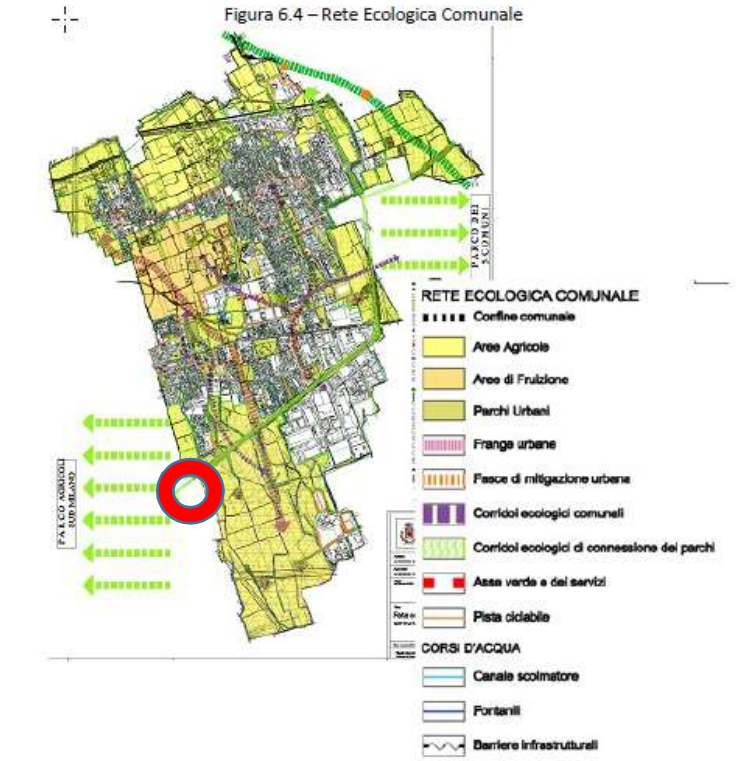
Reticolo Idrico di competenza privata

Mezzeria del canale a cielo aperto (ipotetica linea del flusso di un corso d'acqua)

Si evidenzia anche l'importanza della valutazione ambientale del bosco presente nella proprietà. Seppur destinato in parte alla trasformazione l'area a verde rimanente sarà utile a relazionare il centro abitato con il territorio circostante, andando a connettere il sistema della rete ecologica della Provincia (REP) e a rafforzando la mobilità dolce. Sarà importante la riqualificazione dell'area quale spazio di fruizione da parte dei cittadini.

La Rete Ecologica Comunale

Figura 6.4 – Rete Ecologica Comunale



Fonte: Comune di Cornaredo – PGT 2013 – TAV. DdP 1.18

Il progetto di Rete Ecologica Regionale (RER) identifica sul territorio comunale la presenza di Elementi di primo livello nella porzione meridionale e in quella orientale del territorio, in corrispondenza con l'Area Prioritaria per la Biodiversità. La scheda del progetto RER nella quale è compreso il Comune di Cornaredo è la n. 52 "Nord Milano".

Anche la presenza degli elementi del paesaggio è particolarmente ricca nell'area dove si intende eseguire la trasformazione del bosco.

STATO DI FATTO

Analisi degli elementi costitutivi del paesaggistico interessato dall'intervento.

Lo spazio è sempre rimasto non utilizzato e la vegetazione negli ultimi anni si era sviluppata principalmente nella zona vicina al fontanile dove sono cresciute principalmente robinie, sambuchi e sanguinelli. Oltre ad alberi ed arbusti si sono sviluppati specie striscianti quali rovi ed edere che hanno colonizzato quasi tutta l'area.
A seguito del decreto per la trasformazione del bosco, n. 9341 del 8/7/2021 della Direzione Generale Agricoltura alimentazione e sistemi verde Immobiliare Esagono srl ha provveduto ad eseguire il taglio della superficie autorizzata (683 metri quadri) mantenendo in essere quando è necessario alla realizzazione del parco pubblico.

Ad oggi l'area si presenta caratterizzata da un robinieto misto che si sviluppa verso est dove scorrono i fontanili Bergamasca e Gagliardo.
Si tratta di uno sviluppo della vegetazione tipica delle aree abbandonate e che è di recente sviluppo. Le dimensioni dei tronchi e le altezze degli alberi più sviluppati che si vedono dalla documentazione fotografica sono molto ridotte, superano solo in alcuni casi i 10 metri di altezza.
Si nota inoltre la presenza delle tipiche piante erbacee che si trovano nelle zone ruderali.
Gli arbusti sono essenzialmente rappresentati da sambuchi, sanguinelli, rovi ed edere. Mentre le piante arboree sono rappresentate per oltre il 50% da robinie e giovani ricacci di ailanto che stanno conquistando lo spazio condiviso con alcuni pioppi, querce e carpino.

Rispetto alle aree di confine verso sud e a nord sono in costruzione gli edifici autorizzati con il PDC 285/2020.

Sistema geomorfologico e naturalistico

Elemento del paesaggio: ***corsi d'acqua*** *(rif. scheda 1.8)*

Presenza significativa dell'insieme paesaggistico è la presenza del fontanile Bergamasca e del fontanile Gagliardo ad est e a poca distanza si trova il corso del Canale Scolmatore Nord Ovest. L'elemento acqua è sempre determinante sia per la connotazione del sito che per la qualità della vita che essa consente naturalmente.

Vulnerabilità e rischio: La presenza della fascia boscata dell'asta dei fontanili ne accentuano maggiormente il segno sul territorio e non sono oggetto di alcun intervento.

Elemento del paesaggio: ***boschi e foreste*** *(rif. scheda 1.10)*

Determinante è la naturalità per la presenza di una buona porzione di superficie boscata intorno alle teste e alle aste dei fontanili presenti condotti prevalentemente a ceduo.

Il buon connubio fra l'antropizzazione storica e recente della zona ed il soprassuolo arboreo ha permesso di continuare a leggere il paesaggio a connotazione naturale anche identificabile fra i luoghi urbanizzati e quasi leggibile come parco naturale urbano.

Vulnerabilità e rischio: il luogo è da considerarsi sostanzialmente urbanizzato e quindi una trasformazione non eccessiva nelle dimensioni, che non sostituisce la parte boscata può ragionevolmente essere considerata compatibile di intervento trasformativo.

Sistema antropico

Elemento del paesaggio: ***viabilità storica*** *(rif. scheda 2.1.1)*

Per viabilità storica si intende in realtà il percorso viario storico che nei secoli collegava i centri rurali in direzione nord-sud posto a sud della zona oggetto di autorizzazione. Non possiede caratteristiche peculiari tali da riconoscervi opere d'arte o accessoriali degne di menzione se non per il fatto che segna da sempre il percorso di collegamento fra i diversi nuclei abitativi nel territorio.

Vulnerabilità e rischio: Il progetto oggetto di richiesta, non interessa tale tracciato e la dimensione dell'intervento non mette a rischio la sua capacità di smaltimento del traffico, anzi va ad aumentare le vie a disposizione della mobilità dolce che attualmente usufruiscono della Strada Provinciale 162.

PROGETTO

Descrizione del progetto

Il progetto proposto dall'Immobiliare Esagono srl prevede la realizzazione di un nuovo complesso residenziale caratterizzato dalla presenza di 4 palazzine, giardino privato e parco ad uso pubblico. Saranno inoltre realizzati e ceduti al Comune alcuni parcheggi per le auto.

Si ricorda che avendo ottenuta dalla Vs. Struttura l'Autorizzazione dirigenziale n.2765 del 31 marzo 2021 Immobiliare esagono srl ha presentato e ottenuto il PDC 285/2022 dal Comune di Cornaredo che consente la realizzazione di 3 palazzine. Sono in costruzione gli edifici individuati nelle Tavole di progetto come A, B e C.

Dallo documentazione fotografica allegata nelle Tavole 10 e 10V si evince lo stato delle opere.

La presente richiesta riguarda la variante necessaria alla realizzazione dell'edificio D, le modifiche che riguardano i parcheggi posti sulla via Fleming, sulla via Rossini e lo sviluppo del percorso ciclo pedonale del parco. Tali condizioni indicate nel PDC 285/2020 sono state utilizzate per poter realizzare il progetto che viene sottoposto alla valutazione del settore Pianificazione territoriale generale della Città Metropolitana di Milano.

Ad oggi la Proprietà sulla base della precedente autorizzazione emanata da Città metropolitana di Milano Servizio Pianificazione paesistica e autorizzazioni e a seguito del rilascio del PDC ha iniziato i lavori che possono essere verificati attraverso la documentazione fotografica e che riguardano 3 palazzine e i loro accessi.

Sono quindi in fase di realizzazione gli edifici denominati A, B e C che risultano tra loro identici sia per dimensioni che per volumi e rispondono per misure e tipologie di materiali descritti nel progetto autorizzato. Gli edifici avranno acceso pedonale e carraio dalla via Fleming, saranno disposti longitudinalmente alla via Marconi e disposti su due linee tra loro parallele.

DESCRIZIONE INTERVENTO RESIDENZIALE

La nuova realizzazione residenziale è composta da 4 edifici, tre palazzine sono tra loro identiche e la quarta differisce dalle altre per superfici e volumi.

Gli edifici avranno acceso pedonale e carraio dalla via Fleming, saranno disposti longitudinalmente alla via Marconi e disposti su due linee tra loro parallele. Le 4 palazzine in progetto sono a destinazione residenziale.

Si sviluppano su tre piani fuori terra, il primo e il secondo destinati a residenza, mentre il piano terra è destinato ad ingresso dell'edificio e alla realizzazione dei box. Gli appartamenti in progetto sono due per piano, di dimensioni diverse, quattro per ogni palazzina, per un totale di 8 alloggi complessivi.

Gli ingressi di entrambi gli edifici sono posti a quota +0.30 mt, rispetto alla pubblica via; il primo tratto del percorso pedonale interno viene realizzato con una pendenza pari 3%.

I percorsi pedonali e carraio saranno realizzati con massello autobloccante in calcestruzzo per esterni:

- color roccia del Vesuvio tipo record Petra Diamanti dimensioni 15,4 x 17,6 cm (area perimetrale all'abitazione),
- color grigio tipo record Sestino trolly dimensioni 10,5 x 21 cm (percorsi carrai),
- color rosso tipo record sestino trolly dimensioni 10,5 x 21 cm (percorso pedonale centrale).

Il percorso interno verticale di collegamento dal piano terra al secondo piano è garantito sia dalla scala che dall'ascensore. Nel dimensionamento di quest'ultimo si è tenuto conto delle necessità in caso di utilizzo di una persona con ridotte capacità motorie, infatti la cabina interna ha vano utile pari a mt 0,95x1,30 e la porta di accesso, di tipo scorrevole ha luce netta pari a mt 0,90.

La nuova costruzione prevede l'utilizzo di strutture in cemento armato e laterizio per quanto attiene le parti portanti; tamponamenti esterni con doppia muratura e materiale isolante.

Gli edifici saranno caratterizzati da tetto con manto di copertura in tegole portoghesi e gronde in c.a., i canali saranno in rame. Le facciate avranno intonaco con colore Sikkens F6.55.75.

I serramenti saranno realizzati in pvc colore bianco e saranno predisposti di avvolgibili in alluminio grigio chiaro, finestre e porte finestre avranno una riquadratura in colore beige Sikkens F8.18.66.

Gli edifici raggiungeranno al colmo i 12,20 metri.

I balconi avranno una porzione chiusa con colore beige Sikkens F8.18.66 e una parte aperta con ferro micaceo. Le soglie e davanzali saranno realizzati in granito bianco.

Nei box saranno utilizzate porte basculanti in ferro colore grigio.

Al piano terreno sarà realizzata una zoccolatura con rivestimento in pietra e facciata colore beige Sikkens F4.67.63.

Gli edifici saranno tra loro collegati da una percorso pedonale che si dirama dal centro degli spazi identificati e li collega.

Per quanto riguarda lo sviluppo dei servizi i nuovi edifici saranno allacciati alle reti esistenti.

Per il contenimento energetico i materiali impiegati nella costruzione garantiranno standard superiori alla media. E' prevista la posa di pannelli fotovoltaici dimensionati nel rispetto del Decreto 22 gennaio 2008 n. 37 articolo 5 comma a) e successive modifiche.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo per ogni unità abitativa, funzionante a gas metano, calcolato e dimensionato in base alle disposizioni di cui alla Relazione Tecnica resa ai sensi della Legge 10 del 09.01.1991 e successivo DGR 17 luglio 2015 n. 3868, DDUO 12 gennaio 2017 n. 176 e DDUO 8 marzo 2017 n. 2456.

L'approvvigionamento idrico avviene dall'acquedotto pubblico.

La rete di smaltimento delle acque nere verrà collegata alla rete di fognatura comunale, previo pozzetti di ispezione e di prelievo e passaggio in cameretta di ispezione con gruppo braga – sifone Firenze. Lo smaltimento delle acque del corsello dei box e delle acque pluviali rispettano i principi dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi Regione Lombardia L.R. n. 12 del 11.05.2005 e s.m.i secondo il R.R. n. 7 del 23.11.2017 e R.R. n. 8 del 19.04.2019.

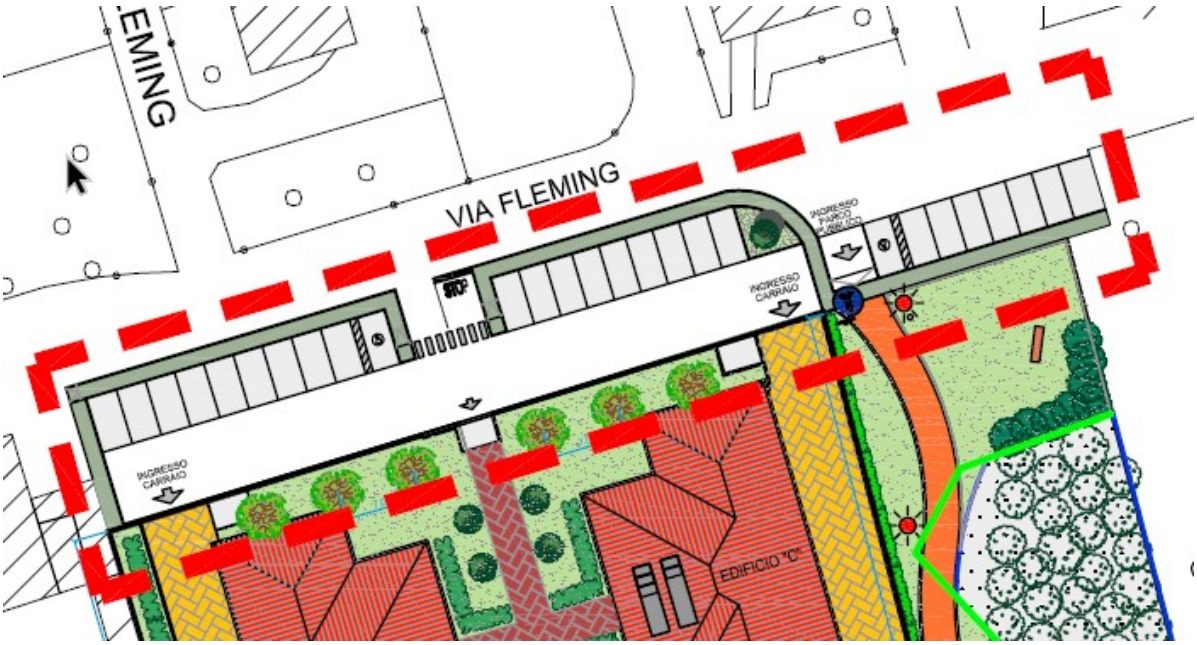
Il lotto dove saranno realizzati gli edifici è già provvisto di cancellata e di cancelli di accesso. Sarà mantenuta la tipologia esistente utilizzata anche per la creazione dei due accessi carrai e dell'accesso pedonale prospicente la via Fleming.

Come già anticipato gli edifici A, B e C saranno tra loro identici mentre l'edificio D pur avendo uguale altezza sarà caratterizzato da una minore Slp (Superficie lorda complessiva di pavimento in metri quadri – somma di tutte le superfici coperte comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali ai vari piani e soppalchi di interpiano, sia fuori terra che in sottosuolo).

L'edificio D si trova nella posizione centrale sul lato Est del lotto in progetto e pur avendo dimensione differenti non avrà particolare impatto a livello paesaggistico. Gli appartamenti della palazzina D pur essendo meno ampi avranno ampi terrazzi.

Le varianti che sono state descritte con la richiesta di Autorizzazione Paesaggistica presentata nel gennaio 2023 sono le seguenti:

- partendo da Nord possiamo iniziare descrivendo l'accesso all'area residenziale
  Rispetto alla via Fleming è stato spostato verso il centro della strada lo sviluppo del marciapiedi e lo spazio di manovra delle auto per accedere alla Proprietà si trova prossimo alla recinzione dell'area residenziale.
  L'ingresso all'area dei parcheggi sarà soltanto uno e si trova in corrispondenza dell'accesso pedonale dell'area residenziale.
  Il limite del marciapiedi è ora a circa 13 metri dalla recinzione.
  Il Comune ha richiesto questo adattamento per aumentare la sicurezza del luogo sia per i pedoni che per le auto.
  Anche l'accesso ciclopedonale del parco ha subito una modifica slittando verso sinistra.
  Il nuovo passaggio per accedere al parco è stato inserito in prossimità della siepe che separa l'area verde e l'area residenziale.
  I parcheggi che si inseriscono davanti all'area boscata risultano spostati anch'essi sulla sinistra.
  I posti auto sono complessivamente 27, di cui 3 per portatori di handicap contro i 22 precedentemente progettati.
  All'interno del parco lo sviluppo della pista ciclabile ha quindi un andamento leggermente diverso rispetto alla precedente versione.
  Sono state modificate in riduzione le aiuole verdi presenti nell'area parcheggio.



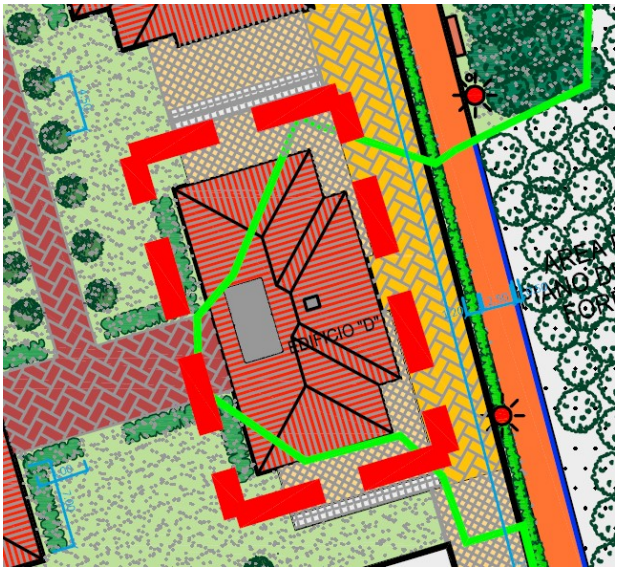
- L'edificio D ha subito una riduzione di volumi.
  Anche in questo caso la modifica è dovuta alle indicazioni del Comune di Cornaredo che ha valutato errata la stima delle superfici Slp (Superficie lorda complessiva di pavimento in metri quadri – somma di tutte le superfici coperte comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali ai vari piani e soppalchi di interpiano, sia fuori terra che in sottosuolo) delle 4 palazzine in progetto.
  Per evitare modifiche su tutti e quattro gli edifici la Proprietà ha deciso di concentrare la

riduzione di superfici e di volumi sull'edificio D.
Il cortile non presenta variazioni e gli ingressi di tutti gli edifici sono posti a quota +0.30 mt, rispetto alla pubblica via; il primo tratto del percorso pedonale interno viene realizzato con una pendenza pari 3%.

Saranno mantenuti i percorsi pedonali e gli ingressi carrai realizzati con massello autobloccante in calcestruzzo per esterni:

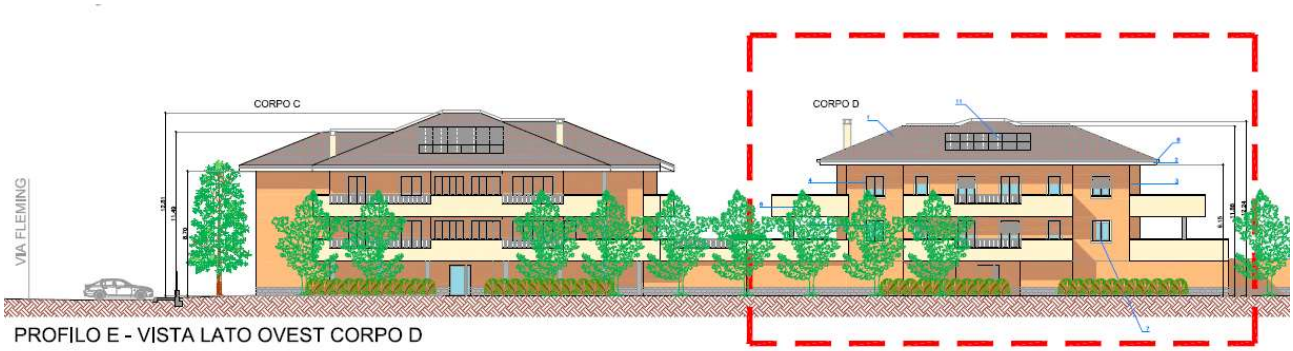
- color roccia del Vesuvio tipo record Petra Diamanti dimensioni 15,4 x 17,6 cm (area perimetrale all'abitazione),
- color grigio tipo record Sestino trolly dimensioni 10,5 x 21 cm (percorsi carrai),
- color rosso tipo record sestino trolly dimensioni 10,5 x 21 cm (percorso pedonale centrale).

Il vialetto di ingresso che mette in comunicazione l'edificio B e l'edificio C risulta leggermente ampliato.
Sempre per evitare importanti modifiche l'edificio D ha mantenuto lo stesso perimetro di costruzione verso l'esterno, cioè verso l'area boscata.
Sono stati mantenuti identici anche i volumi del piano terreno dove sono inseriti i box e le aree di accesso all'edificio.
L'altezza dell'edificio è identica a quella delle palazzine circostanti, pari a 12,20 m al colmo.
Il tetto rispetto agli edifici in costruzione sarà meno ampio, avrà una lunghezza di circa 24,00 m e una larghezza di 13,25 m circa.
Le palazzine A, B e C hanno i tetti con le seguenti misure 30,00 m x 18,70 m.
Risulta chiaro che la diminuzione dei volumi ha causato un minore ingombro del primo e secondo piano che è percepibile solo dall'interno dell'area residenziale e dal parco pubblico.
I materiali utilizzati per la realizzazione della palazzina sono i medesimi utilizzati per gli edifici A, B e C.



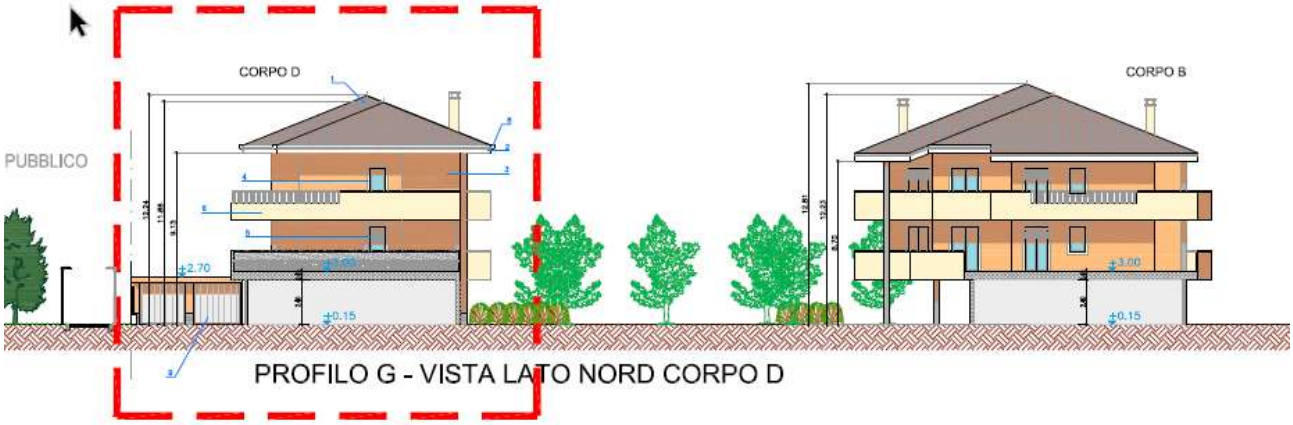
PLANIMETRIA E PIANTA PIANO TIPO - SOVRAPPOSIZIONE INTERVENTO EDIFICATORIO E SPAZI VERDI
SCALA 1:200

Rispetto ai corpi A, B, C la residenza D non presenta modifiche nei profili perpendicolari alle vie Rossini e Fleming (profili E ed F descritti nella Tavola 7V).



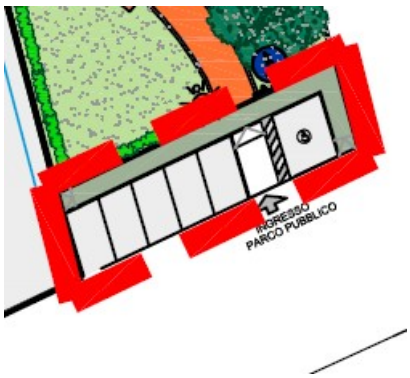
PROFILO E - VISTA LATO OVEST CORPO D

Mentre è evidente che rispetto al profilo parallelo alle vie Rossini e Fleming (profili G ed H descritti nella Tavola 7) si noti una riduzione di ingombro.



PROFILO G - VISTA LATO NORD CORPO D

- A Sud sono stati modificati i parcheggi di via Rossini
  L'area con gli stalli per le automobili aveva una piccola aiuola verde che è stata sostituita da un parcheggio per persone disabili. Erano presenti 4 posti auto e ora sono stati progettati 6 posti auto. Lo sviluppo del marciapiedi è rimasto il medesimo.
  L'ingresso ciclopedonale al parco pubblico è rimasto il medesimo.



DESCRIZIONE VERDE RESIDENZIALE

La porzione più esterna dello spazio edificabile, ad est ed a ovest sarà occupata dai percorsi carrai mentre le aree più interne e di perimetro nord sud avranno come destinazione la creazione degli spazi verdi comuni.

Come evidenziato nella Tavola 3V - predisposta ed allegata l'intervento della sistemazione a verde degli edifici denominati A, B, C e D risulta essere variegata nella scelta delle piante da inserire negli spazi comuni prospicenti gli edifici denominati E e F a sud (già autorizzati con PDC 2019/288 del 10 febbraio 2020) e le altre aree di via Marconi ad ovest.

Come già evidenziato ad est dell'area residenziale sarà realizzato il parco pubblico di cui seguirà puntuale descrizione.

Più precisamente sono state selezionate tre essenze per arredare gli spazi del giardino condominiale e le aiuole dei passaggi carrai:

- *Magnolia grandiflora 'Little Gem'* - cultivar di dimensioni ridotte. Ha un portamento piramidale, cresce al massimo 4,00 m in altezza per 2,50 m di larghezza ed è una sempreverde. Le foglie sono verde lucido nella pagina superiore e marrone tomentoso in quella inferiore, con foglie più piccole e vegetazione compatta. I fiori che sbocciano anche nelle piante giovani, sono grandi, bianco crema, profumati, durano solo un paio di giorni, ma sono subito sostituiti da altri che sbocciano in continuazione e la fioritura si protrae ininterrotta da luglio/agosto sino ai geli.
- *Acer campestre* – pianta tipica dell'areale padano, può raggiungere i 6-8 metri di altezza, nell'autunno presenta un fogliame con colorazioni particolari.
- *Photinia sp*. – anche questo arbusto è stato scelto per la caratteristica crescita compatta, sempreverde che con l'arrivo dell'inverno presenta un fogliame rosso rosato brillante. La siepe avrà uno sviluppo contenuto con altezze che saranno limitate ai 2,00 m.

Magnolia grandiflora 'Little Gem' (magnolia)

Acer campestre (acero)

Photinia sp. (fotinia)

Per descrivere in modo più congruo l'intervento nell'area residenziale possiamo selezionare 3 differenti tipologie così identificabili:

- Zona A – zona di confine con gli edifici della Via Marconi. Tra il confine della proprietà e il percorso carraio sarà creata un'aiuola lunga 66,70 m caratterizzata dalla presenza di un prato erboso in cui sarà inserita una siepe composta da fotina per complessivi 67 arbusti. La distanza sulla file delle piante è di 1 m.

- Zona B – si tratta delle due porzioni di giardino che si trovano sui lati dell'ingresso pedonale di via Fleming, entrambe sono caratterizzate dalla presenza di un prato erboso in cui saranno inseriti: 6 esemplari di magnolia, 4 esemplari di acero. Disposte a L in prossimità degli ingressi alle palazzine saranno posizionate due siepi speculari realizzate con fotinia. La distanza sulla fila è di 1 m e saranno trapiantati 10 arbusti per blocco.
  Le magnolie si trovano a 3 metri dal confine di proprietà (cioè costeggiano la recinzione antistante i parcheggi esterni) e sono tra loro distanziate circa 7 metri. Nella parte che costeggia il vialetto di ingresso verranno piantumati anche 3 aceri con una distanza sulla fila è di 4,50 m.

- Zona C – si tratta dello spazio che si trova il prossimità del percorso pedonale tra gli edifici A, B, C e D. Anche in quest'area caratterizzate dalla presenza di un prato erboso saranno inseriti 19 esemplari acero. Saranno create due file di 7 alberi nella parte centrale e a sud l'impianto terminerà con altre 5 piante. La distanza sulla fila degli alberi è di 4,50 m. Disposte a L in prossimità degli ingressi alle palazzine saranno posizionate siepi speculari realizzate con fotinia. La distanza sulla fila è di 1 m e saranno trapiantati 10 arbusti per blocco.

Si precisa che tutti gli inserimenti sono stati predisposti inserendo le piante nel rispetto del Codice Civile. L'art.892 del C.C. stabilisce quali sono le distanze dal confine che bisogna rispettare:

1) tre metri per gli alberi di alto fusto. Rispetto alle distanze, si considerano alberi di alto fusto quelli il cui fusto, semplice o diviso in rami, sorge ad altezza notevole (magnolia e acero)
3) mezzo metro per le viti, gli arbusti, le siepi vive, le piante da frutto di altezza non maggiore di due metri e mezzo (fotinia)

La distanza si misura dalla linea del confine alla base esterna del tronco dell'albero nel tempo della piantagione, o dalla linea stessa al luogo dove viene fatto il trapianto.

Complessivamente lo spazio del giardino avrà una superficie di circa 2000 metri quadri.

DESCRIZIONE PARCO PUBBLICO

Nella porzione più ad est del lotto indicato sarà realizzato un parco pubblico che consentirà il passaggio ciclo pedonale e collegherà le vie Fleming e Rossini. Tale spazio che ha una larghezza di circa 23 metri e un lunghezza di oltre 110 metri. Le aree non interessate agli interventi edili e di riqualificazione forestale manterranno in essere le caratteristiche del bosco attualmente presente. Saranno quindi realizzati l'impianto di illuminazione a led lungo il percorso creato in asfalto rosso. Verranno posizionati anche ad arredo una fontanella dell'acqua e 4 panchine, oltre ad alcuni cestini porta rifiuti.

Tutte le superfici verde saranno caratterizzate dalla presenza di prato, per complessivi 1100 metri quadri.

La realizzazione della pista ciclo pedonale dividerà in due il parco, la porzione ad est che si congiungerà con il bosco esistente e quella ad ovest caratterizzata dalla presenza di spazi ludici e da una siepe che corre parallela alla recinzione dell'area residenziale.

A seguito delle richieste del Comune, per garantire una maggiore sicurezza ai fruitori dell'area è stata studiata una proposta che consente l'accesso da via Fleming in prossimità del confine ovest con l'area residenziale.

La siepe avrà andamento lineare e percorrerà il confine della proprietà con l'area edificabile e si svilupperà tra la via Fleming e la via Rossini, terminerà con un breve tratto parallelo con i parcheggi di nuova realizzazione a sud.

La lunghezza complessiva della siepe e di 126 metri lineari con gli arbusti distanziati sulla fila di 0,80 m (circa 160 arbusti), l'essenza utilizzata è il Viburnum opulus o viburno palla di neve.

Nella porzione confinante con il bosco saranno create tre macchie composta da alberi e arbusti disetanei così da creare un'area boscata con un maggiore effetto vegetativo.

Le piante utilizzate saranno certificate e possibilmente di provenienza locale. Verranno messe a dimora corredate di tutore e reticella protettiva.

GENERE	**SPECIE**	**NOME VOLGARE**	**%**	n.
CORNUS	SANGUINEA	SANGUINELLA	6	4
CRATAEGUS	MONOGYNA	BIANCOSPINO	12	8
FRAXINUS	EXCELSIOR	FRASSINO MAGGIORE	10	7
LIGUSTRUM	VULGARE	LIGUSTRO	6	4
POPULUS	ALBA	PIOPPO BIANCO	12	8
PRUNUS	PADUS	CILIEGIO PADO	15	10
QUERCUS	ROBUR	FARNIA	12	8
ROSA	CANINA	ROSA	6	4
SAMBUCUS	NIGRA	SAMBUCO	6	4
TILIA	CORDATA	TIGLIO	15	10
		totale	100	67

tipologia	%
totale alberi	65
totale arbusti	36

Superficie area 1	30
Superficie area 2	87
Superficie area 2	283
TOTALE	400

Sesto d'impianto 3 x 2 m	n. totale piante	67

Per garantire un pronto effetto del parco e un dialogo con l'area boscata residuale saranno posizionate piante ed arbusti con dimensioni differenti che corrispondono al seguente schema.

Dimensione Piante	piantine forestali	circonferenza	
NOME VOLGARE	altezza > 80 cm	8-10 cm	18-20 cm
SANGUINELLA	4		
BIANCOSPINO	8		
FRASSINO MAGGIORE	3	2	2
LIGUSTRO	4		
PIOPPO BIANCO	2	3	3
CILIEGIO PADO	2	4	4
FARNIA	2	3	3
ROSA	4		
SAMBUCO	4		
TIGLIO	2	4	4

E' importante garantirne un'adeguata manutenzione per 5 anni, questa consistente nello sfalcio delle infestanti, nella sostituzione delle fallanze e nelle irrigazioni di soccorso. Gli obiettivi generali del lavoro di riforestazione sono dunque così descrivibili:

- ricostruzione di una copertura vegetazionale destinata a "preparare il terreno" per formazioni boschive più evolute e stabili;
- contrasto alla colonizzazione da parte delle specie esotiche infestanti, foriere di una semplificazione degli ecosistemi e della diminuzione, anche potenziale della biodiversità locale;

Per quanto riguarda i rimboschimenti, questi passeranno attraverso le fasi di messa a dimora delle piante e degli arbusti e la manutenzioni post-impianto. Per facilitare le cure colturali, ma evitando un effetto troppo geometrico, il sesto d'impianto sarà parzialmente regolare, con interfila fisso di 3 m ed intrafila di 2 m, con una densità d'impianto di 1.666 piante/ha. La mescolanza sarà casuale, curando che non vengano messi a dimora gruppi superiori alle 2-3 piante della stessa specie.
Le cure colturali sono indispensabili per garantire la densità minima di 1.300 piante/ha al settimo anno di impianto. Le piantine verranno messe a dimora previo scavo della buchetta (orientativamente, di 40 x 40 x 40 cm) corredate da reticella protettiva e bastoncino tutore dipinto in rosso per una facile visibilità. Il periodo di trapianto sarà tra novembre e marzo per garantire un corretto attecchimento. Saranno condotte le normali operazioni di sfalcio del prato e di diserbo dalle infestanti, la raccolta delle foglie, le potature e le concimazioni annuali.
Gli arbusti avranno il compito di mitigare lo spazio più vicino alla vegetazione esistente mentre le alberature di prima grandezza avranno il compito di offrire la fruizione del parco più gradevole. Grazie all'intervento lo spazio verde residuo sarà quindi riqualificato e reso sfruttabile al pubblico. Si creerà quindi una continuità visiva tra il paesaggio circostante che è caratterizzato come abbiamo descritto da fasce boscate e filari di alberi e arbusti autoctoni e le nuove realizzazioni. Lo spazio così definito avrà l'obiettivo di potenziare e rafforzare la continuità ecologica lungo la fascia boscata del fontanile Bergamasca, potenziando la rete ciclabile del contesto territoriale. Saranno garantite la sostituzione delle fallanze durante i primi due anni (a meno di imprevisti, che potranno costringere alla sostituzione anche negli anni successivi).

Il programma di manutenzione annuale prevede:

operazione	nov	dic	gen	feb	mar	apr	mag	giu	lug	ago	sett	ott
impianto												
Sostituzione fallanze												
Irrigazioni di soccorso												
Sfalcio prato/ trattamento infestanti												
concimazioni												

Una nota va fatta anche per l'area boscata insistente sulla proprietà che non sarà oggetto di trasformazione.
Questi 1.127 metri quadri di bosco saranno oggetto di alcune operazioni di diradamento delle robinie eliminando quelle con i diametri minori, saranno rimossi gli esemplari crollati e morti al fine di valorizzare la rinnovazione, eliminazione delle specie invasive e sarà eseguito un rinfoltimento con piantine forestali.
In questo caso saranno utilizzati circa 50 esemplari di piante ed arbusti autoctoni, saranno scelte le medesime specie già indicate in precedenza e saranno inserite secondo le necessità.

Le piantine saranno fornite in contenitore (vaso di diam 8-10 cm), età minima S1T1 e verranno messe a dimora corredate di bastone tutore e reticella protettiva, seguendo le medesime modalità già descritte in precedenza.

Elaborazione progettuale degli elementi costitutivi del paesaggistico interessato

1.1.1.Sistema geomorfologico e naturalistico
Elemento del paesaggio: ***corsi d'acqua*** *(rif. scheda 1.8)*

Compatibilità di trasformazioni: Non sono previsti interventi che possano mutare l'assetto e l'aspetto dei fontanili.

Elemento del paesaggio: ***boschi e foreste*** *(rif. scheda 1.10)*

Compatibilità di trasformazioni: come detto, il luogo è da considerarsi sostanzialmente urbanizzato e quindi una trasformazione non eccessiva nelle dimensioni, che non sostituisce la parte boscata può ragionevolmente essere considerata compatibile di intervento trasformativo.

1.1.2.Sistema antropico
Elemento del paesaggio: ***viabilità storica*** *(rif. scheda 2.1.1)*

Compatibilità e trasformazioni: Per le ragioni sopra citate si considera l'intervento non incidente sull'elemento in oggetto.

CONGRUITÀ DELL'INTERVENTO OGGETTO DI RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA CON I VALORI RICONOSCIUTI DAL VINCOLO

Il confronto tra ciò che si propone con il presente progetto e i valori paesistici permette di evidenziare che gli interventi da realizzare non pregiudicano il valore dell'ambiente paesaggistico precedentemente analizzato, in considerazione della scarsa presenza di elementi strutturali e funzionali del paesaggio. Anzi la buona qualità delle opere da realizzare, nonché i materiali e le finiture, sono studiati in modo da rispettare le problematiche di salvaguardia e valorizzazione dell'area vincolata, tendono a ricostruire e ricomporre paesaggisticamente un brano del tessuto circostante.

COERENZA DELL'INTERVENTO OGGETTO DI RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA CON GLI OBIETTIVI DI QUALITÀ PAESISTICA

Il piano territoriale di coordinamento del PTCP, persegue l'obiettivo generale di orientare e guidare gli interventi ammessi secondo finalità di valorizzazione dell'ambiente, qualificazione del paesaggio e tutela delle componenti della storia e degli edifici storico-monumentali.
In questo senso, le opere da realizzare, finalizzate allo sviluppo dell'area residenziale non andranno a modificare gli elementi orografici e morfologici del terreno così come oggi presenti ed illustrate dalla documentazione fotografica allegata.

Come si evidenzia la vista più importante è quella che si ha dall'area di confine con il Parco Agricolo Sud Milano. Grazie alle mitigazioni proposte verrà arricchita la cortina vegetazionale che può essere percepita percorrendo la Strada Provinciale 162 in direzione San Pietro all'Olmo.

Mentre l'evidenza che si può percepire dalle vie Fleming e Rossini è quella di area residenziale caratterizzate dalla presenza di spazi verdi privati e pubblici di maggiore pregio.

CONFORMITÀ DELL'INTERVENTO OGGETTO DI RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA CON LE PRESCRIZIONI CONTENUTE NEI PIANI

L'intervento da realizzare risultano conformi alle prescrizioni della l.r. 12/05, agli articoli delle NTA del PRG vigente del Comune di Cornaredo.

EVENTUALI IMPATTI DELLE TRASFORMAZIONI SUL PAESAGGIO

L'introduzione dei nuovi edifici e del parco produrrà un effetto complessivo di modificazione dello stato dei luoghi ma non comporterà una eccessiva alterazione degli elementi compositivi del paesaggio circostante. Infatti, le opere oggetto di richiesta di autorizzazione paesaggistica ricalcano le caratteristiche dimensionali, strutturali e dei materiali delle diverse tipologie costruttive produttive presenti nel territorio.

EVENTUALI OPERE DI MITIGAZIONE E DI COMPENSAZIONE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE

Le opere di mitigazione e di compensazione proposte sono quelle descritte nel progetto di vegetazione del verde residenziale e della realizzazione del parco pubblico.
Sono quindi caratterizzate da implementazione della vegetazione. I nuovi edifici corredati da giardino privato e il nuovo parco ben dialogano con gli spazi circostanti che sono di frangia urbana.

Tali ambiti sono caratterizzati da una mescolanza funzionale e tipologica e da un'organizzazione territoriale casuale che determina la perdita e il degrado dei valori identitari del paesaggio. In questo caso le realizzazioni proposte rappresentano una risorsa strategica per la riqualificazione del paesaggio urbano e per uno sviluppo della stessa città. In questo modo si va a ricercare la salvaguardia delle risorse naturali, garantendo la protezione della qualità della vita degli abitanti delle città e sulla gestione equilibrata del territorio.

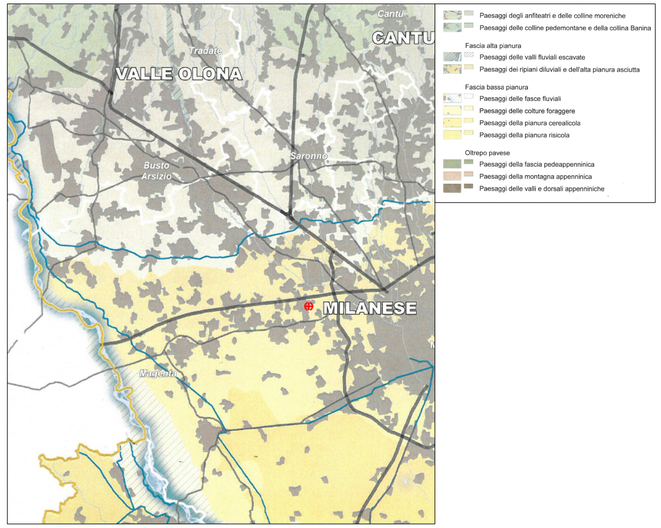
Le nuove realizzazioni risulteranno comunque ininfluenti rispetto alla visibilità che verrà percepita arrivando da sud - ovest dove il paesaggio agricolo è predominante.

Documentazione allegata:

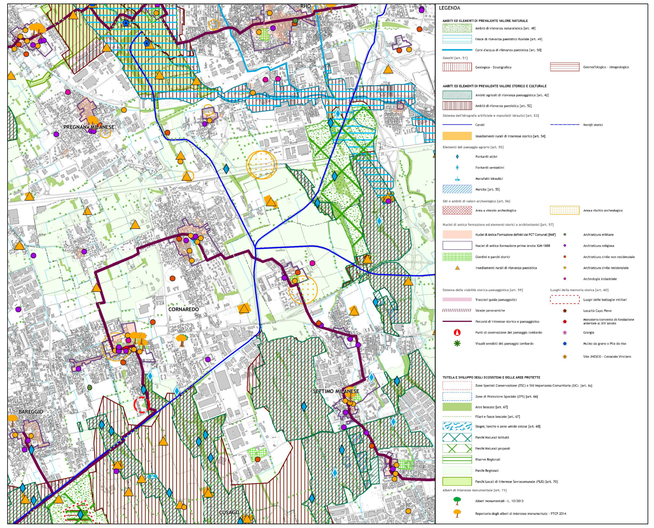
- Tavola 1 - Individuazione area di intervento
- Tavola 2 - Individuazione del reticolo idrico / area di intervento
- Tavola 3V - Planimetria generale stato autorizzato con Autorizzazione Dirigenziale n. 2765 del 31 marzo 2021 e nuova proposta
- Tavola 4 - Planimetria di confronto area boscata ante autorizzazione e post autorizzazione di Taglio decreto 9341 dell'8/7/2021 DGA Regione Lombardia
- Tavola 5V - Planimetria e Pianta piano tipo - confronto stato autorizzato con Autorizzazione Dirigenziale n. 2765 del 31 marzo 2021 e nuova proposta
- Tavola 6 - Prospetti ambientali autorizzato con Autorizzazione Dirigenziale n. 2765 del 31 marzo 2021
- Tavola 7V - Prospetti ambientali - nuova proposta
- Tavola 8V - Profili ambientali - confronto stato autorizzato con Autorizzazione Dirigenziale n. 2765 del 31 marzo 2021
- Tavola 9 - Simulazioni fotografiche del progetto
- Tavola 10 – Documentazione fotografica dello stato di fatto gennaio 2023
- Tavola 10V – Documentazione fotografica dello stato di fatto con simulazioni febbraio 2023
- Allegato A – Edificio D particolari

- Atto Convenzione Comune di Cornaredo AT12 – Immobiliare Esagono srl
- Autorizzazione dirigenziale di Città Metropolitana di Milano – Area ambiente e Tutela del territorio - Settore Pianificazione territorio generale n. 2765 del 31 marzo 2021
- Rilascio diniego settembre 2020 Città Metropolitana di Milano – Area ambiente e Tutela del territorio - Settore Pianificazione territorio generale
- Decreto n. 7845 del 29/05/2018 – Piano di Indirizzo Forestale della Città Metropolitana di Milano, rettifica perimetrazione di area boscata
- Autorizzazione al taglio decreto n. 9341 Regione Lombardia Direzione Generale Agricoltura alimentazione e sistemi verde del 8 luglio 2021
- Comune di Cornaredo richiesta di integrazione alla richiesta PDC 285/2020 del 2 marzo 2021
- Comune di Cornaredo Permesso di Costruire n. 285 del 2020 rilasciato in data 15 ottobre 2021

- PDC Palazzine via Rossini
- Dichiarazione Bucellini
- Visura camera di Commercio Esagono immobiliare
- Visure catastali
- CDI Buccellini Fabio
- Modulo di richiesta Autorizzazione paesaggistica
- Marca da bollo annullata



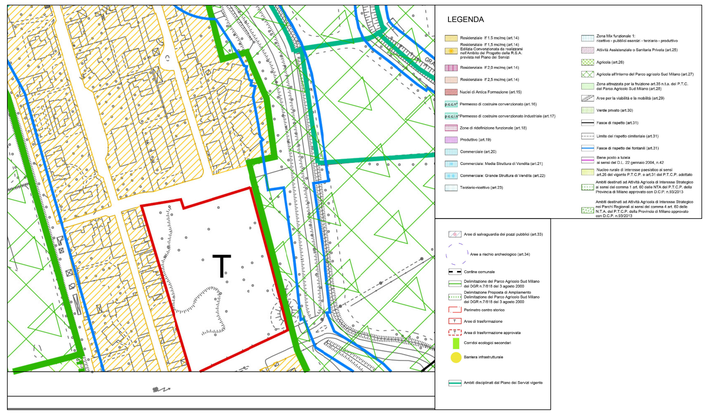
STRALCIO P.T.R. REGIONE LOMBARDIA
scala 1:50.000



STRALCIO P.T.M. CITTA' METROPOLITANA DI MILANO
scala 1:35.000

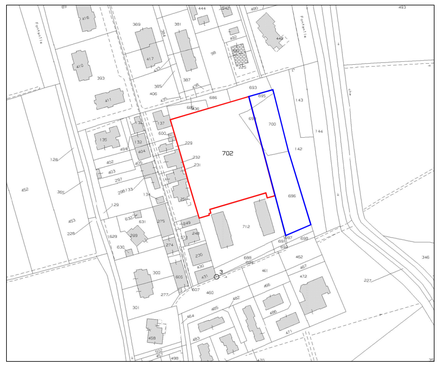
ESTRATTO P.T.C. PARCO AGRICOLO SUD MILANO - scala 1:10.000

AREA INTERESSATA DALL'INTERVENTO



STRALCIO P.G.T. PIANO DELLE REGOLE PdR 3.5 C5
scala 1:2.000

STRALCIO ORTOFOTO



ESTRATTO CATASTALE COMUNE DI CORNAREDO

AREA DI PROPRIETA' "IMMOBILIARE ESAGONO SRL"

INDIVIDUAZIONE AREA DI INTERVENTO CREAZIONE PARCO PUBBLICO

STUDIO ASSOCIATO
ORIGGI FACCHINI RANZANI CUCCHI
CONSULENZE AGRICOLE

20081 Abbiategrasso (MI)
Via Piatti 5
telefono 029465621
origfac@libero.it
P.IVA 05097060155

COMMITTENTE
IMMOBILIARE ESAGONO SRL
VIA WASHINGTON 83 – MILANO

DATA
MAGGIO 2023

LAVORO
VARIANTE AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA N. 2765 DEL 31/03/2021 PER NUOVE EDIFICAZIONI RESIDENZIALI E PER LA TRASFORMAZIONE DEL BOSCO IN COMUNE DI CORNAREDO (MI) AMBITO DI TRASFORMAZIONE A.T. N.4 EX A.T. N.12

TAVOLA N.
1

OGGETTO
INDIVIDUAZIONE AREA DI INTERVENTO

SCALA
VARIE

I TECNICI

IL COMMITTENTE
IMMOBILIARE ESAGONO SRL
VIA WASHINGTON 83
20146 MILANO
CF/P.IVA 12121020155

LEGENDA

- AREA DI TRASFORMAZIONE AT12
  PGT PIANO DELLE REGOLE COMUNE DI CORNAREDO
- AREA BOSCATA RESIDUALE P.I.F.
  CITTA' METROPOLITANA DI MILANO
- RETICOLO IDRICO PRINCIPALE
  FASCIA DI RISPETTO 10 MT
- RETICOLO IDRICO PRINCIPALE - AREA TRA LE SPONDE
  RIM SUPERIORE A 2 MT
- RETICOLO DI BONIFICA DI COMPETENZA DEL
  CONSORZIO EST TICINO VILLORESI

STUDIO ASSOCIATO
ORIGGI FACCHINI RANZANI CUCCHI
CONSULENZE AGRICOLE

20081 Abbiategrasso (MI)
Via Piatti 5
telefono 029465621
origfac@libero.it
P.IVA 05097060155

COMMITTENTE IMMOBILIARE ESAGONO SRL VIA WASHINGTON 83 – MILANO	DATA GENNAIO 2023
LAVORO VARIANTE AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA N. 2765 DEL 31/03/2021 PER NUOVE EDIFICAZIONI RESIDENZIALI E PER LA TRASFORMAZIONE DEL BOSCO IN COMUNE DI CORNAREDO (MI) AMBITO DI TRASFORMAZIONE A.T. N.4 EX A.T. N.12	TAVOLA N. 2
OGGETTO PLANIMETRIA GENERALE CON INDIVIDUAZIONE DI PROPRIETA' E DELL'AREA BOSCATA RESIDUALE PIF DECRETO DGA REGIONE LOMBARDIA N. 9341 DEL 08/07/2021 INDIVIDUAZIONE DELLE FASCE DEI RETICOLI IDRICI	SCALA 1:1000
I TECNICI ORDINE DEI DOTTORI AGRONOMI E DEI DOTTORI FORESTALI - MILANO Dott. CUCCHI Nicola N. 1094 ALBO	IL COMMITTENTE IMMOBILIARE ESAGONO SRL VIA WASHINGTON 83 20146 MILANO CF/P.IVA 12121020155

STATO AUTORIZZATO CON AUTORIZZAZIONE DIRIGENZIALE CITTA' METROPOLITANA DI MILANO N. 2765 DEL 31/03/2021 - SOVRAPPOSIZIONE LIMITE AREA BOSCATA ESISTENTE CON INDIVIDUAZIONE INTERVENTO EDIFICATORIO E SPAZI VERDI

STATO DEI LUOGHI AL FEBBRAIO 2023 - OPERE PREVISTE DAL PERMESSO DI COSTRUIRE PER LA COSTRUZIONE DI TRE EDIFICI RESIDENZIALI IN AMBITO AT4 PRATICA N. 2020285 COMUNE DI CORNAREDO PRESENTATO A SEGUITO DEL RILASCIO AUTORIZZAZIONE DIRIGENZIALE CITTA' METROPOLITANA DI MIALNO N. 2765 DEL 31/03/2021

NUOVA VARIANTE - SOVRAPPOSIZIONE LIMITE AREA BOSCATA ESISTENTE CON INDIVIDUAZIONE INTERVENTO EDIFICATORIO E SPAZI VERDI

LEGENDA

- AREA DI PROPRIETA'
- MASSELLO AUTOBLOCCANTE IN CALCESTRUZZO PER ESTERNI COLOR ROCCIA DEL VESUVIO TIPO RECORD PETRA DIAMANTI DIMENSIONI 15,4 X 17,6 CM
- MASSELLO AUTOBLOCCANTE IN CALCESTRUZZO PER ESTERNI COLOR GRIGIO TIPO RECORD SESTINO TROLLY DIMENSIONI 10,5 X 21 CM
- MASSELLO AUTOBLOCCANTE IN CALCESTRUZZO PER ESTERNI COLOR ROSSO TIPO RECORD SESTINO TROLLY DIMENSIONI 10,5 X 21 CM
- AREA A PRATO TOT MQ 2.695 ca: ZONA RESIDENZIALE MQ. 1595 ca PARCO PUBBLICO MQ. 1100 ca
- LIMITE AREA BOSCATA PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE - CITTA' METROPOLITANA DI MILANO DECRETO N. 7845 DEL 29/05/2018
- AREA BOSCATA PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE RESIDUALE - CITTA' METROPOLITANA DI MILANO
- PISTA CICLO -PEDONALE IN ASFALTO COLATO TIPO GUSS RED
- PALI ILLUMINAZIONE PUBBLICA PARCO CON LAMPADE TIPO MINI STELVIO LED DISANO
- PANCHINE IN ACCIAIO ZINCATO CON SUPPORTI IN GHISA TIPO VESTA UP
- ATTREZZI PER PERCORSO BENESSERE
- CESTINI PORTARIFIUTI TIPO WOFER FERRINOX
- FONTANA
- MAGNOLIA GRANDIFLORA "Little gem"
- ACER CAMPESTRE
- PHOTINIA - DISTANZA SULLA FILA MT. 1.00
- VIBURNO OPOLUS - DISTANZA SULLA FILA MT. 0.80
- RIMBOSCHIMENTO REALIZZATO CON ALBERI E ARBUSTI AUTOCTONI - SESTO DI IMPIANTO 3 X 2 mt

STUDIO ASSOCIATO
ORIGGI FACCHINI RANZANI CUCCHI
CONSULENZE AGRICOLE

20081 Abbiategrasso (MI)
Via Piatti 5
telefono 029465621
origfac@libero.it
P.IVA 05097060155

COMMITTENTE IMMOBILIARE ESAGONO SRL VIA WASHINGTON 83 – MILANO	DATA FEBBRAIO 2023
LAVORO VARIANTE AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA N. 2765 DEL 31/03/2021 PER NUOVE EDIFICAZIONI RESIDENZIALI E PER LA TRASFORMAZIONE DEL BOSCO IN COMUNE DI CORNAREDO (MI) AMBITO DI TRASFORMAZIONE A.T. N.4 EX A.T. N.12	TAVOLA N. 3V
OGGETTO PLANIMETRIA GENERALE – STATO AUTORIZZATO DA CITTA' METROPOLITANA DI MILANO Prot,. 2765 del 31/03/2021 E NUOVA PROPOSTA	SCALA 1:300
I TECNICI ORDINE DEI DOTTORI AGRONOMI E DEI DOTTORI FORESTALI - MILANO - Dott. CUCCHI ROBERTO N. 1094 ALBO	IL COMMITTENTE IMMOBILIARE ESAGONO SRL VIA WASHINGTON 83 20146 MILANO CF/P.IVA 12121020155

LEGENDA

- AREA BOSCATA PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE CITTA' METROPOLITANA DI MILANO decreto 7845 del 29/05/2018
- AREA DI PROPRIETA' IMMOBILIARE ESAGONO
- AREA IN CESSIONE PARCHEGGI SU VIA FLEMING E VIA ROSSINI
- AREA AREA GIA' SOGGETTA A RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA COMUNE DI CORNAREDO
- AREA IN CESSIONE PER GIARDINI E PARCHI PUBBLICI
- AREA BOSCATA PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE RESIDUALE CITTA' METROPOLITANA DI MILANO
- AREA BOSCATA TRASFORMATA A FINI URBANISTICI Mq 683,00 decreto 9341 del 08/07/2021 DGA Agricoltura Regione Lombardia - Autorizzazione al Taglio

STUDIO ASSOCIATO
ORIGGI FACCHINI RANZANI CUCCHI
CONSULENZE AGRICOLE

20081 Abbiategrasso (MI)
Via Piatti 5
telefono 029465621
origfac@libero.it
P.IVA 05097060155

COMMITTENTE
IMMOBILIARE ESAGONO SRL
VIA WASHINGTON 83 – MILANO

DATA
GENNAIO 2023

LAVORO
VARIANTE AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA N. 2765 DEL 31/03/2021 PER NUOVE EDIFICAZIONI RESIDENZIALI E PER LA TRASFORMAZIONE DEL BOSCO IN COMUNE DI CORNAREDO (MI) AMBITO DI TRASFORMAZIONE A.T. N.4 EX A.T. N.12

TAVOLA N.
4

OGGETTO PLANIMETRIA GENERALE INDIVIDUAZIONE DELL'AREA DI PROPRIETA', DELL'AREA BOSCATA P.I.F DECRETO N. 7845 del 29/05/2018 E DELL'AREA BOSCATA TRASFORMATA DECRETO DGA N. 9341 del 08/07/2021

SCALA
1:500

I TECNICI

Dott. CUCCHI Paolo N. 1094 ALBO
COLLEGIO DEI DOTTORI AGRONOMI E DEI DOTTORI FORESTALI - MILANO

IL COMMITTENTE
IMMOBILIARE ESAGONO SRL
VIA WASHINGTON 83
20146 MILANO
CF/P.IVA 12121020155

DEMOLIZIONI

COSTRUZIONI

PLANIMETRIA E PIANTA PIANO TIPO - SOVRAPPOSIZIONE INTERVENTO EDIFICATORIO E SPAZI VERDI

STUDIO ASSOCIATO
ORIGGI FACCHINI RANZANI CUCCHI
CONSULENZE AGRICOLE

20081 Abbiategrasso (MI)
Via Piatti 5
telefono 029465621
origfac@libero.it
P.IVA 05097060155

COMMITTENTE

IMMOBILIARE ESAGONO SRL
VIA WASHINGTON 83 – MILANO

DATA

MAGGIO
2023

LAVORO

VARIANTE AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA N. 2765 DEL 31/03/2021 PER NUOVE EDIFICAZIONI RESIDENZIALI E PER LA TRASFORMAZIONE DEL BOSCO IN COMUNE DI CORNAREDO (MI) AMBITO DI TRASFORMAZIONE A.T. N.4 EX A.T. N.12

TAVOLA N.

5V

OGGETTO

PLANIMETRIA E PIANTA PIANO TIPO – CONFRONTO

SCALA

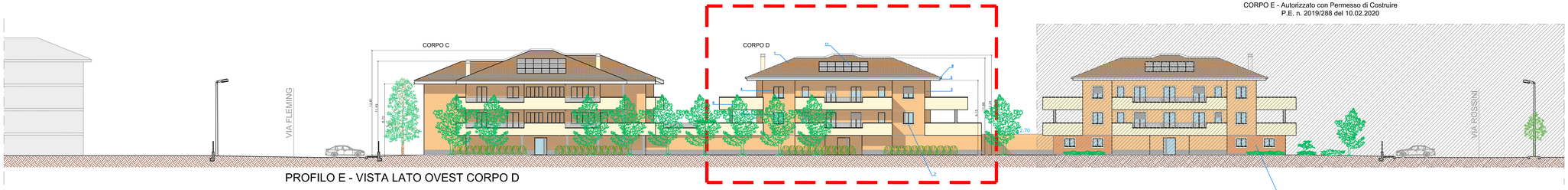
1:200

I TECNICI

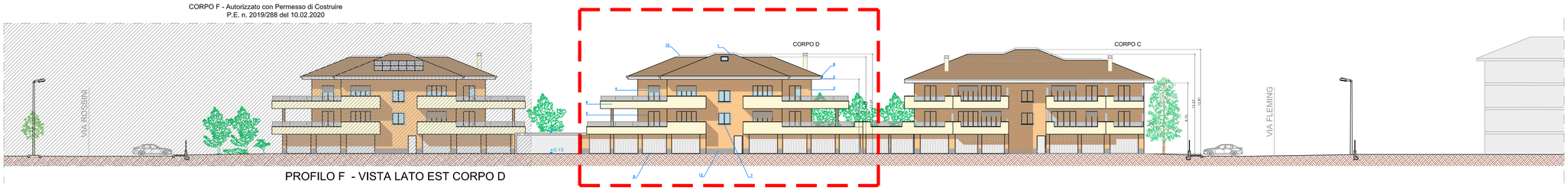
Dott. CUCCHI Andrea N. 1094 ALBO
COLLEGIO DEI DOTTORI AGRONOMI E DEI DOTTORI FORESTALI - MILANO - TRASSATO

IL COMMITTENTE

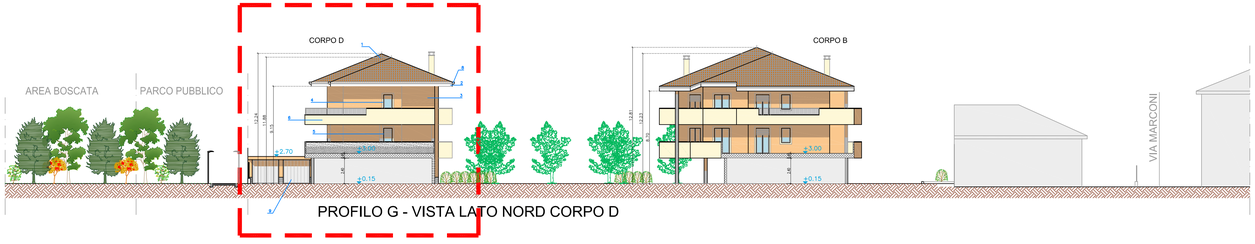
IMMOBILIARE ESAGONO SRL
VIA WASHINGTON 83
20146 MILANO
CF/P.IVA 12121020155



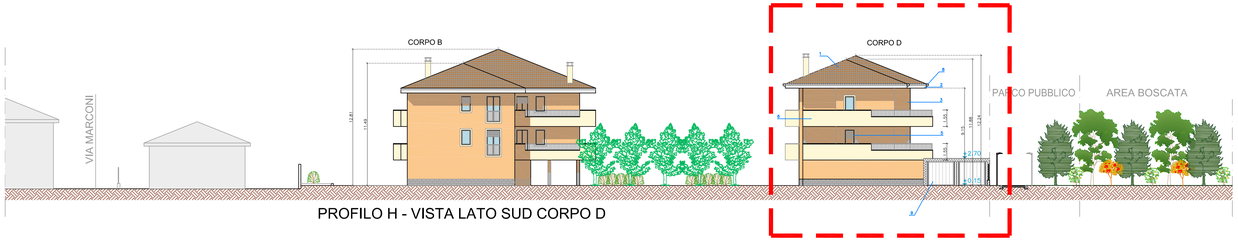
PROFILO E - VISTA LATO OVEST CORPO D



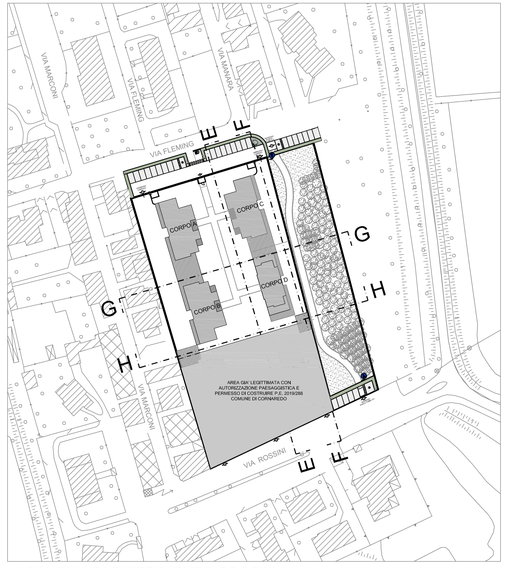
PROFILO F - VISTA LATO EST CORPO D



PROFILO G - VISTA LATO NORD CORPO D



PROFILO H - VISTA LATO SUD CORPO D

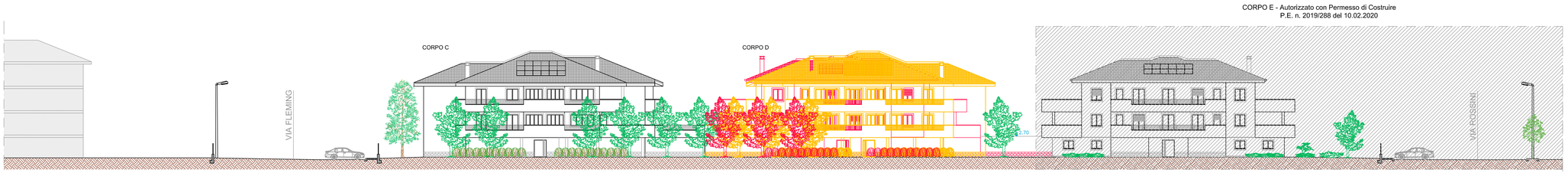


SCHEMA DI RIFERIMENTO PROFILI

1) TETTO IN C.A. CON MANTO DI COPERTURA IN TEGOLE PORTOGHESI ANTICATE
2) GRONDE IN C.A.
3) FACCIATE CON INTONACO COLORE SIKKENS F6,55,75
4) RIQUADRATURA FINESTRE E PORTEFINESTRE CON INTONACO BEIGE COLORE SIKKENS F8,18,66
5) SERRAMENTI IN PVC COLORE BIANCO CON VETRI A CAMERA ED AVVOLGIBILI IN ALLUMINIO COLORE GRIGIO CHIARO
6) BALCONI PARTE CHIUSA CON INTONACO BEIGE COLORE SIKKENS F8,18,66 E PARTE APERTA CON FERRO MICACEO
7) SOGLIE E DAVANZALI IN GRANITO BIANCO SARDO
8) CANALI IN RAME
9) PORTE BASCULANTI IN FERRO COLORE GRIGIO
10) LINEA VITA
11) PANNELLI FOTOVOLTAICI
12) ZOCCOLATURA CON RIVESTIMENTO IN PIETRA
13) FACCIATE CON INTONACO COLORE SIKKENS F4,67,63

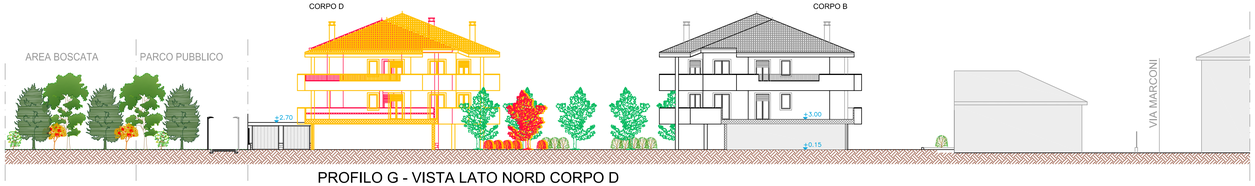
STUDIO ASSOCIATO ORIGGI FACCHINI RANZANI CUCCHI
CONSULENZE AGRICOLE
20081 Abbiategrasso (MI)
Via Fietti 5
telefono 029465631
origfacr@libero.it
P.IVA 05097860155

COMMITTENTE IMMOBILIARE ESAGONO SRL VIA WASHINGTON 83 – MILANO	DATA MAGGIO 2023
LAVORO VARIANTE AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA N. 2765 DEL 31/03/2021 PER NUOVE EDIFICAZIONI RESIDENZIALI E PER LA TRASFORMAZIONE DEL BOSCO IN COMUNE DI CORNAREDO (MI) AMBITO DI TRASFORMAZIONE A.T. N.4 EX A.T. N.12	TAVOLA N. 7V
OGGETTO PROFILI AMBIENTALI AREE RESIDENZIALI E–F–G–H – NUOVA VARIANTE	SCALA 1:200
I TECNICI	IL COMMITTENTE IMMOBILIARE ESAGONO SRL VIA WASHINGTON 83 20146 MILANO CF/P.IVA 12121020155

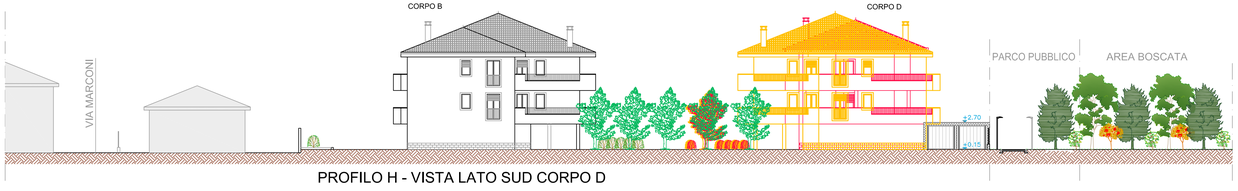


PROFILO E - VISTA LATO OVEST CORPO D

PROFILO F - VISTA LATO EST CORPO D



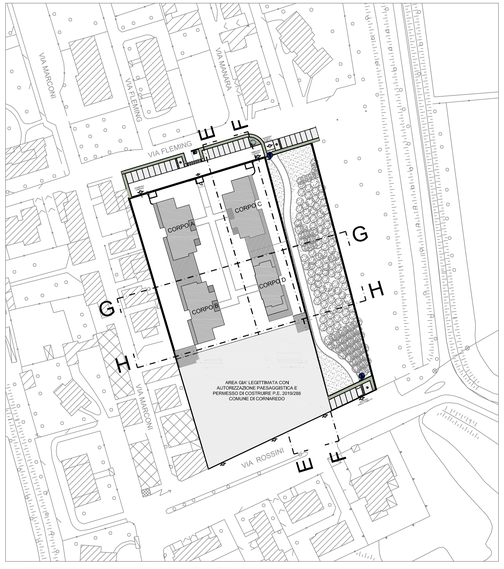
PROFILO G - VISTA LATO NORD CORPO D



PROFILO H - VISTA LATO SUD CORPO D

DEMOLIZIONI

COSTRUZIONI



SCHEMA DI RIFERIMENTO PROFILI

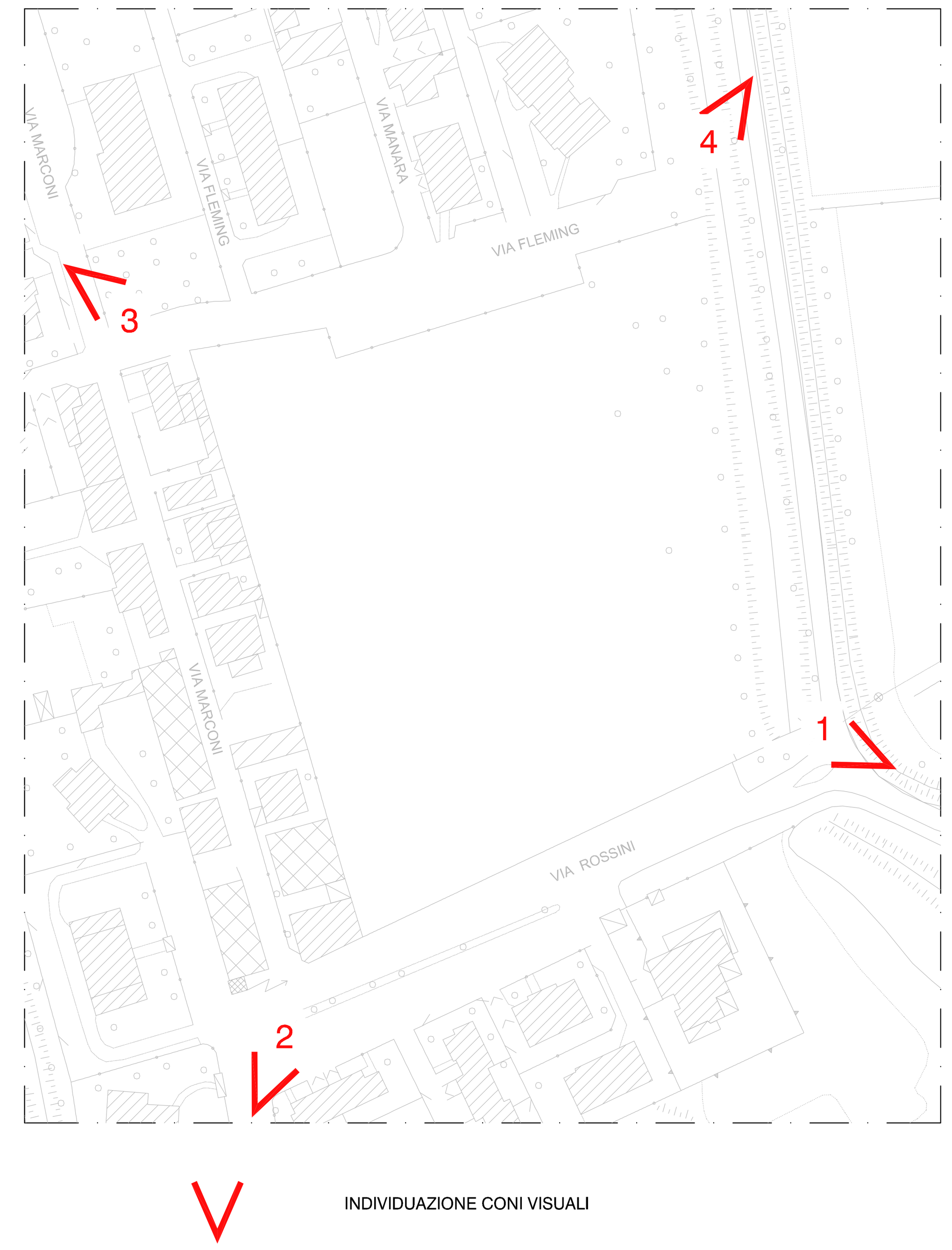
STUDIO ASSOCIATO
ORIGGI FACCHINI RANZANI CUCCHI
CONSULENZE AGRICOLE

20081 Abbiategrasso (MI)
Via Piatti 5
telefono 029465621
origfac@libero.it
P.IVA 05097060155

COMMITTENTE IMMOBILIARE ESAGONO SRL VIA WASHINGTON 83 – MILANO	DATA MAGGIO 2023
LAVORO VARIANTE AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA N. 2765 DEL 31/03/2021 PER NUOVE EDIFICAZIONI RESIDENZIALI E PER LA TRASFORMAZIONE DEL BOSCO IN COMUNE DI CORNAREDO (MI) AMBITO DI TRASFORMAZIONE A.T. N.4 EX A.T. N.12	TAVOLA N. 8V
OGGETTO PROFILI AMBIENTALI AREE RESIDENZIALI E–F–G–H – CONFRONTO	SCALA 1:200
I TECNICI	IL COMMITTENTE IMMOBILIARE ESAGONO SRL VIA WASHINGTON 83 20146 MILANO CF/P.IVA 12121020155

SIMULAZIONE DI PROGETTO 1 - VISTA PANORAMICA SUD EST

SIMULAZIONE DI PROGETTO 2 - VISTA PANORAMICA SUD OVEST



INDIVIDUAZIONE CONI VISUALI

SIMULAZIONE DI PROGETTO 3 - VISTA PANORAMICA NORD OVEST

SIMULAZIONE DI PROGETTO 4 - VISTA PANORAMICA NORD EST

STUDIO ASSOCIATO
ORIGGI FACCHINI RANZANI CUCCHI
CONSULENZE AGRICOLE

20081 Abbiategrasso (MI)
Via Piatti 5
telefono 029465621
origfac@libero.it
P.IVA 05097060155

COMMITTENTE IMMOBILIARE ESAGONO SRL VIA WASHINGTON 83 – MILANO	DATA MAGGIO 2023
LAVORO VARIANTE AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA N. 2765 DEL 31/03/2021 PER NUOVE EDIFICAZIONI RESIDENZIALI E PER LA TRASFORMAZIONE DEL BOSCO IN COMUNE DI CORNAREDO (MI) AMBITO DI TRASFORMAZIONE A.T. N.4 EX A.T. N.12	TAVOLA N. 9
OGGETTO SIMULAZIONI FOTOGRAFICHE DI PROGETTO	SCALA
I TECNICI ORDINE DEI DOTTORI AGRONOMI E DEI DOTTORI FORESTALI - MILANO - Dott. CUCCHI Roberta N. 1094 ALBO	IL COMMITTENTE IMMOBILIARE ESAGONO SRL VIA WASHINGTON 83 20146 MILANO CF/P.IVA 12121020155

FOTO 1 - LATO SUD VIA ROSSINI

FOTO 2 - LATO SUD VIA ROSSINI

FOTO 3 - LATO SUD VIA ROSSINI

FOTO 4 - LATO SUD VIA ROSSINI

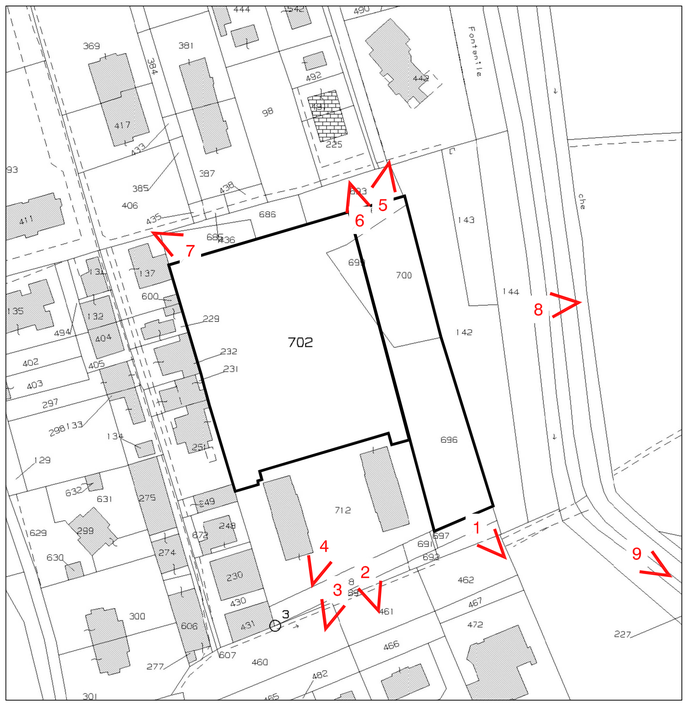
FOTO 5 - LATO NORD-EST VIA FLEMING

FOTO 6 - LATO NORD VIA FLEMING

FOTO 7 - LATO NORD-OVEST VIA FLEMING

FOTO 8 - LATO EST

FOTO 9 - LATO SUD-EST



INDIVIDUAZIONE SCATTI FOTOGRAFICI

STUDIO ASSOCIATO
ORIGGI FACCHINI RANZANI CUCCHI
CONSULENZE AGRICOLE

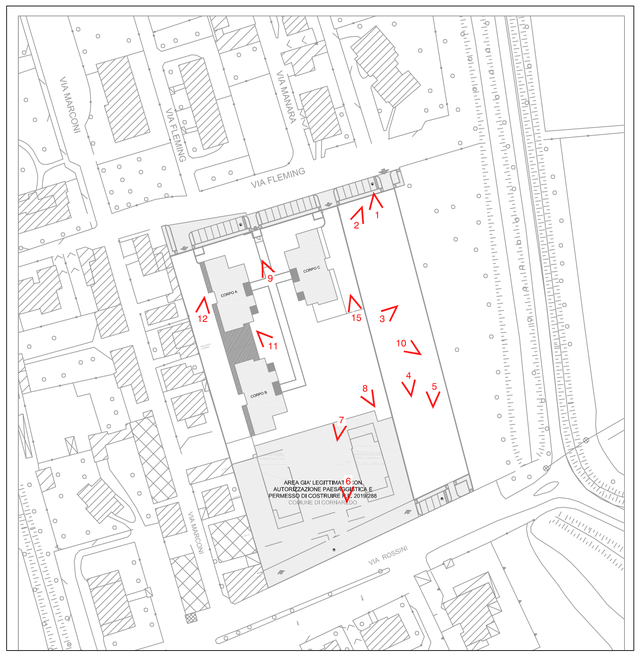
20081 Abbiategrasso (MI)
Via Piatti 5
telefono 029465621
origfac@libero.it
P.IVA 05097060155

COMMITTENTE IMMOBILIARE ESAGONO SRL VIA WASHINGTON 83 – MILANO	DATA GENNAIO 2023
LAVORO VARIANTE AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA N. 2765 DEL 31/03/2021 PER NUOVE EDIFICAZIONI RESIDENZIALI E PER LA TRASFORMAZIONE DEL BOSCO IN COMUNE DI CORNAREDO (MI) AMBITO DI TRASFORMAZIONE A.T. N.4 EX A.T. N.12	TAVOLA N. 10
OGGETTO RILIEVO FOTOGRAFICO DELLO STATO DI FATTO NOVEMBRE 2022	SCALA
I TECNICI ORDINE DEI DOTTORI AGRONOMI E DEI DOTTORI FORESTALI - MILANO Dott. CUCCHI N. 1094 ALBO	IL COMMITTENTE IMMOBILIARE ESAGONO SRL VIA WASHINGTON 83 20146 MILANO CF/P.IVA 12121020155

FOTO 1 - LATO NORD-EST

FOTO 2 - LATO NORD-EST

FOTO 3 - LATO EST



INDIVIDUAZIONE SCATTI FOTOGRAFICI

FOTO 4 - LATO SUD

FOTO 5 - LATO SUD-EST

FOTO 6 - INTERNO PALAZZINE LATO SUD

FOTO 7 - INTERNO PALAZZINE LATO SUD-OVEST

FOTO 8 - INTERNO LATO SUD

FOTO 9 - INTERNO PALAZZINE LATO NORD

FOTO 10 - LATO SUD-EST

FOTO 11 - INTERNO PALAZZINE LATO NORD-OVEST

FOTO 12 - INTERNO LATO NORD-OVEST

FOTO 13 -PANORAMICA DA STRADA PROVINCIALE 162 A SUD DELLA REALIZZAZIONE RESIDENZIALE

FOTO 14 -PANORAMICA DA STRADA PROVINCIALE 162 A SUD/EST DELLA REALIZZAZIONE RESIDENZIALE

CONFRONTO STATO ATTUALE CON SIMULAZIONI

FOTO 15 - SITUAZIONE ATTUALE LATO NORD

FOTO 2 - SITUAZIONE ATTUALE LATO NORD-EST

FOTO 4 - SITUAZIONE ATTUALE LATO SUD

FOTO 15 - FOTOINSERIMENTO DI PROGETTO LATO NORD

FOTO 2 - FOTOINSERIMENTO DI PROGETTO LATO NORD-EST

FOTO 4 - FOTOINSERIMENTO DI PROGETTO LATO SUD

STUDIO ASSOCIATO
ORIGGI FACCHINI RANZANI CUCCHI
CONSULENZE AGRICOLE

20081 Abbiategrasso (MI)
Via Piatti 5
telefono 029465621
origfac@libero.it
P.IVA 05097060155

COMMITTENTE
IMMOBILIARE ESAGONO SRL
VIA WASHINGTON 83 – MILANO

DATA
FEBBRAIO 2023

LAVORO
VARIANTE AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA N. 2765 DEL 31/03/2021 PER NUOVE EDIFICAZIONI RESIDENZIALI E PER LA TRASFORMAZIONE DEL BOSCO IN COMUNE DI CORNAREDO (MI) AMBITO DI TRASFORMAZIONE A.T. N.4 EX A.T. N.12

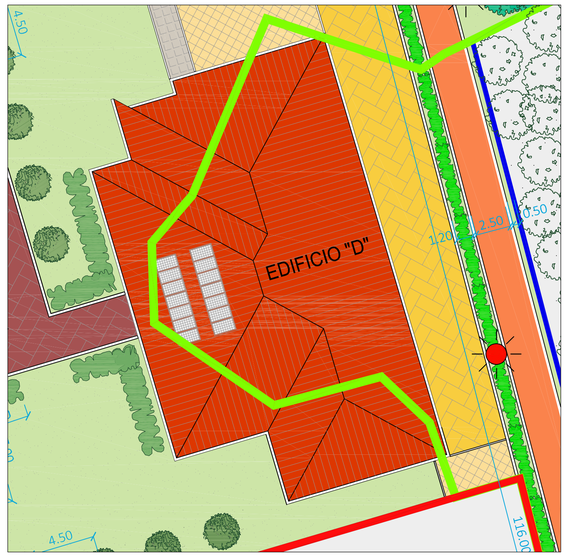
TAVOLA N.
10V

OGGETTO
RILIEVO FOTOGRAFICO DELLO STATO DI FATTO FEBBRAIO 2023

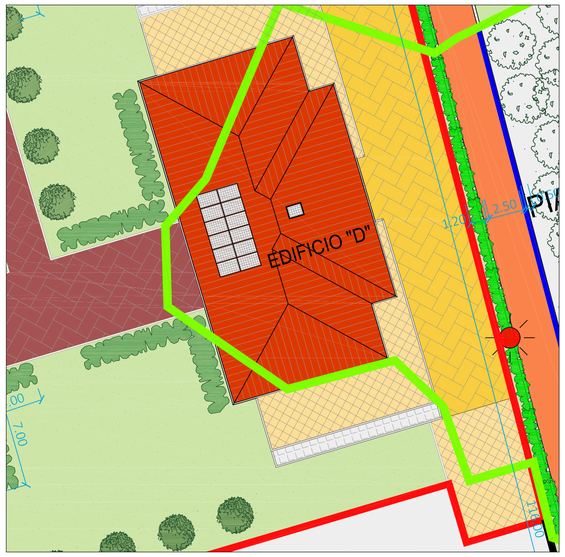
SCALA

I TECNICI

IL COMMITTENTE
IMMOBILIARE ESAGONO SRL
VIA WASHINGTON 83
20146 MILANO
CF/P.IVA 12121020155



STATO AUTORIZZATO CON AUTORIZZAZIONE DIRIGENZIALE CITTA' METROPOLITANA DI MILANO N.2765 DEL 31/03/2021 -PARTICOLARE EDIFICIO "D" CON INDIVIDUAZIONE INTERVENTO EDIFICATORIO E SPAZI VERDI
SCALA 1:200

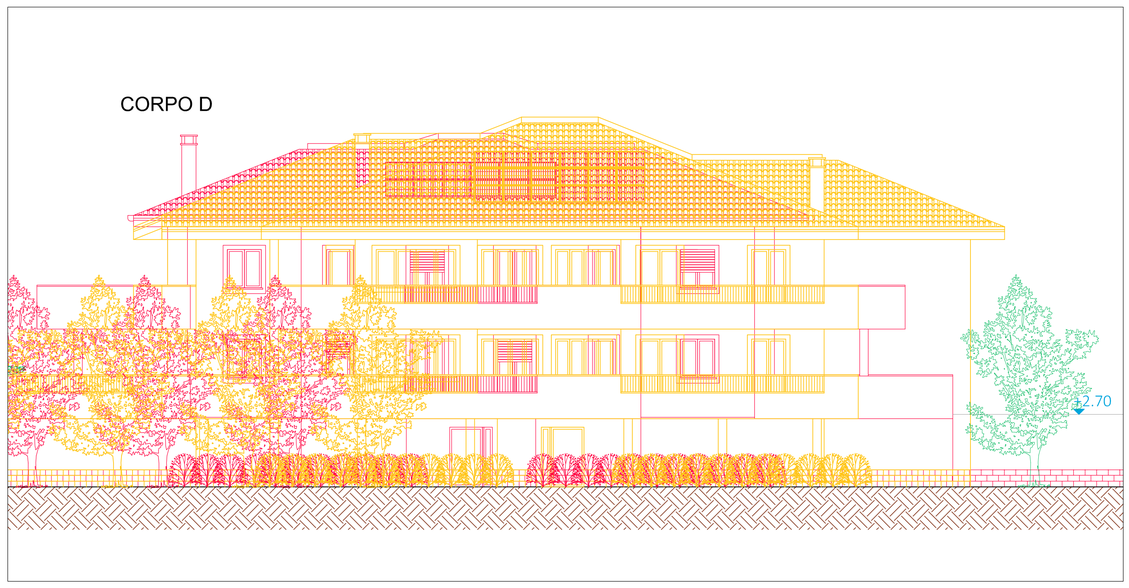


NUOVA VARIANTE - PARTICOLARE EDIFICIO "D" CON INDIVIDUAZIONE INTERVENTO EDIFICATORIO E SPAZI VERDI
SCALA 1:200

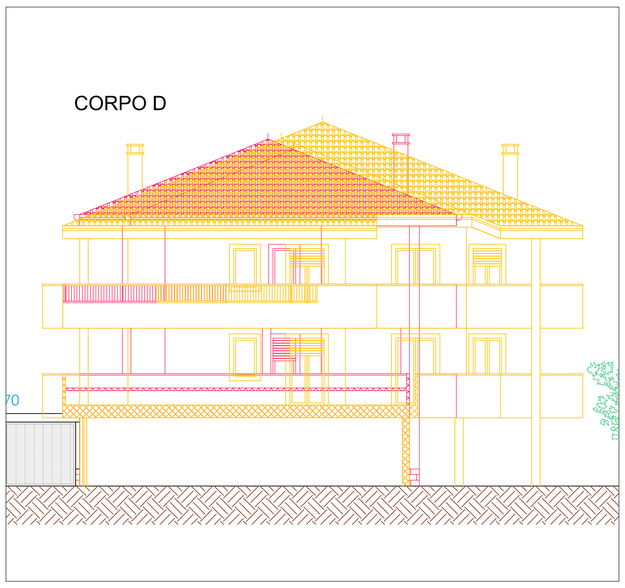
PLANIMETRIA E PIANTA PIANO TIPO - SOVRAPPOSIZIONE INTERVENTO EDIFICATORIO E SPAZI VERDI
SCALA 1:200

LEGENDA

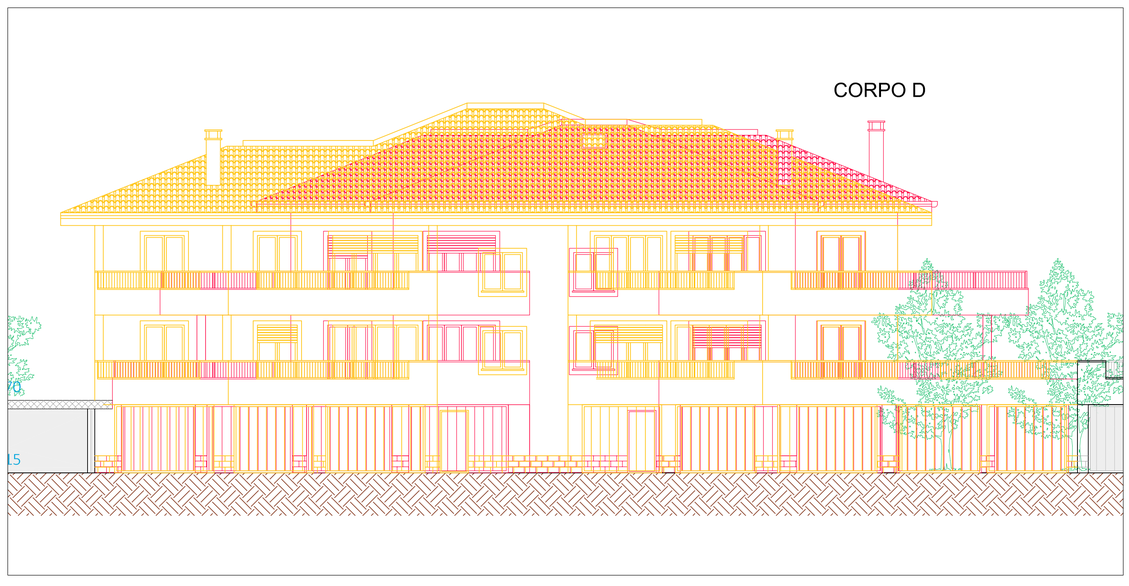
- AREA DI PROPRIETA'
- MASSELLO AUTOBLOCCANTE IN CALCESTRUZZO PER ESTERNI COLOR ROCCIA DEL VESUVIO TIPO RECORD PETRA DIAMANTI DIMENSIONI 15,4 X 17,6 CM
- MASSELLO AUTOBLOCCANTE IN CALCESTRUZZO PER ESTERNI COLOR GRIGIO TIPO RECORD SESTINO TROLLY DIMENSIONI 10,5 X 21 CM
- MASSELLO AUTOBLOCCANTE IN CALCESTRUZZO PER ESTERNI COLOR ROSSO TIPO RECORD SESTINO TROLLY DIMENSIONI 10,5 X 21 CM
- AREA A PRATO TOT MQ 2.695 ca: ZONA RESIDENZIALE MQ. 1595 ca / PARCO PUBBLICO MQ. 1100 ca
- LIMITE AREA BOSCATA PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE - CITTA' METROPOLITANA DI MILANO DECRETO N. 7845 DEL 29/05/2018
- AREA BOSCATA PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE RESIDUALE - CITTA' METROPOLITANA DI MILANO
- PISTA CICLO -PEDONALE IN ASFALTO COLATO TIPO GUSS RED
- PALI ILLUMINAZIONE PUBBLICA PARCO CON LAMPADE TIPO MINI STELVIO LED DISANO
- PANCHINE IN ACCIAIO ZINCATO CON SUPPORTI IN GHISA TIPO VESTA UP
- ATTREZZI PER PERCORSO BENESSERE
- CESTINI PORTARIFIUTI TIPO WOFER FERRINOX
- FONTANA
- MAGNOLIA GRANDIFLORA "Little gem"
- ACER CAMPESTRE
- PHOTINIA - DISTANZA SULLA FILA MT. 1.00
- VIBURNO OPOLUS - DISTANZA SULLA FILA MT. 0.80
- RIMBOSCHIMENTO REALIZZATO CON ALBERI E ARBUSTI AUTOCTONI - SESTO DI IMPIANTO 3 X 2 mt
- DEMOLIZIONI
- COSTRUZIONI



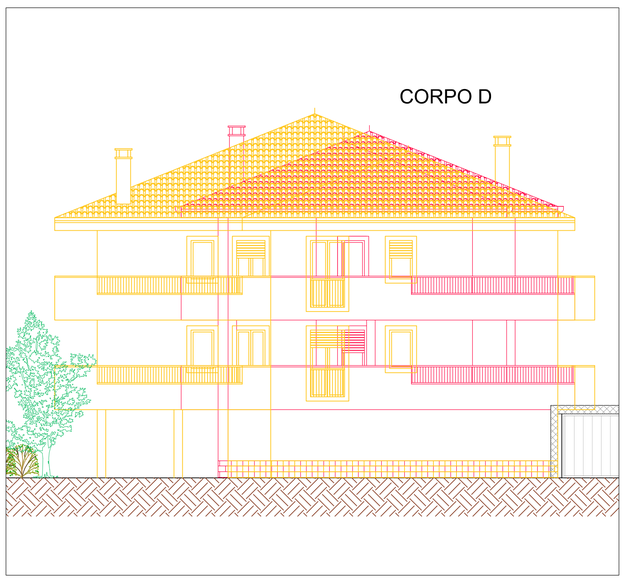
PROSPETTO LATO OVEST -PARTICOLARE EDIFICIO "D"- SOVRAPPOSIZIONE INTERVENTO EDIFICATORIO E SPAZI VERDI
SCALA 1:100



PROSPETTO LATO NORD -PARTICOLARE EDIFICIO "D"- SOVRAPPOSIZIONE INTERVENTO EDIFICATORIO E SPAZI VERDI
SCALA 1:100



PROSPETTO LATO EST -PARTICOLARE EDIFICIO "D"- SOVRAPPOSIZIONE INTERVENTO EDIFICATORIO E SPAZI VERDI
SCALA 1:100



PROSPETTO LATO SUD -PARTICOLARE EDIFICIO "D"- SOVRAPPOSIZIONE INTERVENTO EDIFICATORIO E SPAZI VERDI
SCALA 1:100

STUDIO ASSOCIATO
ORIGGI FACCHINI RANZANI CUCCHI
CONSULENZE AGRICOLE

20081 Abbiategrasso (MI)
Via Piatti 5
telefono 029465621
origfacc@libero.it
P.IVA 05097060155

COMMITTENTE IMMOBILIARE ESAGONO SRL VIA WASHINGTON 83 – MILANO	DATA MARZO 2023
LAVORO VARIANTE AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA N. 2765 DEL 31/03/2021 PER NUOVE EDIFICAZIONI RESIDENZIALI E PER LA TRASFORMAZIONE DEL BOSCO IN COMUNE DI CORNAREDO (MI) AMBITO DI TRASFORMAZIONE A.T. N.4 EX A.T. N.12	ALLEGATO A
OGGETTO EDIFICO "D" PARTICOLARI	SCALA 1:100–200
I TECNICI Dott. Agr. Riccardo Facchini N. 1094 Albo	IL COMMITTENTE IMMOBILIARE ESAGONO SRL VIA WASHINGTON 83 20146 MILANO CF/P.IVA 12121020155

7.4/2023/24

RISULTANZE DELL'ISTRUTTORIA

OGGETTO: Autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 42/2004 all'impresa Immobiliare Esagono srl per realizzazione di interventi in variante ad Autorizzazione paesaggistica R.G. 2765/2021 riferita a nuovo intervento edificatorio residenziale e creazione di un parco pubblico comportanti trasformazione di bosco in Comune di Cornaredo

ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA *procedimento ordinario*	
Tipo intervento	Realizzazione di opere comportanti trasformazione del bosco
n. Prot./data	Prot 11137/11139/11183 del 24/01/2023 **Fasc. 7.4/2023/24**
Richiedente	**Immobiliare Esagono srl** (legale rappresentante Fabio Buccellini) Via Washington, 83 – 20123 Milano . tel. 02.9361.5482 e-mail: mail amministrazione@edilbuccellini.it PEC: immobiliare.esagono@legalmail.it
Progettista	Dott. Agr. Roberta Cucchi Via Piatti, 5 - 20081 Abbiategrasso (MI) tel. 02.9465.621; cell. 335.6748.258 e-mail: origfac@libero.it PEC: studio.associato@pec.origfac.it
Oggetto /Ubicazione	Interventi in variante ad Autorizzazione paesaggistica R.G. 2765/2021 riferita a realizzazione di nuovo intervento edificatorio residenziale e creazione di un parco pubblico comportanti trasformazione di bosco in Comune di Cornaredo
Vincolo	art. 142 D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., comma 1 lett. g) (boschi)
Commissione Paesaggio	Seduta del 30/03/2023 – *parere favorevole*
NOTE	

1. DESCRIZIONE DEL PROGETTO

L'istanza di autorizzazione paesaggistica prot. n. 11137/11139/11183 del 24/01/2023 presentata da Immobiliare Esagono srl ha per oggetto la realizzazione di varianti all'Autorizzazione paesaggistica R.G. 2765/2021 del 31/03/2021 già rilasciata in riferimento alla realizzazione di nuovo intervento edificatorio residenziale (quattro palazzine) e creazione di un parco pubblico in Comune di Cornaredo, frazione S. Pietro all'Olmo, comportante la parziale trasformazione di un ambito assoggettato a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera g), del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., in quanto ricompreso all'interno di area qualificata "bosco", individuata nel Piano di Indirizzo Forestale vigente (PIF), il cui perimetro era stato rettificato con Decreto regionale n. 7845 del 29/05/2018.

Attualmente, con il relativo permesso di costruire, sono in fase di realizzazione gli edifici denominati A, B e C che risultano tra loro identici sia per dimensioni che per volumi e rispondono per misure e tipologie di materiali descritti nel progetto autorizzato anche dal punto di vista paesaggistico. A seguito della verifica della SLP e del Volume degli edifici, non potendosi applicare l'incentivo di cui all'art.4 comma 2-ter della legge 31/2014 e smi, è stata imposta una diminuzione della SLP e del Volume relativi al progetto architettonico dell'edificio D, ancora da realizzare, che ne ha cambiato i profili.

La trasformazione del bosco, a seguito del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica R.G. 2765/2021 è stata autorizzata con il Decreto n. 9341 del 08/07/2021 della Direzione Generale Agricoltura alimentazione e sistemi verde di Regione Lombardia. A seguito del suddetto decreto, Immobiliare Esagono srl, secondo quanto riportato

nella documentazione, ha provveduto ad eseguire il taglio della superficie autorizzata (683 metri quadri) mantenendo in essere quando è necessario alla realizzazione del parco pubblico.
Oggetto di autorizzazione paesaggistica sono le modifiche, come meglio rappresentate negli elaborati grafici, riguardanti una palazzina (quella ricadente nell'area ex boscata) che, rispetto a quanto autorizzato, riduce il suo volume, modificando conseguentemente il progetto delle aree pertinenziali più prossime (vialetto di accesso e disposizioni siepi). Sono inoltre richieste alcune modifiche relative ai parcheggi e agli ingressi esterni e al progetto delle aree attigue destinate a verde pubblico, esternamente alla porzione a bosco residua.

2. CRONOLOGIA ESSENZIALE DEL PROCEDIMENTO

1. Istanza pervenuta via PEC con prot. 11137/11139/11183 del 24/01/2023
2. Richiesta di documentazione integrativa da parte di Città metropolitana del 14/02/2023, prot. 25167
3. Integrazioni/sostituzioni pervenute via pec in data 06/03/2023, prot. 36257, e il 17/03/2023, prot. 44093, di riscontro a integrazioni del 14/02/2023)
4. Parere della Commissione per il Paesaggio formulato nella seduta del 30/03/2023 (Verbale prot. 52691 del 31/03/2023): FAVOREVOLE
5. Relazione tecnica illustrativa prot. 54467 del 04/04/2023
6. Richiesta di parere alla Soprintendenza, ai sensi dell'art. 146, comma 7 del D. Lgs. 42/2004, in data 04/04/2023, prot. 54570
7. Comunicazione prot. 54789 del 04/04/2023 al richiedente (e p.c. al progettista e agli enti interessati) di avvenuta richiesta di parere alla Soprintendenza e contestuale avvio del procedimento
8. Richiesta di elaborati finali da parte di Città metropolitana: prot. 79409 del 22/05/2023
9. Elaborati finali pervenuti in data 01/06/2023 con prot. 85215/85217
10. Ci sono state sospensioni del procedimento in relazione a: richiesta integrazioni (dal 14/02/2023 al 17/03/2023) e richiesta di elaborati finali da allegare al provvedimento conclusivo (dal 22/05/2023 al 01/06/2023)

3. RISULTANZE DELL'ISTRUTTORIA

Elementi di analisi e valutazione del contesto:

valori riconosciuti dal vincolo	La porzione di area boscata (683 mq), per la cui trasformazione al fine della realizzazione dell'intervento edificatorio residenziale e creazione di un parco pubblico è stata rilasciata autorizzazione paesaggistica nel 2021, i cui lavori sono in corso d'opera, è stata trasformata. L'area trasformata faceva parte di un bosco, la cui parte residua entrerà a far parte del parco pubblico, costituito da vegetazione di recente formazione, derivata da un progressivo processo di rinaturalizzazione, in cui erano presenti elementi del robinieto misto con giovani robinie, ailanti, olmi, pioppi, sambuchi, classificato all'interno del Piano di Indirizzo Forestale (a seguito di rettifica) quale "robinieto misto" con "funzione naturalistica-multifunzionale", classificato fra i "boschi trasformabili".
elementi costitutivi del contesto paesistico alla scala territoriale	L'ambito di scala più vasta in cui l'area in questione è inserita è quello della media pianura irrigua e dei fontanili, infatti l'area è prossima ai fontanili Bergamasca, Laghetto e Gagliardo che corrono da nord a sud, mentre a sud si colloca il Canale Scolmatore di Nord Ovest. Non vi è coinvolgimento diretto da parte di emergenze di carattere storico-culturale o da specifici elementi della rete ecologica di scala metropolitana e non si rilevano elementi della Rete Ecologica Regionale. Le aree contigue, ricomprese nel Parco Sud risultano classificate fra le "aree di tutela e valorizzazione paesistica" a cui si attribuisce particolare interesse e rilevanza paesistica da valorizzare e rafforzare.

connotazione del contesto paesistico alla scala locale	L'area è localizzata nella zona Est del Comune di Cornaredo, in un ambito di recente urbanizzazione di carattere residenziale di bassa/media densità prossima agli spazi aperti rurali ricompresi nel Parco Sud. Immediatamente a ovest si estende l'area boscata di composizione analoga, ma con elementi più maturi rispetto al bosco oggetto di intervento.

In relazione alle trasformazioni conseguenti alla realizzazione dell'intervento si segnala che:

aderenza o estraneità alle forme strutturali del paesaggio e alterazioni del sistema paesaggistico	Rispetto a quanto già autorizzato, le varianti in esame non modificano l'entità della trasformazione del bosco già autorizzata, ma variano le opere che comportano tale trasformazione (diminuzione volumetrica dell'edificio D).

4. PARERE DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

Nella seduta del 30/03/2023 la Commissione per il Paesaggio ha formulato il seguente parere (Allegato2_ImmobiliareEsagono al Verbale prot. 52691 del 31/03/2023):

"*La Commissione, vista la documentazione tecnico-illustrativa e valutato l'intervento oggetto dell'istanza, esprime parere positivo. Si fa notare tuttavia che la ridefinizione del volume dell'edificio D doveva essere occasione di riprogettazione dello spazio aperto anziché di un semplice adeguamento*".

5. CONCLUSIONI

Visto il parere favorevole della Commissione per il Paesaggio;
Preso atto che *non* risulta pervenuto alcun parere da parte della Soprintendenza competente;

Per tutto quanto sopra esposto, sulla base dell'istruttoria tecnica effettuata, visto in particolare il parere favorevole formulato dalla Commissione per il Paesaggio nella seduta del 30/03/2023, le conclusioni istruttorie, esclusivamente sotto il profilo paesistico di competenza di questo Ufficio, risultano: FAVOREVOLE

6. ALLEGATI AL PROVVEDIMENTO CONCLUSIVO

- Relazione paesaggistica
- Tav. 1 "Individuazione area di intervento"
- Tav. 2 "Planimetria generale individuazione dell'area di proprietà e dell'area boscata residuale Decreto DGA Regione Lombardia n. 9341 del 08/07/2021. Individuazione delle fasce di rispetto dei reticoli idrici"
- Tav. 3V "Planimetria generale – Stato autorizzato da Città metropolitana di Milano prot. 2765 del 31/03/2021 e nuova proposta"
- Tav. 4 "Planimetria generale individuazione dell'area di proprietà, dell'area boscata Piano di indirizzo Forestale Decreto 7845 del 29/05/2018 e dell'area boscata trasformata Decreto DGA n. 9341 del 08/07/2021"
- Tav. 5V "Planimetria e pianta piano tipo - Confronto"
- Tav. 7V "Profili ambientali aree residenziali E-F-G-H – Nuova variante"
- Tav. 8V "Profili ambientali aree residenziali E-F-G-H – Confronto"
- Tav. 9 "Simulazioni fotografiche di progetto"
- Tav. 10 "Rilievo fotografico dello stato di fatto novembre 2022"
- Tav. 10V "Rilievo fotografico dello stato di fatto febbraio 2023"
- Allegato A "Edificio "D" particolari"

(come da ultimo pervenuti con prot. 85215/85217 del 01/06/2023)

Il Responsabile dell'istruttoria
arch. Claudia Dimaggio
(Responsabile del Servizio Pianificazione paesistica e autorizzazioni)

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate.