

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N° 1805 del 22-12-2023 - ORIGINALE

UFFICIO URBANISTICA - SERVIZIO URBANISTICA E PLIS

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

Allegati: n° 1

OGGETTO: APPROVAZIONE DELL'AGGIORNAMENTO DELLE LINEE GUIDA PER LA PROGETTAZIONE AFFERENTE AL PIANO ATTUATIVO DENOMINATO "CAMPO DELLA MODIFICAZIONE M2_1 EX KYOCERA

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 122 del 21 dicembre 2022 avente ad oggetto "*Esame ed approvazione nota di aggiornamento al documento unico di programmazione (Dup) 2023/2025 (art. 170, comma 1, del D.lgs. n. 267/2000). Immediatamente eseguibile*";

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 125 del 21 dicembre 2022 avente ad oggetto "*Esame ed approvazione del bilancio di previsione finanziario 2023/2025. Immediatamente eseguibile*";

Vista la deliberazione di Giunta Comunale n. 353 del 28 dicembre 2022 avente ad oggetto "*Esame ed approvazione Piano Esecutivo di Gestione (PEG) 2023/2025 parte finanziaria. Immediatamente eseguibile*";

Vista la deliberazione di Giunta Comunale n. 127 del 15 maggio 2023 avente ad oggetto "*Approvazione del Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2023-2025, ai sensi dell'art. 6 del DL. n. 80/2021, convertito con modificazioni di Legge n. 113/2021. Immediatamente eseguibile*";

Premesso che:

- ai sensi dell'art. 7 delle disposizioni comuni del PGT, l'A.C. deve emanare, "linee guida" vincolanti per la progettazione architettonica, per alcuni campi della modificazione e dell'adeguamento, soggetti a pianificazione attuativa, ivi compresi i Piani di Zona per l'edilizia convenzionata;

- scopo delle linee guida è ottenere una progettazione omogenea sotto il profilo morfologico e tipologico all'interno dei nuovi ambiti, mediante l'uso di criteri e codici formali che contribuiscano alla riconoscibilità delle edificazioni nelle nuove parti della città e che, in ogni caso, garantiscano la qualità dell'abitare;

- Relativamente al piano attuativo in oggetto le linee guida sono state precedentemente approvate con Determinazione Dirigenziale n. 99 del 30/01/2020 rispetto la quale l'operatore proponente ha provveduto alla presentazione della proposta di piano attuativo definitivamente approvata con Delibera di Giunta n. 37 del 16/02/2022;

- con istanza presentata in data 27/09/2023 protocollo n. 57284 l'operatore ha fatto richiesta dell'aggiornamento delle Linee Guida per l'intervenuta necessità di operare la ristrutturazione dell'edificio terziario mediante un intervento demolizione e ricostruzione che non era contemplato nella versione originaria delle linee guida;

- ravvisata pertanto la necessità di predisporre, ai sensi dell'art.7 delle Disposizioni comuni del PGT vigente, la variante delle linee guida e che la stessa è stata redatta dal Dirigente del Settore Tecnico ed Innovazione arch. Alessandro Duca;

Per quanto sopra,

- visto l'elaborato di variante delle "linee guida" redatto dal Dirigente del Settore Tecnico ed Innovazione arch. Alessandro Duca, come trasmesso all'operatore e successivamente inviato per accettazione in data 14/12/2023 e con lo scopo di indirizzare le soluzioni progettuali della variante al Piano Attuativo previsto dal PGT per il campo della modificazione m2_1 Ex Kyocera;

- visto che la predetta variante delle "linee guida" è stata esaminata dalla Commissione per il Paesaggio nella seduta del 18/12/2023, la quale ha espresso parere favorevole condizionato, chiedendo l'inserimento della seguente dicitura al paragrafo D di pagina 6: *“La collocazione prevista nello schema grafico non deve essere intesa come vincolante in quanto, in fase progettuale, dovrà essere valutata la possibilità di una soluzione che riduca al minimo l'impatto della rampa rispetto l'organicità dello spazio privato adibito ad uso pubblico antistante il nuovo edificio terziario.”*

Visto il vigente “Codice di Comportamento dei dipendenti del Comune di Cernusco sul Naviglio” approvato con delibera di Giunta Comunale n. 243 del 2.10.2023 e verificata l'assenza di conflitto di interessi in capo al responsabile del procedimento, ai titolari degli uffici competenti ad adottare i pareri, valutazioni tecniche, atti endoprocedimentali e/o ad adottare il provvedimento finale, che sono tenuti a segnalare ogni situazione di conflitto, anche potenziale, ai sensi dell'art. 6 bis della legge 241/1990, così come aggiunto dall'art. 1 cc. 41 della L. 190/2012;

Accertato che l'adozione del presente atto non coinvolge interessi propri, ovvero di propri parenti, affini entro il secondo grado, del coniuge o di conviventi, oppure di persone con le quali abbia rapporti di frequentazione abituale, ovvero, di soggetti od organizzazioni con cui egli o il coniuge abbia causa pendente o grave inimicizia o rapporti di credito o debito;

Dato atto ai sensi dell'articolo 147-bis, comma 1, del D. Lgs. 267/2000 e dell'articolo 5, comma 3, del vigente Regolamento dei controlli interni del Comune di Cernusco sul Naviglio, che la presente determinazione è conforme ai principi di regolarità e correttezza amministrativa secondo le leggi, lo Statuto e i Regolamenti vigenti nonché alle norme che regolano la specifica materia in oggetto;

Dato atto che la presente determinazione viene emanata in conformità agli obiettivi definiti nel PIAO 2023-2025 e nei limiti delle risorse assegnate al Settore dal PEG 2023-2025;

Dato atto altresì che il responsabile del procedimento in riferimento all'oggetto della presente determinazione, ai sensi degli artt. 4 e ss. della Legge 241/1990 e degli artt. 7 e 8 del Regolamento sul procedimento amministrativo approvato con deliberazione di C.C. n. 5 del 26.02.1998, è il Dirigente del Settore Tecnico ed Innovazione, arch. Alessandro Duca;

Visto l'art. 137 del Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi del Comune di Cernusco sul Naviglio relativo alle competenze dirigenziali,

DETERMINA

1. di approvare, per le motivazioni di cui in premessa, l'elaborato di variante delle "linee guida" per la progettazione, finalizzata alla variante al Piano Attuativo del campo della modificazione m2_1 Ex Kyocera, redatto dal Dirigente del Settore Tecnico ed Innovazione arch. Alessandro Duca, come accettate dall'operatore con email del 14/12/2023 e successivamente integrate come da parere espresso da parte della Commissione per il Paesaggio ed allegato al presente atto;
2. di provvedere a tutti gli adempimenti connessi e derivanti dall'approvazione del presente atto;
3. di diffondere il presente atto tramite il sito internet del comune di Cernusco sul Naviglio;
4. la presente determinazione non comporta impegno di spesa.

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE
UFFICIO URBANISTICA
DUCA ALESSANDRO**

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i

Comune di Cernusco sul Naviglio

Città Metropolitana di Milano

Linee guida campo della modificazione m2_1 Piano attuativo via Verdi via Pasubio – Aggiornamento dicembre 2023

in conformità all'art. 7 delle Disposizioni comuni del vigente PGT

ermanno zacchetti
arch. alessandro duca
arch. francesco zurlo
arch. sara torrianilstruttore

sindaco
dirigente settore tecnico e innovazione
Incaricato di E.Q.
direttivo tecnico

INDICE

1	PREMESSA	3
2	IL SISTEMA DELLA MOBILITA'	5
3	L'ASSETTO PLANIVOLUMETRICO	7
4	I MATERIALI.....	9
5	GLI ELEMENTI DI MITIGAZIONE.....	10
6	RECINZIONI	12

1 PREMESSA

Normativa di riferimento

Le presenti Linee guida sono redatte in conformità all'art. 7 delle Disposizioni comuni del vigente PGT, di seguito riportato in stralcio.

“... Inoltre l'Amministrazione comunale emana, qualora si verifichi la necessità, apposite linee guida vincolanti per la progettazione architettonica degli ambiti soggetti a pianificazione attuativa compresi nei campi dell'adeguamento, nei campi della modificazione (m-1 ed m-2), nonché per i campi della conservazione, ed inoltre per i Progetti del Piano dei Servizi (PPS). Quanto sopra si applica anche agli interventi compresi nei Piani di Zona (ERP) non ancora convenzionati alla data di adozione del PGT.

Le linee guida avranno lo scopo di ottenere una progettazione omogenea sotto il profilo morfologico e tipologico all'interno dei singoli campi, regolando l'edificazione mediante l'uso di codici formali che contribuiscano alla riconoscibilità delle edificazioni quali nuove parti della città, coerenti con gli obiettivi del Documento di Piano.

Anche le indicazioni derivanti dalle suddette linee guida non potranno essere modificate ai sensi dell'art.14 comma 12 L.R. 12/2005.”

Linee guida approvate

Con determinazione dirigenziale n° 99 del 30/01/2020 sono state approvate le Linee Guida per le progettazioni afferenti il Piano Attuativo denominato “campo della modificazione m2_1 Via Verdi – Via Pasubio_Ex Kyocera”.

Redazione aggiornamento Linee guida

Con deposito del 27/09/2023 protocollo n. 0057284 l'Operatore ha richiesto la revisione delle Linee Guida approvate al fine di poter procedere con l'intervento di demolizione e ricostruzione dell'edificio terziario esistente nel perimetro del Piano Attuativo in oggetto, in quanto quelle approvate nel 2020 prevedono unicamente il mantenimento e la riqualificazione dell'edificio stesso.

Si procede pertanto all'elaborazione del presente documento mediante l'integrazione del documento precedentemente approvato unicamente per l'intervento di demolizione e ricostruzione dell'edificio terziario esistente e le aree a questo pertinenti

Descrizione dello stato attuale

Risultano in corso di costruzione i due edifici residenziali (Palazzina A e Palazzina B) autorizzati con PDC n. 12/2022.

Risultano in corso di realizzazione le opere di urbanizzazione autorizzate con PDC n. LLP 03/2022.

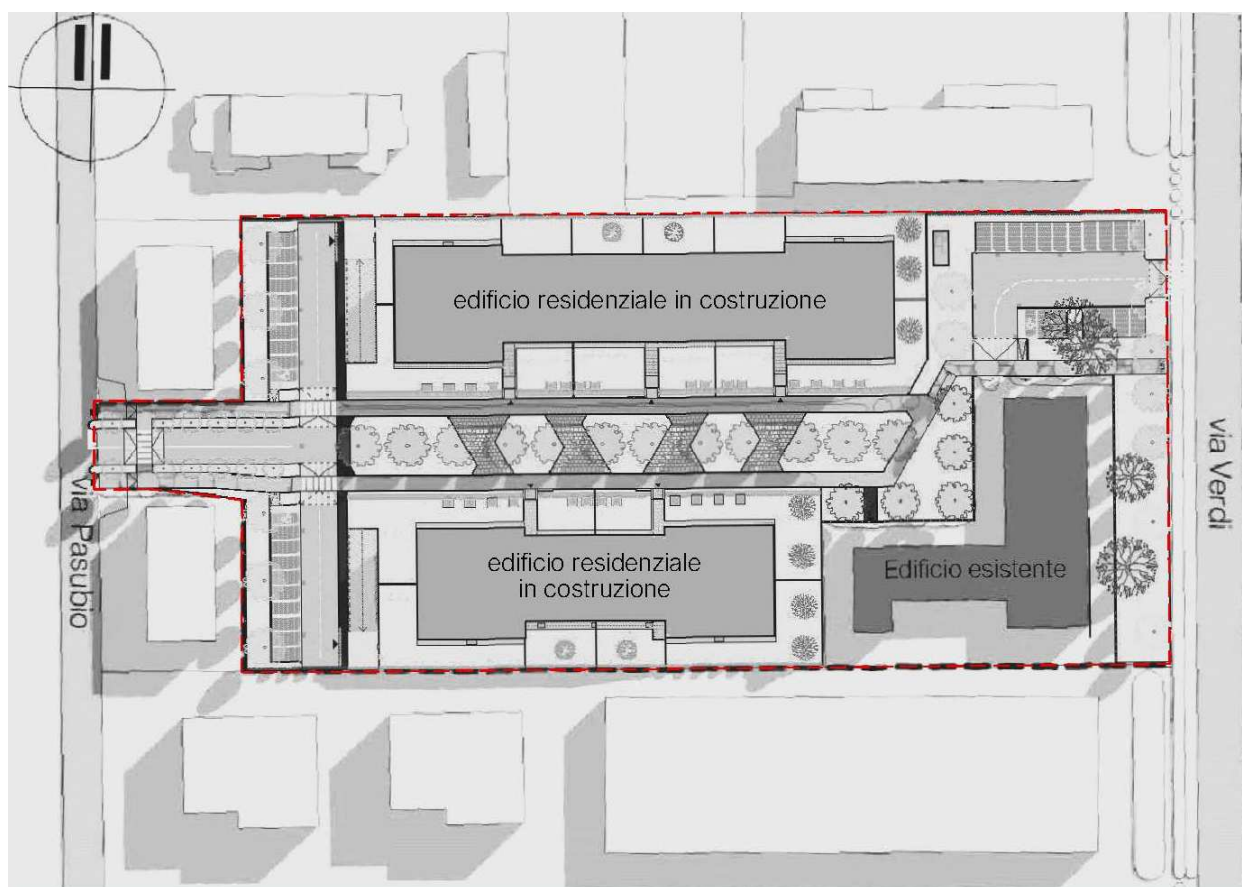
Risulta confinata in un lotto definito l'area su cui insiste il fabbricato esistente a destinazione uffici su cui l'operatore intende operare una ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione finalizzata al cambio d'uso a destinazione terziaria e commerciale, previa variante al PA vigente.

Parametri urbanistici

Gli interventi previsti verranno attuati nel rispetto dei seguenti parametri, definiti dal Piano Attuativo conforme alle Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole del PGT vigente:

- SIp a destinazione terziaria esistente e pertanto autorizzabile con demolizione/ricostruzione = 1.356,00 mq
- Rc (rapporto di copertura) per terziario = 50%
- Dc (distanza dai confini) = $H/2$ con una distanza minima di 5 m
- Df (distanza dai fabbricati) = pari ad H del fabbricato più alto con un minimo di 10 m
- H massima dei fabbricati = 13,50 m
- Superficie permeabile minima da garantire = 466,82 mq

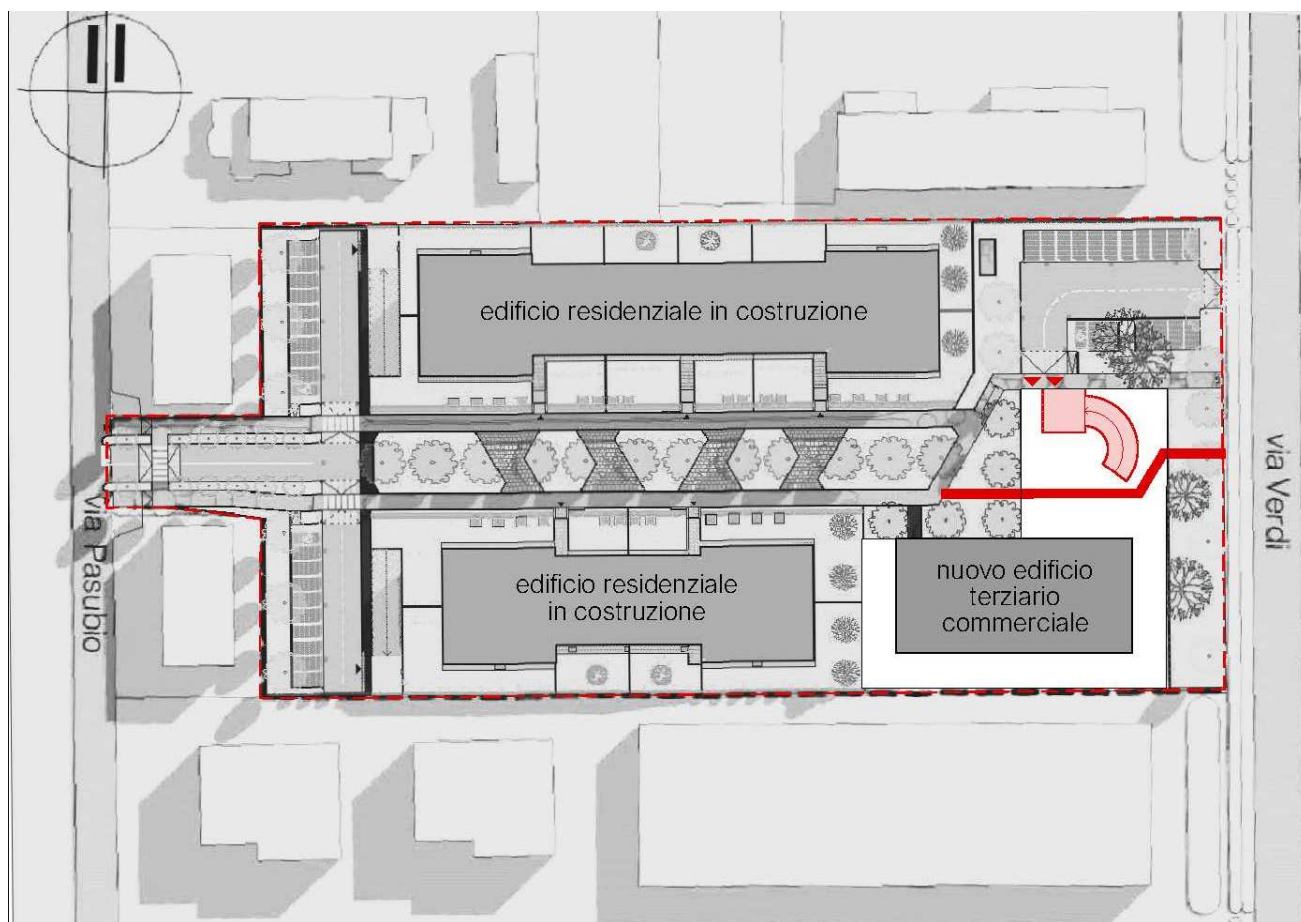
Planimetria generale stato di fatto



2 IL SISTEMA DELLA MOBILITA'

A - Percorsi ciclopedonali interni e piastra pedonale

D - Ingressi carrabili



Premessa

Dall'analisi del contesto emerge che l'assetto della maglia veicolare esistente risulta già sostanzialmente definito. Nel presente documento, pertanto, si forniranno indicazioni esclusivamente in merito ai percorsi pedonali e ciclopedonali interni all'ambito oggetto dell'intervento di demolizione e ricostruzione.

A – Percorsi ciclopedonali interni e piastra pedonale

Lo sviluppo previsto della mobilità ciclopedonale prevede due assi di penetrazione ciclopedonali, dipartentesi dagli accessi di via Pasubio e di via Verdi, che confluiscono nella piastra pedonale interna collocata in prossimità degli edifici residenziali.

Tale spazio si connota non solamente come spazio pedonale di distribuzione dei fabbricati residenziali, ma anche come luogo con fruizione pubblica libera.

L'assetto definitivo della mobilità, in virtù della demolizione e ricostruzione dell'edificio previsto a destinazione terziaria/commerciale, potrà prevedere il proseguimento anche del secondo asse di penetrazione ciclopedonale e la formazione di una piastra pedonale lungo il fronte nord nuovo edificio terziario, mediante un riassetto planivolumetrico dell'edificio stesso, che dovrà prevedere le funzioni commerciali prevalentemente al piano terra.

D – Ingresso carrabile

L'ingresso carrabile all'edificio terziario/commerciale, risulta già definito dalla viabilità prevista nel comparto. La rampa carrabile di accesso al piano interrato dell'edificio dovrà conformarsi in modo da garantire l'eventuale collegamento del secondo asse ciclopedonale alla via Verdi e la formazione della nuova area pedonale di contorno al nuovo edificio.

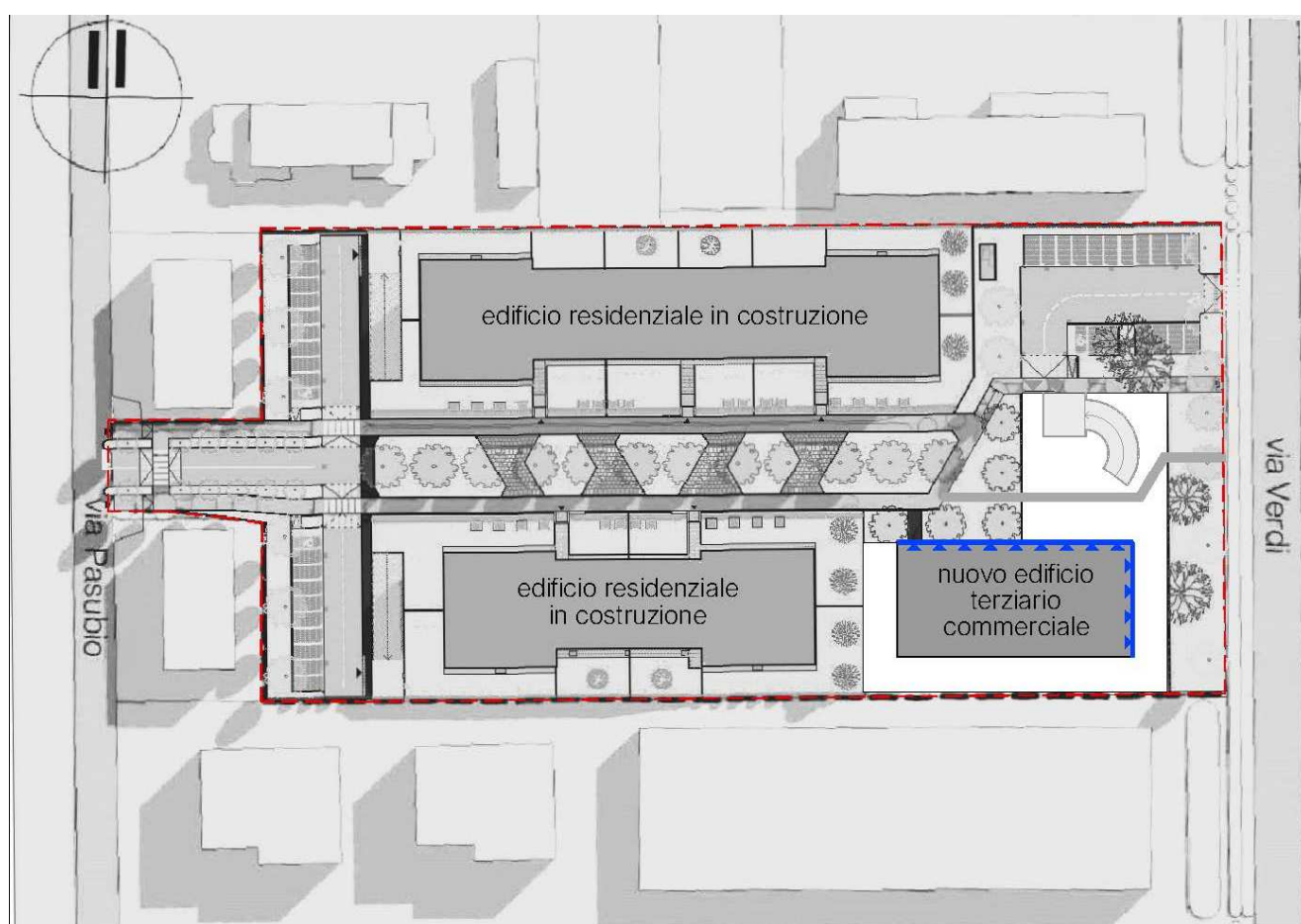
La collocazione prevista nello schema grafico non deve essere intesa come vincolante in quanto, in fase progettuale, dovrà essere valutata la possibilità di una soluzione che riduca al minimo l'impatto della rampa rispetto l'organicità dello spazio privato adibito ad uso pubblico antistante il nuovo edificio terziario (estratto parere commissione per il Paesaggio del 18/12/2023).

3 L'ASSETTO PLANIVOLUMETRICO

A – Volumi

B – Giaciture e fronti

C - Collocazione degli impianti in copertura



A – Volumi

In coerenza con le “Indicazioni preliminari per la progettazione degli spazi aperti e degli edifici” (art. 53.4 delle DdA del PdR) le aree per la realizzazione del nuovo edificio terziario e commerciale potranno attestarsi su via Verdi. La funzione terziaria e commerciale dovrà essere contenuta in un fabbricato pluripiano con tipologia lineare, posto in allineamento all'adiacente edificio residenziale in lato ovest, contenuto nell'altezza massima prevista dall'art. 54 delle Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole.

B – Giaciture e fronti

La corretta impostazione delle giaciture e dei fronti dell'edificio di progetto risulta determinante per attuare la scelta strategica di base delle Linee guida che prevedono l'individuazione di uno spazio pubblico centrale in prosecuzione alla piastra pedonale posta tra i due edifici residenziali.

L'edificio in progetto potrà erigersi sino al limite di proprietà nel rispetto delle distanze dai confini e prospettare direttamente sulla suddetta area di uso pubblico.

Parte dell'area privata di pertinenza, interessata dalla prosecuzione della piastra pedonale e dal percorso ciclopeditone, nonché dall'area verde circostante l'ingresso carrabile e la rampa carrabile, dovrà essere assoggettata ad uso pubblico e priva di recinzioni.

In coerenza con l'indirizzo generale delle Linee guida già approvate, il fronte del volume terziario e commerciale prospiciente il proseguimento della piastra pedonale, dovrà essere caratterizzato dalla predominanza materica della facciata. Le aperture saranno limitate alle necessità di corretta gestione degli spazi interni, non dovranno essere previsti balconi mentre sono ammesse le logge e i porticati. Lo schema compositivo tenderà alla definizione di un volume il più possibile compatto e monolitico. Gli sporti di gronda dovranno essere contenuti al minimo lungo i fronti sulla piastra pedonale.



Fronti volumi residenziali verso spazio pedonale (Permesso di Costruire n. 12/2022)

C - Collocazione degli impianti in copertura

Gli eventuali impianti collocati in copertura siano posti in posizione arretrata rispetto agli spazi pubblici e che comunque siano mitigati in modo tale da precluderne la visibilità da parte dell'utente della pubblica viabilità.

4 I MATERIALI

A – Edificio

B - Pavimentazioni aree di pertinenza interne

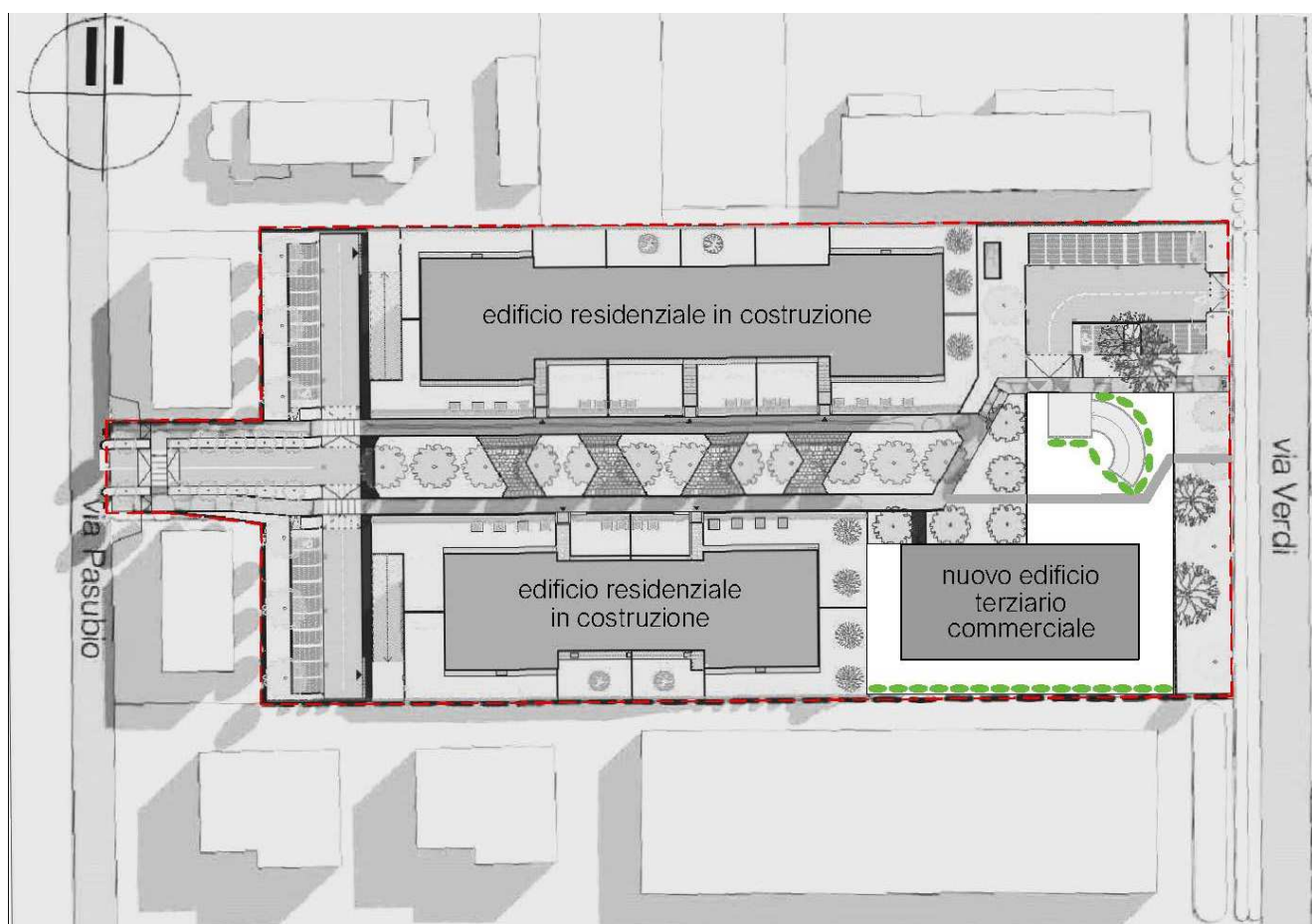
C - Pavimentazioni piastra pedonale

Si confermano le prescrizioni previste nel documento approvato con Determinazione Dirigenziale n° 99 del 30/01/2020

5 GLI ELEMENTI DI MITIGAZIONE

A - Mitigazione perimetrale

B - Mascheratura accesso carrabile

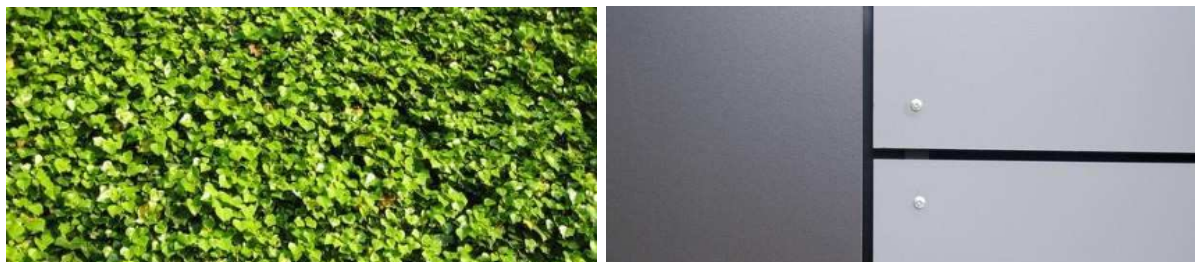


A - Mitigazione perimetrale

Si conferma la necessità di prevedere una mitigazione visiva lungo tutto il confine su in continuità con quella già prevista per le aree di pertinenza degli edifici residenziali.

Tale mascheratura potrà essere prevista con differenti modalità:

- inserimento di barriere vegetali realizzate con mix di essenze rampicanti (in parte sempreverdi) su supporti metallici;
- inserimento di elementi con resa materica coerente con gli elementi dell'edificio circostante (mix di pannelli metallici nelle tonalità coerenti con le scelte progettuali dell'ambito).



Esempi di mitigazione

B - Mascheratura accesso carrabile

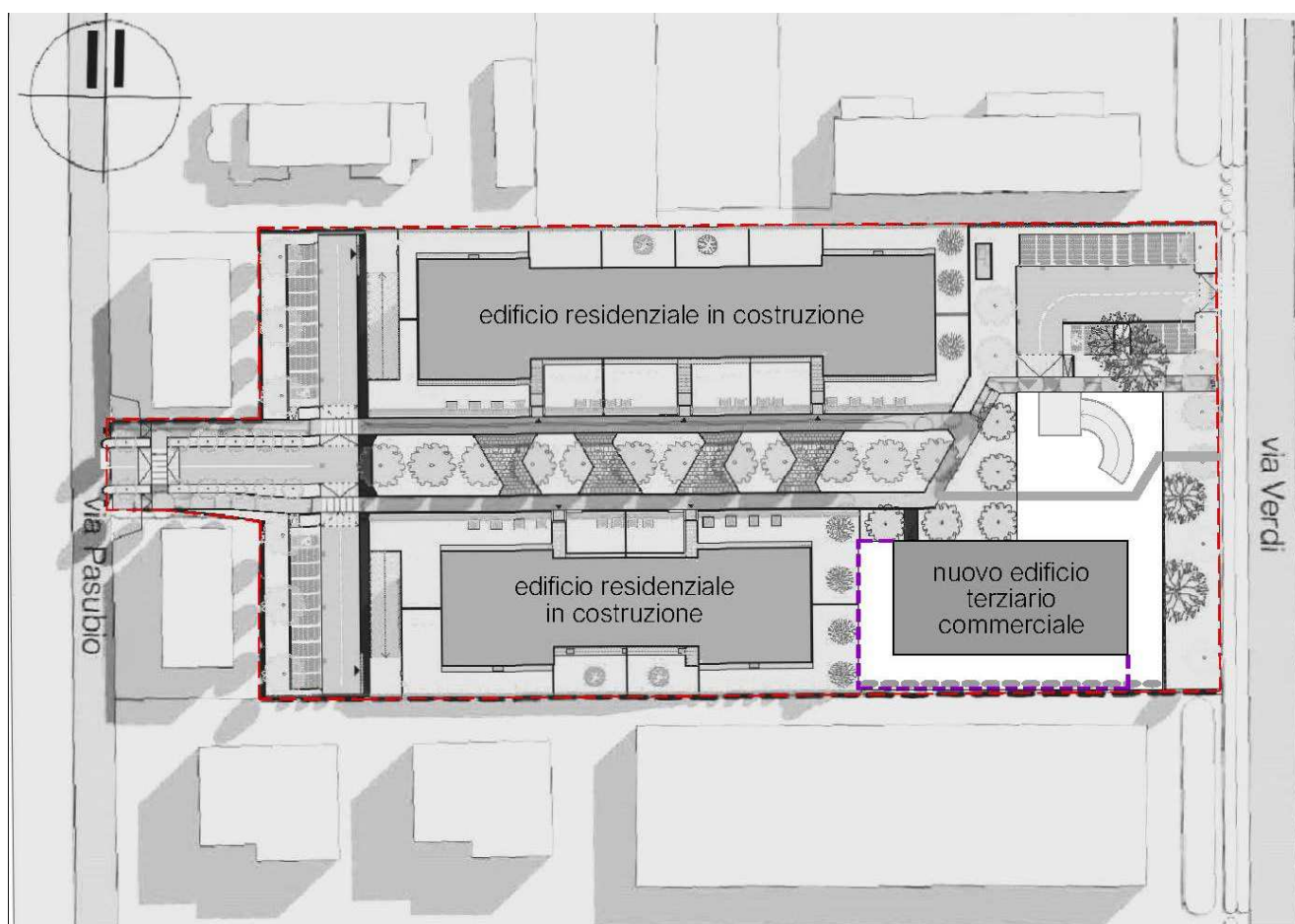
Dovrà essere previsto un sistema di mitigazione della rampa che dovrà essere, per quanto possibile coperta e non percepibile anche mediante l'uso di elementi architettonici fuori terra.

6 RECINZIONI

A - Illuminazione

B – Recinzioni

C – Arredo Urbano



A - Illuminazione

Per l'illuminazione, la scelta dei materiali da utilizzarsi dovrà basarsi sugli elementi già individuati e previsti per le opere di urbanizzazione.

B – Recinzioni

L'edificio terziario/commerciale dovrà essere posto in allineamento all'edificio residenziale e costituito da un volume monolitico sul limite di proprietà verso l'area pubblica, ai piani terra potranno essere previsti spazi pertinenziali di fruizione pubblica e le recinzioni dovranno limitarsi in modo da rendere accessibili gli spazi in fregio alle facciate poste ad est e nord.

La recinzione in lato est potrà essere prevista con altezza massima pari a 2,00 m e dovrà essere preferibilmente trasparente e affiancata da siepi.

C – Arredo Urbano

Per l'arredo della piastra pedonale, la scelta dei materiali da utilizzarsi dovrà basarsi sugli elementi già individuati e previsti per le opere di urbanizzazione.