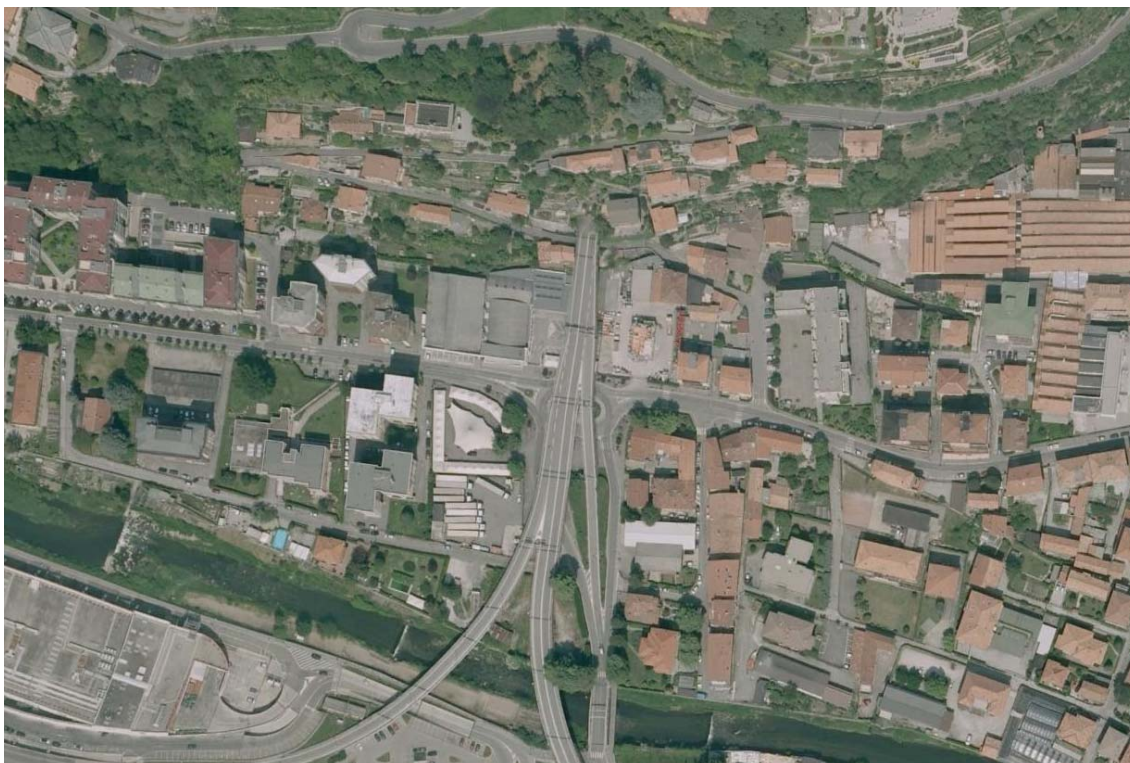


Ambito della trasformazione “AT9 / Ponte Nuovo”

L'ambito di trasformazione AT9, esteso per circa 7.721 mq di superficie territoriale (St), riguarda il comparto produttivo esistente posto lungo viale Matteotti, in prossimità del ponte della strada statale SS340. Un ambito composito ed eterogeneo costituito dall'accostamento di luoghi aventi differenti caratteristiche e funzioni in essere ma ugualmente accomunati dall'essere inseriti entro un contesto che necessita di ridefinire la propria identità, attraverso la riqualificazione di spazi che, nel tempo, sono sempre stati vissuti e concepiti come “ritagli” e luoghi di risulta del sistema infrastrutturale. Sistema che, certamente, ha inciso ed incide in maniera significativa sulla dimensione qualitativa e percettiva del contesto.



Intercluso entro un tessuto edilizio a prevalente destinazione residenziale, benché interessato dalla presenza del cavalcavia della SS340, l'ambito di trasformazione trova ragione della sua individuazione all'interno della Variante al PGT entro l'obiettivo di promuovere un intervento di rigenerazione urbana, in grado di favorire il ripensamento dello spazio insediato e la sua integrazione morfologica e funzionale con il contesto, ricucendo il tessuto edilizio che si sviluppa ai margini del segno infrastrutturale.

Obiettivi ed indirizzi progettuali

L'individuazione dell'ambito di trasformazione AT9 muove nel solco del principio assunto a cardine della Variante al PGT di limitare la compromissione del territorio, favorendo, al contrario, la riqualificazione del tessuto insediativo esistente.

In questa direzione e in analogia con i criteri che hanno portato a confermare solo alcune delle trasformazioni già previste dal PGT vigente, la Variante riconosce nell'insieme degli spazi costruiti e non costruiti che si distribuiscono intorno al tracciato infrastrutturale della SS340, l'opportunità per un ripensamento dell'assetto insediativo esistente e per una riqualificazione e ricucitura degli spazi frammentati dallo stesso tracciato stradale.

Attualmente individuato quale tessuto consolidato a funzione produttiva, l'ambito risulta oggi interessato dalla presenza di attività eterogenee che caratterizzano in maniera anche molto diversa la dimensione spaziale dei luoghi, articolati e frammentati tra loro dalla presenza dei due tracciati infrastrutturali che, a quote differenti, interessano l'ambito di trasformazione: viale Matteotti e la strada statale SS340.

Condizione essenziale dell'intervento è la riqualificazione di un ambito oggi disordinato e squalificato dalla presenza del tracciato infrastrutturale che corre in rilevato in direzione nord sud. Tracciato che ha purtroppo portato a concepire gli spazi che su di esso trovano affaccio quali spazi di risulta, entro cui collocare attività e forme insediative slegate dal contesto circostante.

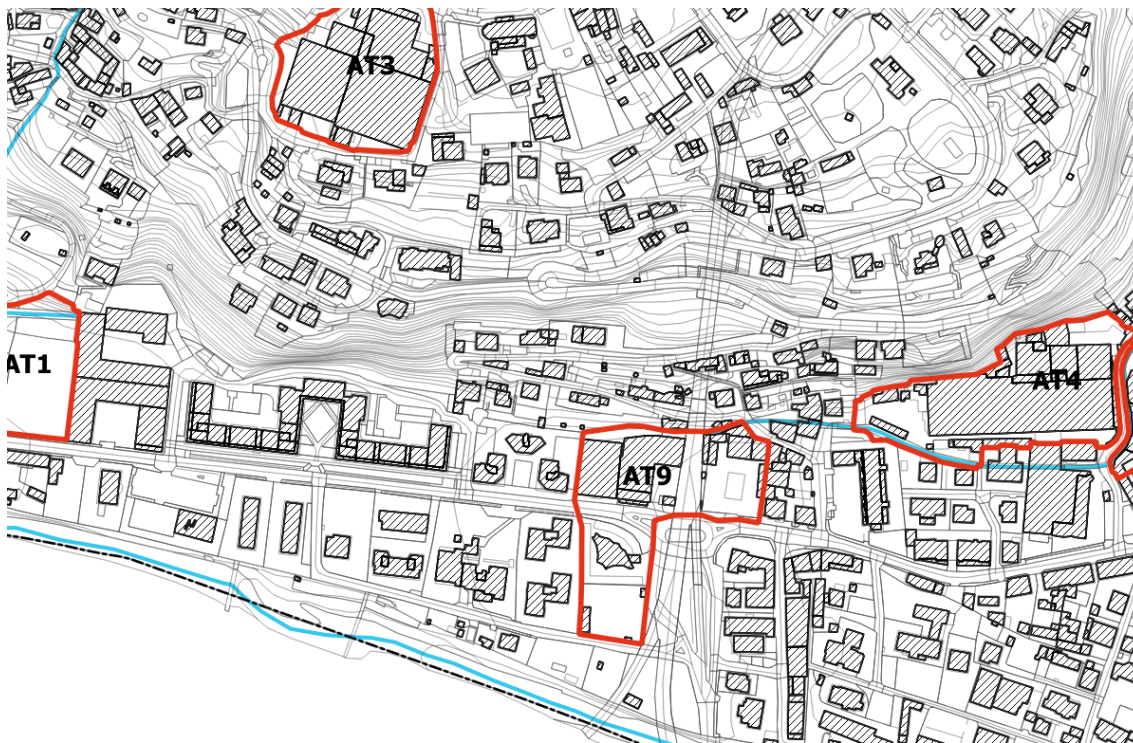
In questa direzione, la Variante prevede che all'interno del comparto possano insediarsi nuove funzioni che trovino sintonia con il contesto e con lo stato dei luoghi, conferendo qualità al tessuto edificato e agli spazi viari, ricucendo le relazioni tra i tessuti insediativi che si sviluppano ai margini e che, pur con caratteristiche morfologiche e tipologiche differenti, risultano in tutti i casi accomunati dalla prevalente destinazione residenziale.

Riconoscendone la complessità della localizzazione ma, allo stesso tempo, la buona accessibilità viabilistica, l'Amministrazione Comunale individua quale vocazione funzionale per l'ambito di trasformazione la plurifunzionalità delle destinazioni d'uso, orientando la riqualificazione e il ridisegno dei diversi comparti verso l'insediamento prioritario di funzioni terziario commerciali e produttive di servizio. Funzioni compatibili con la presenza del rilevato stradale e che, nell'ottica della Variante al PGT, possano rappresentare un adeguato luogo di snodo e di congiunzione tra i tessuti esistenti, promuovendo il ridisegno dell'impianto insediativo dei singoli lotti e, in parallelo, anche la riqualificazione degli spazi viari e del sistema di connessione.

In ragione delle funzioni che andranno ad insediarsi e nell'ottica di conferire una rinnovata identità insediativa all'ambito, la trasformazione dovrà, infatti, assicurare il ridisegno degli accessi e la razionalizzazione della viabilità del comparto, procedendo contestualmente anche al ripensamento del sistema delle percorrenze pedonali e degli spazi pubblici, con particolare riferimento al sistema degli spazi per la sosta.

Con specifico riferimento al sistema degli accessi, il progetto dovrà valutare attentamente la situazione oggi esistente e proporre soluzioni in grado di assicurare la fluidità dei flussi di traffico in ingresso e in uscita dalle nuove funzioni insediate, senza compromettere la circolazione veicolare lungo la direttrice viale Matteotti – via V Giornate e, ancora, all'interno dello snodo viabilistico che consente l'immissione lungo la strada statale SS340. Da questo

punto di vista, al progetto è affidato il compito di ripensare l'attuale sistema viabilistico mediante soluzioni in grado di garantire non solo la funzionalità dei percorsi ma anche la qualificazione di quegli spazi infrastrutturali di risulta che normalmente vengono lasciati a loro stessi, con tutte le conseguenze che questo comporta.



Nel merito degli spazi per la sosta, la trasformazione dovrà proporre soluzioni atte ad assolvere al fabbisogno di parcheggi pubblici generato dalle nuove funzioni insediate e ad assicurare l'incremento della dotazione di spazi per la sosta oggi esistente, rispondendo altresì al fabbisogno di parcheggi privati di pertinenza, a servizio delle nuove funzioni.

In termini di dotazioni pubbliche e di uso pubblico, la trasformazione, oltre al ridisegno della viabilità e degli spazi di sosta, dovrà inoltre contribuire al progetto delle connessioni ciclopeditoni che l'Amministrazione Comunale intende realizzare lungo l'asse del Breggia. In particolare, l'intervento riferito all'ambito di trasformazione AT9 dovrà partecipare alle opere necessarie all'inserimento del tracciato ciclopeditonale lungo via Filzi e alla realizzazione del nuovo ponte ciclo pedonale lungo lo stesso torrente Breggia, da porre in essere in affiancamento all'attraversamento veicolare già oggi esistente.

Con riferimento alle opere e alle dotazioni finora citate, occorre evidenziare come le stesse siano da intendersi quali benefici pubblici e di interesse pubblico cui la trasformazione deve contribuire in termini di dotazioni minime da destinare a servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico, anche attraverso il ricorso all'istituto della monetizzazione in luogo della mancata cessione di aree per servizi.

Qualora non diversamente indicato in fase di approvazione del piano attuativo riferito all'ambito AT9, la trasformazione dovrà contribuire alle opere indicate anche attraverso il contributo economico derivato dagli oneri di urbanizzazione o la loro realizzazione diretta.

Con riguardo alla definizione dell'assetto insediativo, il progetto dovrà confrontarsi con i vincoli derivati dalla presenza del tracciato infrastrutturale e, dunque, con le limitazioni riferite alla fascia di rispetto stradale.

In particolare, la trasformazione, nel rispettare l'edificabilità massima delineata dalla Variante, dovrà assicurare la realizzazione di un intervento integrato ed unitario tra i diversi lotti che compongono l'ambito AT9, sia sotto il profilo dei benefici pubblici derivati dalla trasformazione, sia in termini di integrazione morfologica e funzionale con il contesto di riferimento.

Sotto il profilo più propriamente architettonico, la trasformazione dovrà infatti entrare in dialogo con il tessuto edilizio al contorno, proponendo soluzioni morfologiche e tipologiche che, nel rispetto delle forme architettoniche prevalenti e della funzionalità degli spazi per le nuove attività insediate, possano consentire la definizione di un rinnovato fronte urbano lungo viale Matteotti.

Nel merito dei criteri e degli indirizzi progettuali volti a garantire compatibilità ambientale ed integrazione paesaggistica alla trasformazione, è opportuno evidenziare come la progettualità riferita all'ambito debba curare con attenzione il disegno degli spazi di connessione, assicurando un adeguato inserimento di spazi verdi permeabili e di vegetazione arborea ed arbustiva, da realizzare con essenze autoctone del territorio.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi di massima

Trattandosi di un ambito parzialmente già edificato, la Variante al PGT individua per l'ambito di trasformazione AT9 differenti scenari quantitativi di massima, distinguendoli in ragione della modalità di intervento adottata:

- nel caso di ristrutturazione edilizia è previsto il mantenimento della Superficie lorda di pavimento (Slp) esistente, fatta salva la necessità di procedere al riordino edilizio attraverso la demolizione di parti dei fabbricati che insistono sui lotti, con particolare riferimento ai volumi incoerenti con il contesto o collocati al di sotto del tracciato infrastrutturale;
- nel caso di demolizione e nuova costruzione e per i lotti liberi la Variante assume, invece, quale parametro quantitativo di riferimento l'indice territoriale di base $It(b)$ di 2,0 mc/mq da calcolare sull'intera Superficie Territoriale St di circa 7.721 mq (corrispondente a circa 15.443 mc).

Va osservato che nel caso di demolizione e nuova costruzione e per i lotti liberi, oltre all'Indice Territoriale di base $It(b)$, all'ambito AT9 è attribuito anche un incremento volumetrico negoziale pari al 15% del volume attribuito (circa 2.316 mc), il cui raggiungimento potrà

avvenire in ragione delle misure di incentivazione energetica e sociale disciplinate dal Documento di Piano, ovvero delle due seguenti condizioni:

- la realizzazione di interventi di nuova costruzione, sostituzione e ristrutturazione caratterizzati da elevate prestazioni ambientali in termini di efficienza energetica, bioedilizia, riduzione delle emissioni inquinanti ed uso razionale delle risorse idriche;
- la realizzazione di quote di edilizia residenziale classificate come residenza convenzionata (R2) e residenza privata sociale (R4).

Nello specifico l'incremento volumetrico negoziale potrà essere acquisito, fino al raggiungimento del limite massimo, attraverso il ricorso ad una o più delle seguenti modalità, cui corrispondono gli incrementi volumetrici indicati:

- 5% per la realizzazione di interventi che raggiungano la classe energetica A1 e A2 o equivalente in base alle disposizioni legislative vigenti;
- 10% per la realizzazione di interventi che raggiungano la classe energetica A3 e A4 o equivalente in base alle disposizioni legislative vigenti.
- 5% per la realizzazione di residenza convenzionata (R2) e di residenza privata sociale (R4) in misura pari al 60% dell'incremento volumetrico negoziale;
- 10% per la realizzazione di residenza convenzionata (R2) e di residenza privata sociale (R4) in misura pari all'incremento volumetrico negoziale.

H (max) 18,00 metri (in caso di demolizione e nuova costruzione)

Trattandosi di un ambito direttamente connesso con il tessuto edificato esistente, l'intervento dovrà armonizzarsi con il contesto sia dal punto di vista tipologico e morfologico, sia con riferimento alle altezze dei nuovi fabbricati. Nel rispetto dell'altezza massima indicata, la trasformazione dovrà, dunque, rapportarsi con le altezze degli edifici esistenti al contorno, proponendo soluzioni che consentano l'armonioso inserimento delle nuove volumetrie.

Vocazioni funzionali ammesse e vocazioni escluse

I diritti edificatori che verranno attribuiti all'ambito in sede di pianificazione attuativa, si riferiscono ad una vocazione funzionale di tipo misto che contempla la presenza prioritaria di usi terziario commerciali e produttivi di servizio, nonché di spazi ad uso residenziale che si pongano in continuità con la destinazione prevalente nel contesto circostante.

Con specifico riferimento agli usi commerciali, all'interno dell'ambito è ritenuto ammissibile l'insediamento di una media struttura di vendita, la cui superficie dovrà essere attentamente valutata in ragione delle dotazioni pubbliche e di uso pubblico che la trasformazione dovrà

assicurare in loco, dell'accessibilità nonché delle dotazioni private di pertinenza delle funzioni insediate.

È ammesso l'insediamento di una sola media struttura di vendita all'interno dell'intero territorio comunale.

<i>vocazione funzionale</i>	
Residenziale	usi R1, R2, R3, R4
Direzionale	usi D1, D2
Commerciale	usi T1, T2, T4
Produttiva	usi P1, P3

Con riferimento alle destinazioni escluse, l'intervento non dovrà contemplare l'insediamento delle funzioni indicate, rispettivamente articolate nei seguenti usi:

<i>funzioni escluse e usi non ammessi</i>	
Commerciale	usi T3, T5, T6
Ricettiva	usi H1, H2, H3
Produttiva	usi P2

Fino all'attuazione delle previsioni insediative riferite all'ambito di trasformazione AT9, è ammesso il mantenimento delle attività economiche in essere al 2.08.2012, ovvero alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio.

Dotazione di servizi e spazi pubblici e di uso pubblico

Con specifico riferimento alle finalità pubbliche dell'intervento, la trasformazione relativa all'ambito AT9 deve partecipare al raggiungimento degli obiettivi che l'Amministrazione Comunale ha riconosciuto quali prioritari e funzionali alla qualità, fruibilità e funzionalità del sistema urbano di Cernobbio, con particolare riferimento al sistema dei servizi e delle funzioni pubbliche e di uso pubblico e delle opere pubbliche funzionali al miglioramento dell'assetto insediativo e della qualità ambientale.

Sotto questo profilo, l'ambito di trasformazione dovrà garantire una dotazione di servizi e spazi pubblici e di uso pubblico da calcolare secondo le quantità minime stabilite dal Piano dei Servizi in ragione delle funzioni insediate. Dotazione che dovrà essere ceduta o anche monetizzata, fatta salva la dotazione di servizi riferita alla funzione commerciale e, in generale, la dotazione minima di spazi per la sosta.

Nel merito della dotazione di servizi, l'intervento dovrà ripensare all'assetto insediativo dei comparti, procedendo al contestuale ridisegno degli spazi pubblici e di connessione viaria. In particolare, la trasformazione dovrà contribuire a dare attuazione al percorso ciclopedonale che l'Amministrazione Comunale ha previsto lungo l'asse del Breggia, partecipando alla realizzazione di un nuovo ponte ciclabile di attraversamento del corso d'acqua e alla messa in opera del tracciato lungo via Filzi e nelle altre vie interessate dal progetto pubblico.

La partecipazione alla progettualità pubblica riferita ai percorsi ciclopeditoni lungo il Breggia dovrà parallelamente contemplare il ridisegno della viabilità interessata dall'ambito di trasformazione, il cui onere è posto in carico alla trasformazione sia per quanto riguarda lo studio delle soluzioni ottimali, sia per ciò che concerne la successiva attuazione delle opere necessarie. Nel merito, il progetto dovrà dare soluzione al sistema degli accessi alle funzioni insediate, garantendo altresì risposta al fabbisogno di spazi per la sosta, nonché al sistema di distribuzione dei flussi veicolari lungo viale Matteotti e all'interno dello snodo viario che va ad intercettare la strada statale SS340.

Tenuto conto del disegno della viabilità e degli accessi, l'intervento dovrà, inoltre, procedere a rivedere il disegno del soprasuolo con particolare riferimento al sistema della percorribilità pedonale e ciclabile, favorendo la continuità delle relazioni su entrambi i fronti di viale Matteotti.

Accanto agli interventi riferiti al sistema della mobilità, l'intervento di trasformazione dovrà inoltre partecipare alla realizzazione di opere idrauliche volte a sistemare e riqualificare il tracciato della roggia Molinara che interessa il margine settentrionale dell'ambito di trasformazione. Opera cui la trasformazione dovrà contribuire al fine di garantire la salvaguardia degli equilibri ambientali attraverso la cura del territorio e delle sue risorse.

Sempre in termini di prestazioni di interesse pubblico attese, l'Amministrazione Comunale individua anche per questo ambito di trasformazione l'opportunità di insediare entro questo contesto un nuovo parcheggio in struttura, in parte da adibire ad uso pubblico mediante la gestione di posti a rotazione e a pagamento ed in parte a servizio delle nuove funzioni insediate.

Con riferimento all'attuazione delle opere indicate, è opportuno osservare come la trasformazione debba dare seguito a quanto indicato dalla Variante attraverso le seguenti modalità: la cessione diretta di parte delle aree necessarie collocate internamente al comparto, la cosiddetta monetizzazione della dotazione di servizi dovuta, ovvero attraverso la corresponsione all'Amministrazione Comunale di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione all'interno del comparto e, infine attraverso il contributo economico derivato dagli oneri di urbanizzazione o la realizzazione delle opere previste.

A partire dai criteri appena richiamati e ferma restando l'entità complessiva, il contributo della trasformazione alla dotazione di servizi e spazi pubblici e di uso pubblico trova maggiore specificazione in sede di pianificazione attuativa o di programmazione negoziata a seguito di momenti di concertazione con l'Amministrazione Comunale, che consentano di portare a sintesi i fabbisogni rilevati e gli obiettivi da raggiungere, al fine di migliorare la funzionalità e fruibilità della cosiddetta "città pubblica" e garantire una buona qualità dell'ambiente urbano.

Modalità di attuazione

Tenuto conto degli indirizzi progettuali e degli obiettivi quantitativi di massima indicati, l'intervento riferito all'ambito di trasformazione AT9 dovrà avanzare proposte progettuali in grado di dare soluzione alle problematiche in essere e di corrispondere agli esiti attesi. Proposte che saranno oggetto di valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale, in ragione degli obiettivi che l'intervento permetterà di conseguire e della qualità architettonica, urbana ed ambientale che l'attuazione del progetto sarà in grado di garantire.

L'ambito di trasformazione AT9 dovrà trovare attuazione attraverso la definizione di un Piano Attuativo (PA) o di un Programma Integrato di Intervento (PII).

Le previsioni riferite all'ambito di trasformazione potranno essere realizzate anche per singoli lotti di intervento, fatto salvo il rispetto di un disegno unitario in termini di assetto morfologico e tipologico, dotazioni pubbliche e di uso pubblico, viabilità e accessi, sottoservizi tecnologici. A tal fine dovrà essere definito un Piano Direttore riferito all'intero perimetro dell'ambito di trasformazione, da assumersi in Consiglio Comunale unitamente alla proposta di strumento urbanistico attuativo.

Disposizioni transitorie

Per le attività produttive in essere al 2.08.2012, ovvero alla data di adozione del PGT, fino all'attuazione delle previsioni relative all'ambito di trasformazione AT9, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati esistenti, finalizzati al mantenimento delle attività economiche. Nell'ambito di tale tipologia di intervento non sono ammessi cambi di destinazione d'uso.