

Ambito della trasformazione “AT4 / Cernobbio – via Manzoni ovest”

Collocato lungo via Manzoni, l’ambito di trasformazione AT4, esteso per circa 9.230 mq di superficie territoriale (St), viene a coincidere con il tessuto a destinazione produttiva ed artigianale compreso tra il piede del salto morfologico che muove in direzione di Piazza Santo Stefano e il fronte edificato che si articola lungo l’asse di via Cinque Giornate.



Inserito entro il tessuto consolidato a prevalente destinazione residenziale, l’ambito è caratterizzato dalla presenza di fabbricati ad uso produttivo accostati tra loro, a occupare l’intera superficie del lotto.

Posto in stretta relazione con altri comparti produttivi ed artigianali dismessi e sottoutilizzati o di recente riqualificazione, l’ambito di trasformazione trova conferma all’interno della Variante al PGT nell’ottica di promuovere un intervento di recupero e di rigenerazione urbana, in grado di favorire l’integrazione morfologica e funzionale di questo comparto urbano ed il miglioramento degli spazi pubblici e di uso pubblico in dotazione alla città.

Obiettivi ed indirizzi progettuali

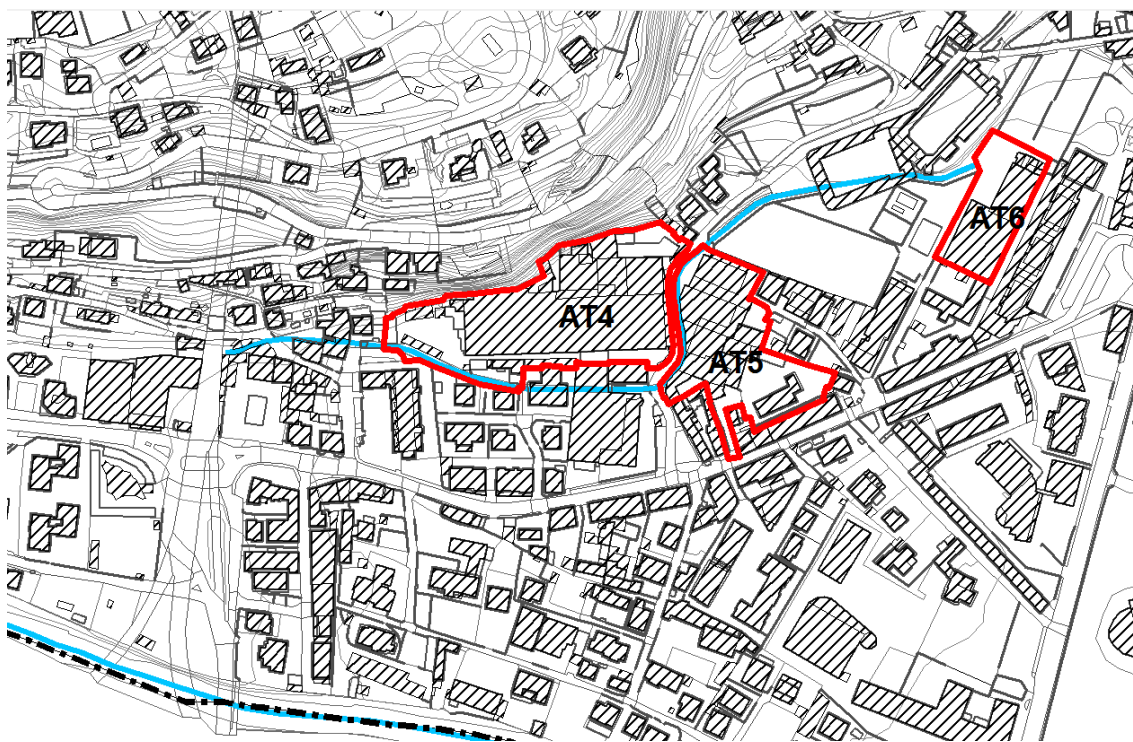
In continuità con l’obiettivo strategico di favorire la riqualificazione del tessuto edificato, la finalità con cui l’Amministrazione Comunale conferma l’ambito di trasformazione AT4 muove dalla necessità di procedere al ripensamento di alcuni comparti della città che, per funzioni e

caratteri insediativi, non risultano più attuali rispetto alle mutate esigenze sociali e alle diverse condizioni economiche e territoriali.

Da qui la possibilità di procedere alla trasformazione del tessuto produttivo esistente attraverso un intervento di rigenerazione urbana che consenta di ridisegnare l'impianto morfologico e tipologico anche mediante l'inserimento di nuove funzioni compatibili con l'intorno urbano, con le caratteristiche del tessuto insediativo e della struttura viaria esistente.

Condizione essenziale dell'intervento è, infatti, quella di restituire permeabilità all'ambito di trasformazione, ricercando un giusto equilibrio tra spazio costruito e non costruito, nell'ottica di recuperare luoghi da adibire ad uso pubblico e spazi e percorsi di relazione all'interno del tessuto urbano consolidato.

Intercluso tra il tessuto edificato di via Cinque Giornate e i primi terrazzamenti che segnano il profilo morfologico che muove in direzione delle frazioni più alte, l'intervento riferito all'ambito AT4 dovrà quindi recuperare non solo l'impianto urbano attraverso un nuovo disegno del suolo ma anche il rapporto con la morfologia del luogo, nella consapevolezza dell'importante ruolo assunto dalla fascia dei terrazzamenti in termini di continuità ecologica, di valore paesaggistico e, non ultimo, di permeabilità del tessuto urbano.



Con riferimento agli usi che la trasformazione deve contribuire ad insediare, il comparto viene ad assumere entro la strategia della Variante una vocazione di tipo prevalentemente residenziale e turistico ricettiva, volta a consolidare l'attuale immagine della città di Cernobbio, senza tuttavia escludere la possibilità che all'interno della stessa trasformazione possano trovare sede funzioni di tipo innovativo, quali ad esempio start up o spazi di coworking in cui giovani e nuove imprese possano esprimere le proprie potenzialità professionali.

Occorre osservare che la possibilità di inserire all'interno dell'ambito un ventaglio sufficientemente ampio di vocazioni funzionali risponde a una duplice esigenza: da un lato favorire la trasformazione in relazione ad una migliore valorizzazione economica dell'area, dall'altro far sì che possa generarsi un nuovo tessuto urbano caratterizzato da un mix funzionale capace di garantire una adeguata vitalità al comparto in sé e di trasferirla all'immediato intorno.

Sotto il profilo morfologico e tipologico, l'ambito AT4 dovrà ricercare relazioni ed armonia con l'impianto urbano esistente sia sotto il profilo strettamente edilizio, sia con riferimento alla dimensione spaziale e ai rapporti tra pieni e vuoti e tra spazio privato (costruito e non costruito) e spazio pubblico, proponendo soluzioni progettuali che prendano in considerazione anche l'opportunità di valorizzare le preesistenze in essere, laddove queste rivestano interesse sotto il profilo tipologico o in termini di memoria storica.

La definizione planimetrica e progettuale dell'ambito di trasformazione AT4 dovrà, in particolare, prospettare idonee modalità di trattamento dei margini, ricercando soluzioni di continuità o di discontinuità nei confronti dell'impianto urbano esistente al margine meridionale del comparto o dello spazio aperto terrazzato che caratterizza la fascia a nord.

Nel merito dell'assetto insediativo, il progetto riferito all'ambito di trasformazione dovrà porre attenzione anche al disegno del fronte e delle relazioni lungo il margine più orientale, delimitato da via Manzoni. Da questo punto di vista, l'intervento dovrà rapportarsi con l'ambito di trasformazione AT5, immediatamente prospiciente, prevedendo un disegno dei percorsi, degli accessi e degli spazi pubblici e di uso pubblico che possa trovare coerenza e unitarietà di impianto.

Con riferimento al nuovo assetto, l'intervento progettuale dovrà valutare in maniera opportuna anche la viabilità di accesso all'ambito e alle nuove funzioni insediate, prevedendo interventi che consentano di rendere più funzionale la viabilità esistente, integrandola con le percorrenze e gli spazi pubblici e di uso pubblico che la trasformazione dovrà assicurare quale beneficio pubblico per la città.

In termini di dotazioni e spazi pubblici e di uso pubblico, l'obiettivo che l'Amministrazione Comunale ha individuato quale prioritario per questo ambito di trasformazione riguarda, innanzitutto, la realizzazione di un nuovo parcheggio di uso pubblico, da progettare attentamente sotto il profilo tipologico e della qualità architettonica e da porre a servizio delle nuove funzioni insediate e del contesto circostante ma in grado anche di assolvere alla domanda di spazi per la sosta che si manifesta in occasione degli eventi e delle manifestazioni che interessano il complesso di Villa Erba o altri luoghi della città, quali ad esempio Villa Bernasconi, il nucleo storico di Cernobbio e la stessa riva.

Se questo rappresenta certamente l'obiettivo più rilevante, sotto il profilo delle dotazioni pubbliche la trasformazione dovrà assicurare anche la percorribilità e fruibilità pedonale dell'ambito attraverso la realizzazione di percorsi e spazi di socialità che permettano la valorizzazione del fronte urbano di via Manzoni, per la quale come si è detto deve essere

previsto un intervento di riqualificazione che porti ad integrare nella sezione stradale anche il percorso ciclopeditonale previsto dal PGT, al fine di contribuire a dare attuazione al sistema delle connessioni individuate per questa parte della città.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi di massima

Trattandosi di un ambito edificato, la Variante al PGT individua per l'ambito AT4 due 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 alla riduzione della densità edilizia e dell'impatto paesaggistico dato dai volumi esistenti anche attraverso la demolizione di parti dei fabbricati che insistono sul lotto;
- nel caso di demolizione e nuova costruzione la Variante assume, invece, quale parametro quantitativo di riferimento l'indice territoriale di base It(b) di 3,0 mc/mq da calcolare sull'intera Superficie Territoriale St di circa 9.230 mq (corrispondente a circa 27.690 mc).

Va osservato che nel caso di demolizione e nuova costruzione, oltre all'Indice Territoriale di base It(b), all'ambito AT4 è attribuito anche un incremento volumetrico negoziale pari al 15% del volume attribuito (circa 4.150 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) 15,00 metri (in caso di demolizione e nuova costruzione)

Trattandosi di un ambito direttamente connesso con il tessuto edificato esistente e tenuto conto del profilo morfologico che caratterizza il margine più settentrionale del lotto, 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 di nuove volumetrie e la valorizzazione delle direttrici prospettiche più significative.

Vocazioni funzionali ammesse e vocazioni escluse

I diritti edificatori che verranno attribuiti all'ambito in sede di pianificazione attuativa, si riferiscono ad una duplice vocazione funzionale. Da un lato quella di tipo residenziale che rappresenta la destinazione prevalente del contesto in cui l'ambito viene a collocarsi, dall'altra quella di tipo ricettivo che tiene conto della vocazione turistica di Cernobbio e ne promuove il consolidamento e lo sviluppo in un'ottica di maggiore differenziazione dell'offerta esistente.

Accanto alle vocazioni funzionali indicate la Variante al PGT introduce e affianca anche la possibilità che all'interno dell'ambito di trasformazione possano trovare sede funzioni di tipo innovativo, quali ad esempio co-working, start up o incubatori di impresa da annoverare nella funzione direzionale, ammessa in tutti gli usi, o produttiva ma limitatamente all'uso P1 – artigianato di servizio.

<i>vocazione funzionale</i>	
residenziale	usi R1, R2, R3, R4
ricettiva	usi H1, H2
direzionale	usi D1, D2
produttiva	usi P1

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 T2, T3, T5, T6
ricettiva	usi H3
produttiva	usi P2, P3

Fino all'attuazione delle previsioni insediative riferite all'ambito di trasformazione AT4, è ammesso il mantenimento delle attività produttive ed artigianali 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

Tenuto conto degli scenari individuati per la città dei servizi e degli spazi pubblici, l'intervento di trasformazione partecipa al raggiungimento degli obiettivi che l'Amministrazione Comunale ha riconosciuto quali prioritari e funzionali alla qualità abitativa e alla fruibilità del tessuto urbano consolidato.

In questa direzione, 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 corrispondere alla cessione di percorsi e spazi pubblici all'interno del perimetro dell'ambito AT4 o alla realizzazione di attrezzature di interesse pubblico fuori comparto, assicurando la dotazione minima di spazi da destinare alla sosta.

In particolare, la trasformazione dovrà contribuire prioritariamente al miglioramento della viabilità di accesso e di distribuzione, con particolare riferimento a via Manzoni, e alla realizzazione di un parcheggio di uso pubblico in struttura, preferibilmente interrato, in grado di soddisfare la dotazione di spazi per la sosta entro un contesto prossimo a funzioni e poli attrattori di particolare rilevanza come Villa Erba e Villa Bernasconi. Si tratta di una dotazione cui la trasformazione dovrà contribuire da un lato attraverso la cessione delle superfici necessarie alla realizzazione delle nuove dotazioni, dall'altro mediante il contributo economico derivato dagli oneri di urbanizzazione o la realizzazione diretta delle opere previste.

L'intervento di trasformazione dovrà, inoltre, contribuire a dare attuazione al sistema delle connessioni ciclopeditoni attraverso la riqualificazione del tracciato di via Manzoni e la sua integrazione con un nuovo percorso di mobilità lenta.

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 troverà maggiore specificazione in sede di pianificazione attuativa o di programmazione negoziata a seguito di momenti di concertazione con l'Amministrazione Comunale, in ragione dei fabbisogni rilevati e degli obiettivi da raggiungere, al fine di migliorare la funzionalità e fruibilità della cosiddetta "città pubblica" e garantire una buona qualità dell'abitare.

Modalità di attuazione

Tenuto conto degli indirizzi progettuali e degli obiettivi quantitativi di massima indicati, l'intervento riferito all'ambito di trasformazione AT4 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 AT4 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 AT4, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati esistenti, finalizzati al mantenimento dell'attività economica. Nell'ambito di tale tipologia di intervento non sono ammessi cambi di destinazione d'uso.