

Ambito della trasformazione “AT3 / Piazza Santo Stefano”

L’ambito di trasformazione AT3, esteso per circa 7.761 mq di superficie territoriale (St), riguarda il comparto produttivo ed artigianale posto tra i nuclei di Nolcino e Piazza Santo Stefano. Un ambito caratterizzato dall’accorpamento di più fabbricati ad uso produttivo che danno luogo ad un tessuto “fuori scala” rispetto alla connotazione tipologica e morfologica del contesto territoriale in cui lo stesso è inserito.



Intercluso entro un tessuto edilizio a prevalente destinazione residenziale, l’ambito di trasformazione trova conferma all’interno della Variante al PGT con l’obiettivo 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 linea con il principio di limitare la compromissione del territorio e favorire la riqualificazione del tessuto insediativo esistente, l’obiettivo indicato per l’ambito di trasformazione AT3 contempla la rigenerazione di un comparto a destinazione produttiva artigianale attraverso il ridisegno dell’impianto morfologico e insediativo e il cambio dell’attuale destinazione d’uso.

Condizione essenziale dell’intervento è, infatti, la qualificazione di un ambito oggi collocato “fuori contesto”, sia per quanto riguarda le funzioni che hanno trovato sede all’interno dei

diversi fabbricati, sia per ciò che concerne l'assetto urbano e la densità edilizia del comparto. In questa direzione, la Variante prevede che all'interno dell'ambito possano insediarsi nuove funzioni in sintonia con il contesto e con lo stato dei luoghi, recuperando all'interno del lotto spazi e luoghi di uso pubblico che, insieme con gli spazi privati pertinenziali, siano in grado di restituire permeabilità fisica e visiva all'intero comparto.

Collocato lungo la strada che sale in direzione di Piazza Santo Stefano, l'ambito risulta oggi totalmente occupato dai fabbricati ad uso produttivo che limitano la percezione del luogo sui diversi fronti. Obiettivo della trasformazione dovrà, dunque, essere quello di proporre un ridisegno complessivo dell'assetto urbano attraverso l'insediamento di funzioni residenziali e di tipo ricettivo che, in armonia con il tessuto edilizio circostante, consentano di strutturare nuove relazioni con l'intorno.

In questa direzione, l'intervento dovrà porre attenzione ai luoghi e alle funzioni presenti nell'intorno, privilegiando le relazioni con essi, nell'intento di riequilibrare la dotazione di spazi verdi permeabili e di recuperare l'andamento morfologico del suolo che l'esteso comparto produttivo ha nel tempo alterato.



Sotto il profilo più propriamente architettonico, la trasformazione dovrà entrare in dialogo con il tessuto edilizio al contorno, proponendo soluzioni morfologiche e tipologiche che, nel rispetto delle forme architettoniche prevalenti e di eventuali preesistenze da valorizzare, possano consentire la valorizzazione del profilo morfologico del suolo, assicurando la permeabilità dei fronti edificati lungo le diverse direttrici viarie che circondano l'ambito stesso.

Proprio con riferimento alla viabilità, l'intervento dovrà proporre idonee soluzioni in termini di accessi e di spazi per la sosta a servizio delle funzioni insediate, procedendo alla contestuale

riqualificazione dei tracciati esistenti, al fine di integrare il tessuto edilizio esito della trasformazione con l'ambiente urbano in cui lo stesso viene a collocarsi.

Sempre con riferimento all'integrazione e alla coerenza dell'assetto urbano, l'intervento dovrà garantire anche un opportuno disegno degli spazi pubblici e delle dotazioni di uso pubblico. Fatte salve le dotazioni essenziali in grado di qualificare l'intervento e il tessuto edilizio circostante, i benefici di interesse pubblico che la Variante al PGT riconosce all'ambito AT3 riguardano la realizzazione di opere fuori comparto cui la trasformazione deve prioritariamente contribuire in termini di dotazioni minime da destinare a servizi ed attrezzature pubbliche, anche attraverso il ricorso all'istituto della monetizzazione in luogo della mancata cessione di aree per servizi.

Si tratta, in particolare, del contributo che la trasformazione dovrà dare alla realizzazione del nuovo parcheggio nella frazione di Olzino, la cui progettazione preliminare è già stata avviata dall'Amministrazione Comunale, con l'intento di contribuire a dare soluzione alle criticità esistenti in termini di spazi pubblici per la sosta, derivate da una molteplicità di fattori concomitanti tra cui rilevano, in misura maggiore, la conformazione morfologica del territorio, l'assetto viario nonché l'impianto morfo-tipologico del tessuto edilizio.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi di massima

Trattandosi di un ambito edificato, la Variante al PGT individua per l'ambito AT3 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 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 7.761 mq (corrispondente a circa 23.283 mc).

Va osservato che nel caso di demolizione e nuova costruzione, oltre all'Indice Territoriale di base $It(b)$, all'ambito AT3 è attribuito anche un incremento volumetrico negoziale pari al 15% del volume attribuito (circa 3.490 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) 10,00 metri (in caso di demolizione e nuova costruzione)

Trattandosi di un ambito direttamente connesso con il tessuto edificato esistente e tenuto conto della morfologia e dell'andamento planoaltimetrico 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.

<i>vocazione funzionale</i>	
residenziale	usi R1, R2, R3, R4
ricettiva	usi H1, H2

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 AT3, 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

Con specifico riferimento alle finalità pubbliche dell'intervento, la trasformazione relativa all'ambito AT3 deve partecipare al raggiungimento degli obiettivi che l'Amministrazione Comunale ha riconosciuto quali prioritari e funzionali alla qualità abitativa e alla 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.

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 in parte trovare attuazione all'interno dell'ambito sia per quanto riguarda la realizzazione di nuovi spazi di relazione e di socialità, sia per ciò che concerne la dotazione minima di spazi pubblici da destinare alla sosta.

Con riferimento allo spazio pubblico, l'intervento dovrà disegnare il nuovo assetto insediativo, privilegiando le relazioni trasversali interne all'ambito, sia verso nord lungo via Vittorio Emanuele, sia verso il margine occidentale delimitato da via Bernasconi, direttrici verso cui dovranno essere orientati i nuovi luoghi di socialità che la trasformazione deve assicurare. Sotto il profilo delle relazioni, il progetto dovrà inoltre favorire la permeabilità fisica e percettiva dell'ambito attraverso la creazione di nuove percorrenze che consentano di superare l'attuale recinto urbano dato dall'accorpamento dei fabbricati produttivi esistenti.

Nel merito dei servizi e delle opere ritenute prioritarie, la trasformazione dovrà inoltre partecipare alla realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico all'interno della frazione di Olzino, un'opera che l'Amministrazione Comunale ritiene di interesse strategico al fine di contribuire alla dotazione di spazi per la sosta entro un contesto in cui le caratteristiche morfologiche ed insediative rendono tale problematica particolarmente rilevante.

Si tratta di una dotazione fuori comparto, cui la trasformazione dovrà contribuire attraverso 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 attraverso il contributo economico derivato dagli oneri di urbanizzazione o la realizzazione diretta 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’abitare.

Modalità di attuazione

Tenuto conto degli indirizzi progettuali e degli obiettivi quantitativi di massima indicati, l’intervento riferito all’ambito di trasformazione AT3 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 AT3 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 AT3, 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.