

Ambito della trasformazione “AT6 / Cernobbio - Cimitero”

L'ambito di trasformazione AT6, esteso per circa 2.731 mq di superficie territoriale (St), riguarda il comparto produttivo ormai da tempo dismesso collocato in prossimità del cimitero di Cernobbio ed immediatamente alle spalle del Municipio. Un ambito caratterizzato dalla presenza di più fabbricati accorpati tra loro, a saturare l'intero lotto.



Intercluso entro un tessuto edilizio a prevalente destinazione residenziale e in prossimità di alcuni servizi di uso pubblico, 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 il ripensamento complessivo dello spazio insediato, la sua integrazione morfologica e funzionale con il contesto e, non ultimo, il miglioramento degli spazi pubblici e di uso pubblico in dotazione alla città.

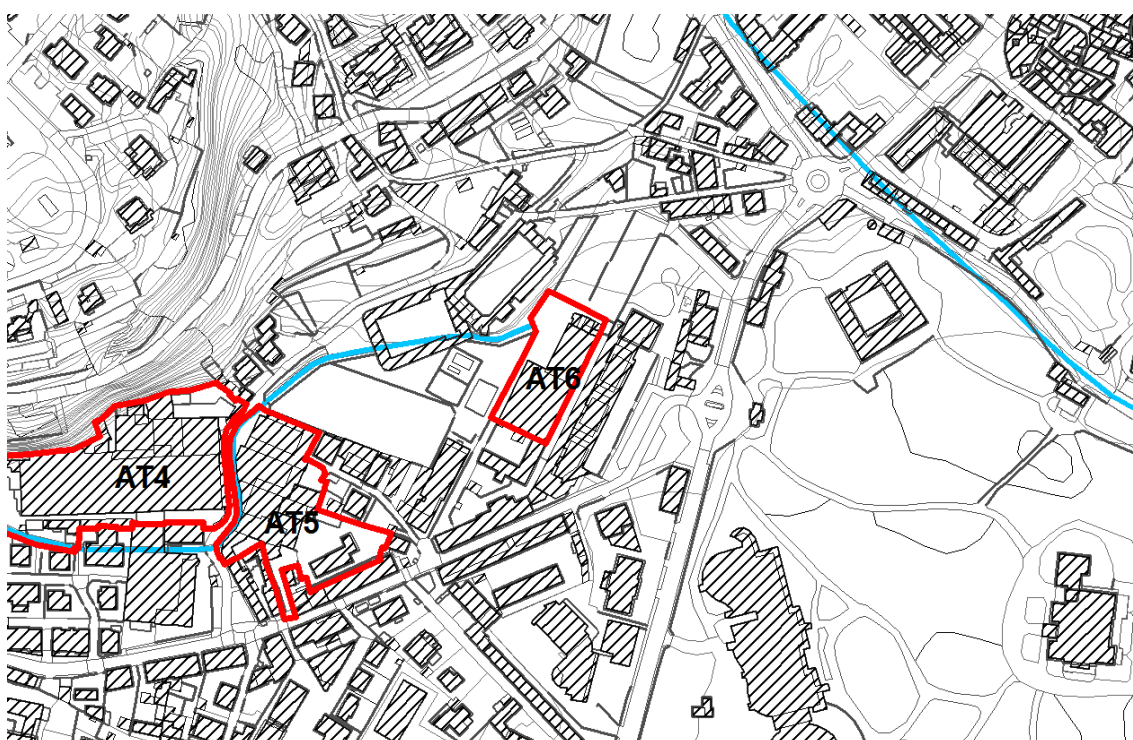
Obiettivi ed indirizzi progettuali

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 AT6 contempla la rigenerazione del comparto produttivo dismesso attraverso il ridisegno dell'assetto morfologico e relazionale ed 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 il degrado che connota l'ambito.

In questa direzione, la Variante prevede che all'interno del comparto possano insediarsi nuove funzioni, in sintonia con il contesto e con lo stato dei luoghi, recuperando la funzionalità di un ambito urbano collocato in posizione strategica rispetto alle centralità urbane e ai luoghi più significativi di Cernobbio.

Obiettivo della trasformazione dovrà, dunque, essere quello di proporre un ridisegno dell'attuale assetto urbano attraverso l'insediamento di funzioni commerciali, turistico ricettive e residenziali che, in armonia con il tessuto edilizio circostante, consentano di strutturare nuove relazioni con l'intorno.



La trasformazione dovrà, inoltre, assicurare il ridisegno degli accessi e la razionalizzazione della viabilità intorno al comparto, procedendo contestualmente al ripensamento dei limitrofi spazi pubblici oggi interessati dalle aree verdi e dagli spazi di sosta prossimi al Municipio, nell'ottica di un miglioramento delle dotazioni pubbliche che tenga conto della prossimità al nucleo storico, al lungolago e, non ultimo, al complesso di Villa Erba.

Da questo punto di vista, al progetto è affidato il compito di ridisegnare l'attuale sistema della sosta attraverso la realizzazione di un nuovo parcheggio interrato che, da un lato, possa assolvere al fabbisogno di parcheggi pubblici e privati generato dalle nuove funzioni insediate e, dall'altro, possa assicurare l'incremento della dotazione di spazi per la sosta oggi esistente, rispondendo così alle necessità generate dalla presenza nell'immediato intorno di poli attrattori e di funzioni particolarmente rilevanti.

In termini di dotazioni pubbliche e di uso pubblico, la trasformazione dovrà inoltre dare soluzione alla connessione tra l'area a parcheggio retrostante il Municipio e via Manzoni, attraverso la definizione di un nuovo percorso lungo il limite meridionale del Cimitero, per la cui realizzazione il promotore dovrà coinvolgere anche l'ambito oggi occupato dai campi sportivi dell'Oratorio San Giuseppe.

Sotto il profilo morfologico e tipologico, la trasformazione dovrà ricercare relazioni ed armonia con l'impianto urbano circostante, proponendo soluzioni progettuali che prendano in considerazione anche l'opportunità di valorizzare le preesistenze in essere, laddove queste rivestano interesse sotto il profilo tipologico e in termini di memoria storica.

Con riferimento alla definizione dell'assetto insediativo, il progetto dovrà confrontarsi con i vincoli derivati dalla presenza nelle immediate vicinanze del Cimitero e, dunque, con le limitazioni riferite agli interventi da realizzarsi in fascia di rispetto cimiteriale.

Allo stesso modo, la trasformazione dovrà prestare particolare attenzione anche alle relazioni che l'ambito intrattiene lungo il margine meridionale, studiando idonee soluzioni rispetto all'accessibilità oggi esistente da via Cinque Giornate; soluzioni che tengano in attenta considerazione anche le previsioni insediative che la Variante al PGT delinea per l'ambito di trasformazione AT5.

Sempre con riferimento all'accessibilità, la trasformazione dovrà studiare attentamente la viabilità all'intorno prevedendo interventi di riqualificazione dei tracciati esistenti, da ripensare anche per quanto concerne i sensi di marcia, al fine di garantire una adeguata accessibilità alle nuove funzioni insediate, con particolare riferimento alla destinazione commerciale, senza tuttavia compromettere la qualità e la fruibilità dell'ambiente urbano.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi di massima

Con riferimento agli indici e ai parametri urbanistici occorre, innanzitutto, osservare che l'ambito è gravato per una sua parte dalla presenza della fascia di rispetto cimiteriale che limita, di fatto, le possibilità di intervento, ammettendo per gli edifici esistenti interventi di recupero, ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso (tra cui l'ampliamento e i cambi di destinazione d'uso), oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia.

Per l'ambito AT6 è previsto il solo mantenimento della superficie lorda di pavimento (Slp) esistente, con la possibilità di procedere ad ampliamento nella sola misura massima del 10%, così come previsto dalla legislazione vigente (art. 28 legge n. 166 del 2002), con le seguenti modalità: fatta salva la possibilità di trasferimento dei diritti edificatori di cui al verbale di conciliazione del 17 febbraio 2013 (giudizio Rg. 1117/2013 Tribunale di Como) nella misura di mc. 810, nel rispetto degli altri parametri edificatori, il raggiungimento dell'incremento volumetrico massimo del 10% potrà avvenire a condizione che gli interventi proposti siano caratterizzati da elevate prestazioni ambientali in termini di efficienza energetica, bioedilizia,

riduzione delle emissioni inquinanti e uso razionale delle risorse idriche nonché nel rispetto degli altri parametri edificatori.

Nello specifico l'incremento volumetrico da riferire alle misure di incentivazione energetica disciplinate dal Documento di Piano potrà essere acquisito, fino al raggiungimento del limite massimo, attraverso il ricorso ad una 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.

H (max) 12 metri

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 fabbricati. Nel rispetto dell'altezza massima indicata, la trasformazione dovrà, dunque, rapportarsi con le altezze degli edifici esistenti al contorno, proponendo soluzioni che consentano la valorizzazione del tessuto edilizio.

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 di usi commerciali, turistico ricettivi e residenziali. In particolare, 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
ricettiva	usi H1, H2
commerciale	usi T1, T2, T4

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 H3
produttiva	usi P2, P3

Fino all'attuazione delle previsioni insediative riferite all'ambito di trasformazione AT6, 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 AT6 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.

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 la dotazione minima di spazi per la sosta.

Nel merito della dotazione di servizi, l'intervento dovrà ripensare all'assetto insediativo del comparto, procedendo al contestuale ridisegno degli spazi pubblici oggi interessati dalle aree verdi e dagli spazi di sosta prossimi al Municipio. In particolare, la trasformazione dovrà contribuire alla realizzazione di un nuovo parcheggio interrato sul sedime dell'area di sosta oggi esistente.

La realizzazione del nuovo parcheggio interrato dovrà parallelamente contemplare il ridisegno della viabilità di accesso e di distribuzione, 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.

Tenuto conto del nuovo parcheggio interrato e del nuovo disegno della viabilità e degli accessi, l'intervento dovrà, inoltre, procedere a rivedere il disegno del soprasuolo con particolare riferimento alla superficie da adibire a parco pubblico, in estensione del giardino oggi esistente, e al sistema dei percorsi che dovranno in modo particolare favorire la continuità di relazioni tra la Strada Statale Regina e via Manzoni, mettendo in connessione le funzioni pubbliche e di uso pubblico che si collocano tra i due assi viari.

Nell'ottica della Variante al PGT, la trasformazione dovrà, dunque, contribuire al miglioramento delle dotazioni pubbliche all'interno di un contesto particolarmente strategico sotto il profilo della localizzazione, stante la sua prossimità al nucleo storico, al lungolago e, non ultimo, al polo di Villa Erba.

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 alla 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'abitare.

Modalità di attuazione

Tenuto conto degli indirizzi progettuali e degli obiettivi quantitativi di massima indicati, l'intervento riferito all'ambito di trasformazione AT6 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 AT6 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 AT6, 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.