

Ambito della trasformazione “AT5 / Cernobbio – via Manzoni est”

Inserito nel tessuto edificato compreso tra via Manzoni e via Cinque Giornate, l’ambito di trasformazione AT5, esteso per circa 5.300 mq di superficie territoriale (St), coincide con il tessuto a destinazione produttiva ed artigianale che aveva trovato sviluppo in questa parte del territorio.

Posto in stretta relazione con altri comparti produttivi ed artigianali, 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.

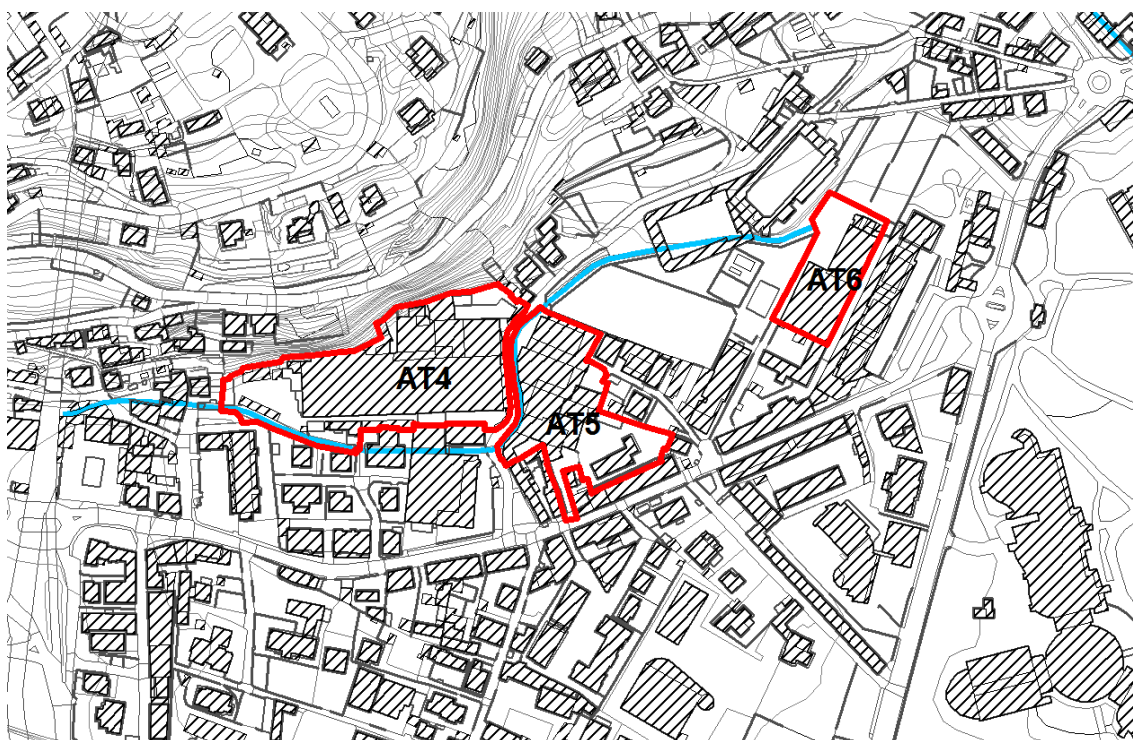


Inserito entro il tessuto consolidato a prevalente destinazione residenziale, l’ambito è caratterizzato dalla presenza di fabbricati ad uso produttivo che, accostati tra loro, vengono ad occupare quasi l’intera superficie del lotto. Posti lungo il perimetro ma slegati dall’attività produttiva, vi sono invece alcuni edifici a destinazione prevalentemente residenziale che, con le loro dirette pertinenze vengono esclusi dall’ambito di intervento, per essere riconosciuti quale tessuto urbano consolidato.

Obiettivi ed indirizzi progettuali

In stretta relazione con la trasformazione individuata per l'ambito AT4 ed in continuità con l'obiettivo strategico di favorire la riqualificazione del tessuto edificato, la finalità con cui l'Amministrazione Comunale conferma anche l'ambito di trasformazione AT5 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.

Interessato da un tessuto produttivo dismesso e sottoutilizzato che occupa la quasi intera estensione del lotto, l'ambito per collocazione non sembra più risultare idoneo all'inserimento di nuove attività produttive. Intercluso tra edifici a prevalente destinazione residenziale e spazi destinati a servizi di interesse pubblico, il comparto viene ad assumere entro la strategia della Variante una vocazione di tipo prevalentemente residenziale e commerciale, 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 e spazi di co-working 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 dalla trasformazione venga a 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.

Condizione essenziale dell'intervento è quella di restituire permeabilità all'ambito di trasformazione, sia in termini strettamente spaziali, sia in termini funzionali e percettivi, 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.

Sotto il profilo morfologico e tipologico, la definizione planimetrica e progettuale dell'ambito di trasformazione AT5 dovrà prospettare soluzioni di continuità con l'impianto urbano esistente ai margini, assicurando nuove relazioni fisiche e percettive con l'intorno. La proposta progettuale dovrà, in modo particolare, esplorare i rapporti che l'ambito di trasformazione assume nei confronti del contesto circostante, sia sotto il profilo funzionale, sia con riferimento alle relazioni tra pieni e vuoti, tra spazio privato (costruito e non costruito) e spazio pubblico. A questo riguardo, è necessario che l'intervento presti particolare attenzione ai rapporti con l'ambito di trasformazione AT4, immediatamente adiacente, studiando soluzioni che consentano di mettere in dialogo i fronti urbani prospicienti via Manzoni, attraverso la definizione di percorsi pedonali e spazi pubblici che garantiscano anche la permeabilità fisica e percettiva del nuovo tessuto edilizio.

Con riferimento all'assetto insediativo, l'intervento dovrà confrontarsi con gli edifici esistenti al contorno e con l'attuale sistema degli accessi, prevedendo soluzioni che consentano di valorizzare la massima permeabilità del comparto sia con riferimento al fronte di via Manzoni, sia per quanto riguarda la direttrice di via Cinque Giornate. In questa direzione, la trasformazione dovrà contribuire alla riqualificazione di entrambi i tracciati, partecipando alla realizzazione del sistema delle connessioni ciclopeditoni individuato dal PGT.

Sotto questo profilo, la trasformazione dovrà dare attuazione al sistema delle percorrenze lungo il fronte di via Cinque Giornate, attraverso la definizione di percorsi ciclopeditoni che muovano in direzione di Villa Bernasconi, del polo scolastico e di Villa Erba, al fine di garantire la fruibilità del tessuto urbano e una buona accessibilità lenta ai servizi e alle funzioni urbane più significative.

Riguardo all'accessibilità, l'intervento di trasformazione dovrà valutare attentamente il sistema degli accessi e della viabilità esistente e proporre soluzioni progettuali idonee ad assolvere alle necessità delle nuove funzioni insediate, in relazione alla consistenza e alla tipologia dei flussi di traffico, senza compromettere la qualità e la fruibilità dell'ambiente urbano.

Nel merito delle prestazioni di interesse pubblico attese, la trasformazione dovrà contribuire al ripensamento e ridisegno del sistema della sosta mediante la realizzazione di un nuovo parcheggio di uso pubblico in struttura, preferibilmente interrato, che possa, da un lato, assolvere al fabbisogno di parcheggi generato dalle funzioni insediate e dall'altro, assicurare l'incremento della dotazione di spazi per la sosta oggi esistente, rispondendo così alla necessità generate dalla presenza nell'intorno di poli attrattori e di funzioni particolarmente rilevanti.

Sempre in termini di dotazioni pubbliche e di uso pubblico, l'intervento dovrà inoltre garantire la realizzazione del nuovo magazzino comunale al fine di dotare gli Uffici Comunali di uno spazio idoneo a tale funzione.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi di massima

Trattandosi di un ambito edificato, la Variante al PGT individua per l'ambito AT5 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 5.300 mq (corrispondente a circa 15.900 mc).

Va osservato che nel caso di demolizione e nuova costruzione, oltre all'Indice Territoriale di base It(b), all'ambito AT5 è attribuito anche un incremento volumetrico negoziale pari al 15% del volume attribuito (circa 2.385 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) 21,00 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 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, devono essere riferiti prioritariamente 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 commerciale con riferimento agli usi del commercio al dettaglio e della media struttura di vendita.

Nel merito della vocazione commerciale, la possibilità di insediare all'interno dell'ambito una media struttura di vendita, nella tipologia del market di prossimità, risponde all'esigenza di colmare il gap tra esercizi di vicinato e grandi superfici di vendita, favorendo così una migliore accessibilità del sistema commerciale a livello locale. Occorre osservare che l'insediamento delle funzioni commerciali potrà essere ammesso nella misura massima di 800,00 mq di Superficie lorda di pavimento (corrispondente ad una volumetria massima di 2.400,00 mc) e dovrà essere attentamente valutato, in ragione dell'accessibilità, delle dotazioni pubbliche e di uso pubblico che la trasformazione dovrà assicurare in loco 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.

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 start up e co-working, 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
commerciale	usi T1, T2, T4
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 T3, T5, T6
ricettiva	usi H3
produttiva	usi P2, P3

Fino all'attuazione delle previsioni insediative riferite all'ambito di trasformazione AT5, 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.

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 corrispondere alla cessione di percorsi e spazi pubblici all'interno del perimetro dell'ambito AT5, alla realizzazione di attrezzature di interesse pubblico fuori comparto o anche alla relativa monetizzazione, assicurando in tutti i casi in loco la dotazione di servizi riferita alla funzione commerciale e la dotazione minima di spazi da destinare alla sosta.

In particolare, la trasformazione dovrà contribuire al miglioramento della viabilità di accesso e di distribuzione, con particolare riferimento a via Manzoni e a via Cinque Giornate, e alla realizzazione delle connessioni ciclopedonali che il piano individua all'interno della fascia territoriale che si sviluppa ai margini del torrente Breggia, dal comparto di Villa Erba fino al confine con Maslianico. In particolare, l'intervento dovrà dare priorità alla realizzazione di un percorso che da via Cinque Giornate muova verso sud, nella direzione di Villa Bernasconi, del Polo scolastico e, non ultimo, del complesso di Villa Erba. Si tratta, in questo caso, di una dotazione cui la trasformazione dovrà contribuire attraverso la monetizzazione di parte delle dotazioni indicate ed il contributo economico derivato dagli oneri di urbanizzazione o la realizzazione diretta delle opere previste.

Nell'ambito delle prestazioni pubbliche connesse all'intervento di trasformazione, uno degli obiettivi che l'Amministrazione Comunale individua quale prioritario riguarda la realizzazione di un parcheggio di uso pubblico in struttura (preferibilmente interrato), la cui definizione progettuale dovrà essere attentamente valutata in ragione delle funzioni insediate, dell'assetto tipologico morfologico e della qualità insediativa e, non ultimo, del sistema degli accessi e della viabilità.

Occorre osservare che la realizzazione di un nuovo parcheggio, da adibire ad uso pubblico mediante la gestione di posti a rotazione e a pagamento, risponde ad una duplice necessità: da

un lato quella di dotare le nuove funzioni insediate e l'immediato intorno di adeguati spazi per la sosta, dall'altro quella di assolvere alla domanda di spazi per la sosta all'interno di un tessuto urbano fortemente connotato dalla presenza di luoghi e spazi di rilevanza strategica o posti a breve distanza (Villa Erba, Villa Bernasconi, nucleo storico di Cernobbio, ecc.).

Sempre con riferimento alla dotazione di spazi pubblici all'interno del comparto, la trasformazione dovrà altresì individuare uno spazio da adibire a nuovo magazzino comunale, garantendo una accessibilità adeguata alla funzione.

L'intervento di trasformazione dovrà parallelamente contemplare anche il ridisegno della viabilità di accesso all'ambito e di distribuzione interna, con particolare attenzione alle soluzioni a supporto della funzione commerciale, 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.

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 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 AT5 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 AT5 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 AT5, sono ammessi interventi di manutenzione 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.