

Ambito di Trasformazione "AT2 – via Don Berra"

L'Ambito di Trasformazione interessa l'area edificata avente destinazione produttiva ed artigianale, collocata lungo via Don Berra e direttamente prospiciente l'ambito del Calcio Como. La dismissione di parte dei fabbricati che avrà luogo nei prossimi anni, unitamente ad una condizione di sottoutilizzo di alcuni edifici esistenti, inducono a ragionare in termini di recupero e trasformazione dell'area, finalizzando l'intervento alla riqualificazione complessiva del tessuto produttivo ed artigianale.

Obiettivo principale dell'intervento di trasformazione è quello di realizzare un polo di servizi alle imprese e alle persone, privati e pubblici, che per qualità e configurazione degli spazi venga a costituire una centralità significativa all'interno del tessuto locale.

Nello specifico degli indirizzi e delle destinazioni che il piano prefigura per questo ambito occorre evidenziare l'opportuna compresenza di attività economiche e di attività di servizio alle imprese e agli addetti, affinché la trasformazione possa raggiungere il giusto equilibrio in termini di valorizzazione patrimoniale e di benefici di interesse pubblico.

Indici urbanistici

St 12.000 mq

Slp 9.600 mq

I diritti edificatori riferiti all'Ambito di Trasformazione sono calcolati nella misura di 9.600 mq di superficie lorda di pavimento (Slp), corrispondenti ad un indice di utilizzazione territoriale (Ut) di 0,80 mq/mq.

L'Ambito di Trasformazione può trovare attuazione anche per comparti successivi in ragione delle diverse proprietà e dei differenti processi di dismissione e/o sottoutilizzo delle aree e degli immobili esistenti, purché venga garantito il disegno unitario degli accessi e delle necessarie dotazioni di spazi per la sosta che consentano una visione d'insieme dell'intero ambito oggetto di trasformazione.

Nell'eventualità che l'Ambito di Trasformazione venga attuato per singoli comparti, sono fatti salvi i diritti edificatori complessivi, gli obblighi e le modalità attuative connesse. La ripartizione delle relative quote dovrà essere calcolata in misura proporzionale all'estensione dei diversi comparti ed in ragione di un indice di utilizzazione territoriale (Ut) pari a 0,8 mq/mq.

H (max) 10,00 m

Aree di cessione (Ce) 25 % Slp

La trasformazione dovrà assicurare una dotazione di servizi e spazi pubblici e di uso pubblico, da calcolarsi nella misura del 25 % della superficie lorda di pavimento.

Va precisato che la quota di cessione prevista potrà essere monetizzata, fatta eccezione per le aree necessarie alla dotazione di parcheggi pubblici.

La definizione puntuale delle opere e degli interventi da attuare a carico della trasformazione sarà oggetto di programmazione negoziata (P.I.I.).

Vocazioni ammesse e vocazioni escluse

La destinazione d'uso dei diritti edificatori si riferisce a funzioni terziario commerciali e di servizio alle imprese e agli insediamenti produttivi ed artigianali da intendersi, a titolo esemplificativo, quali: punti di accesso ai servizi della Camera di Commercio, delle Associazioni e delle Istituzioni competenti; sedi locali di associazioni di categoria; spazi per incontri, manifestazioni ed esposizioni connesse al sistema produttivo locale e sovralocale; spazi per incubatori di nuove iniziative imprenditoriali; spazi per la formazione professionale; banche etiche; agenzie di lavoro; asili nido aziendali; servizi di ristorazione per le aziende.

È ammesso l'insediamento di funzioni commerciali della media distribuzione esclusivamente riferite al settore non alimentare e nella misura massima di 600 mq di superficie di vendita, prioritariamente destinata ad attività commerciali connesse al comparto produttivo ed artigianale.

Sono escluse le destinazioni residenziali, le attività del settore produttivo ed artigianale, le attività commerciali della grande distribuzione e le attività del settore ricettivo direzionale e turistico.

Criteri di intervento e indicazioni specifiche

Le potenzialità edificatorie potranno essere dislocate all'interno dell'intera superficie dell'ambito, fatti salvi gli spazi da destinare alla viabilità di accesso al lotto e alla necessaria dotazione di parcheggi pubblici.

Trattandosi di un ambito direttamente connesso con il tessuto produttivo esistente e visivamente percepibile dal tessuto residenziale consolidato, l'intervento dovrà armonizzarsi, dal punto di vista delle tipologie e della morfologia degli spazi, con le caratteristiche specifiche del luogo della trasformazione e con le funzioni che in esso andranno ad insediarsi.

Con riferimento alle altezze dei nuovi fabbricati, l'intervento dovrà rapportarsi con le altezze degli edifici esistenti al contorno.

L'Ambito di Trasformazione dovrà assicurare l'effettiva realizzazione di spazi ed attività di servizio alle imprese e agli addetti, privilegiando in primo luogo l'individuazione di servizi per la prima infanzia (asilo nido) e di servizi per la ristorazione, entrambi prioritariamente al servizio degli addetti e delle imprese radicate sul territorio ma necessariamente aperti ad accogliere e a soddisfare anche la domanda dei residenti.

Nella quota di cessione non entrano a far parte i servizi per le attività e gli addetti appena indicati. Con riferimento ai servizi per la prima infanzia il piano prevede che questi ultimi debbano rimanere in proprietà al soggetto attuatore, mentre la gestione possa essere demandata ad una partnership pubblico-privato che consenta di garantire l'accesso al servizio anche da parte delle famiglie residenti.

A completare l'intervento sotto il profilo della qualità paesistica ed ambientale, il progetto dovrà prevedere la realizzazione di idonee fasce di mitigazione a verde con specie arboree e arbustive autoctone, al fine di garantirne un migliore inserimento ecologico e paesistico dell'intervento.

La realizzazione di idonee fasce di mitigazione deve altresì garantire la riduzione degli impatti negativi imputabili alla prossimità con il tessuto produttivo ed artigianale.