

AT24 – Cinema Giardino/Via Mantegazza

STATO ATTUALE



LOCALIZZAZIONE

Via Mantegazza – Via Vittorio Veneto

DATI COMPARTO A

ST – Superficie Territoriale: 871,49 mq

SCOP – Superficie Coperta: 871,49 mq

VT – Volume Totale: 8.865,07 mc

SL esistente da recuperare: 2.666,00 mq

DATI COMPARTO B

ST – Superficie Territoriale: 6.694,73 mq

DESCRIZIONE

L'ambito di trasformazione è costituito da due comparti di intervento dislocati nel territorio di Cassano d'Adda in due quadranti urbani distinti sia da un punto di vista insediativo e che di valenza ambientale.

Il **comparto A** è costituito dall'area del dismesso cinema Giardino, localizzato nel NAF Cassano d'Adda lungo via Vittorio Veneto, una delle principali arterie urbane e di collegamento intercomunale. L'edificio, che non presenta particolari caratteri architettonici sia da un punto di vista tipologico che per qualità dei materiali edilizi utilizzati per la sua costruzione, occupa interamente il comparto. Data la sua decaduta funzione di cinema cittadino, dismessa alla fine degli anni ottanta, e la sua conformazione strutturale, rappresenta una criticità in termini di recupero edilizio e urbanistico.

L'ambito rappresenta oggi una delle maggiori aree di degrado urbano, la cui riqualificazione può essere concepita come un'opportunità di rigenerazione non solo del comparto in oggetto ma di tutto il NAF Cassano d'Adda.

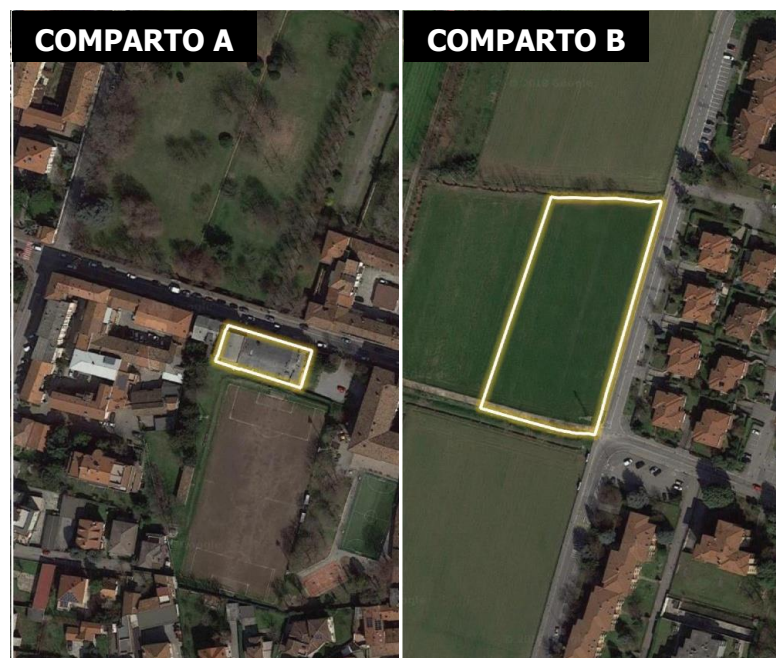
Il **comparto B** interessa invece un'area libera, nello stato di fatto utilizzata a fini agricoli, localizzata lungo il margine ovest dell'urbanizzato di Cassano d'Adda, in un settore urbano intercluso tra isolati residenziali e il principale comparto commerciale. Non presenta particolari vincoli ad eccezione della fascia di rispetto dell'elettrodotto, che lo lambisce verso sud, oltre a essere compreso nell'ambito di tutela paesaggistica del vicino Naviglio Martesana.

VINCOLI E TUTELE

L'ambito di intervento è interessato da una serie di vincoli, che dovranno essere considerati in sede di pianificazione attuativa:

- Il comparto B è all'interno dell'Ambito di Tutela Paesaggistica del Naviglio Martesana (Art.142 - D.Lgs. 42/2004)
- Il comparto B è all'interno degli Ambiti di riqualificazione/valorizzazione paesistica - Aree da sottoporre a progetto paesaggistico (Criteri di tutela del Naviglio Martesana - DGR VIII/3095 del 1/08/2006)
- Il comparto B è all'interno delle Bellezze d'Insieme (Art. 142 - D.Lgs. 42/2004)
- Fattibilità geologica di Classe 2a
- Fattibilità sismica di Classe Z4a

*Per la lettura esaustiva dei vincoli all'interno dell'Ambito di Trasformazione, si rimanda agli elaborati cartografici del Documento di Piano **"DP6 - Vincoli di rilevanza sovraordinata"**, del Piano delle Regole **"PR4 - Vincoli e tutele alla scala sovracomunale e comunale"** e alle disposizioni degli studi e piani di settore del PGT (Componente geologica, idrogeologica e sismica, RIM e Regolamento di Polizia Idraulica, PUGSS, etc.).*



PREVISIONI

	COMPARTO A	COMPARTO B
ST [mq]	871,49	6.694,73
IT – Indice di edificabilità territoriale [mq/mq]	0,21	0,40
100% SL max in progetto [mq]	180	2.666
95% SL riconosciuta [mq]	171	2.532,7
5% SL da compensazione [mq]	9	133,3
+10% SL da incentivazione [mq]	18 (per una SL totale pari a 198)	266,6 (per una SL totale pari a 2.932,6)
Piani fuori terra (n) / Altezza del fronte (ml)	1	4
IC – Indice di Copertura (% SF)		40%
IPF – Indice di permeabilità (% SF)		30%
DT – Dotazioni Territoriali minime [% ST]	80%	15%
Destinazioni d'uso principali	Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale	Residenziali (15% edilizia residenziale convenzionata)
Destinazioni d'uso complementari	Commerciali e assimilati: Tipologia V	/
Abitanti teorici		53
Note	SL trasferita (8.000 mc = 2.666 mq) nel Comparto B	

OBIETTIVI E INDIRIZZI PROGETTUALI – Comparto A

Il Piano Attuativo, data la particolare collocazione dell'area di progetto, dovrà essere finalizzato alla riqualificazione di questa porzione di tessuto urbanizzato e all'integrazione delle funzioni previste con il contesto di inserimento del progetto.

Il piano dovrà prevedere un'opportuna riconfigurazione dell'area, sia dal punto di vista edilizio che funzionale: a seguito della demolizione del fabbricato esistente, l'area dovrà essere riconvertita in uno spazio pubblico opportunamente progettato e attrezzato per attività collettive all'aria aperta (piazza del cinema). Sarà altresì possibile realizzare un nuovo edificio di modeste dimensioni, sul fronte cieco dell'edificio adiacente la proprietà, che potrà essere destinato ad ospitare attività commerciali di vicinato e somministrazione di cibi e bevande o servizi di interesse pubblico o generale, la cui consistenza, gestione e proprietà saranno definite in fase di convenzione urbanistica.

L'onere delle opere per la demolizione e bonifica dell'area, nonché la realizzazione della nuova piazza che dovrà essere ceduta al Comune, sono interamente a carico del soggetto attuatore.

È infine, connessa al recupero urbanistico dell'area in oggetto, la riqualificazione dei posti auto sotterranei di proprietà pubblica in **piazza Lega Lombarda** o la riqualificazione di un'altra area di proprietà pubblica da concordare con l'Amministrazione in sede di convenzionamento.

Tali interventi si inseriscono all'interno del progetto speciale *PS1 Centro Città – Progetto di riqualificazione e valorizzazione urbana dell'asse di Via Veneto – Piazza Cavour* previsto dal Piano dei Servizi.

COMPARTO A



COMPARTO B



SCHEMA PROGETTUALE – Comparto A



PREVISIONI

PRESCRIZIONI PARTICOLARI D'AMBITO

Data la particolare collocazione territoriale dei due comparti, la complessità degli interventi proposti e la imprescindibile vocazione di rigenerazione urbana dell'ambito di trasformazione, l'attuazione delle previsioni della presente scheda è subordinata alla preliminare definizione di una convenzione urbanistica, i cui contenuti dovranno garantire:

- L'attuazione del comparto A come propedeutica e necessaria per l'avvio degli interventi nel comparto B;
- Il cronoprogramma delle opere di demolizione e bonifica dell'area dell'ex cinema Giardino;
- Il cronoprogramma delle realizzazioni e delle fasi di cantierizzazione;
- La definizione di misure di mitigazione da realizzarsi durante le fasi di cantierizzazione degli interventi previsti nel Comparto A, in modo da minimizzare gli effetti sull'intorno urbano (rumori, flussi viabilistici, etc.);
- La definizione dei contenuti strutturali del progetto e la definizione della funzione pubblica da insediare nel comparto A;
- La definizione degli interventi di riqualificazione di un'area di proprietà pubblica esterna al comparto A (posti auto in Piazza Lega Lombarda o altro);
- La definizione della destinazione d'uso da insediare nel nuovo volume da realizzare nel comparto A;
- La verifica e computazione strumentale delle volumetrie, già definite virtualmente nella presente scheda, che dovranno essere trasferite dal comparto A al comparto B.

È fatto **obbligo di sottoscrivere la convenzione preliminare entro e non oltre due anni** dall'entrata in vigore della Variante n.1 al PGT.

Decorso questo periodo, senza la sottoscrizione della sopracitata convenzione, le previsioni della presente scheda non saranno più valide.

Per quanto riguarda il comparto A torneranno valide le previsioni della scheda **PA5 – Via Vittorio Veneto** del previgente PGT approvato con DCC 60/2013, in vigore dal 02/01/2014 BURL n.1 "Serie Avvisi e Concorsi", riportate di seguito.

Obiettivi del progetto

- *Riqualificazione urbanistica e ambientale di un'area importante, all'interno del centro storico;*
- *recupero e riqualificazione di un'area dismessa e degradata, ormai da diversi anni, collocata nel centro storico;*
- *mantenimento dell'allineamento lungo via Vittorio Veneto.*

Dimensionamento

ST: 856 mq

SL in progetto: max 1.400 mq

Abitanti teorici (150 mc/ab): 14 ab.

Piani fuori terra (n) / Altezza del fronte (ml): 3

Destinazioni d'uso previste

Destinazioni principali: Residenziali – min 50%

Destinazioni complementari: terziarie e direzionali, commercio e assimilati: Tipologia V (al piano terra sul fronte strada) e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale - max 50%

Aree di interesse pubblico

CU – Carico Urbanistico: 100 mq (12% ST)

DT – Dotazioni Territoriali: da definire in sede di convenzione urbanistica

Indicazioni specifiche

- *I caratteri tipologici degli edifici dovranno adeguarsi alle indicazioni dettate dalla guida e dall'abaco morfologico degli elementi architettonico-costruttivi;*
- *Il nuovo edificio dovrà essere realizzato sul sedime dell'attuale edificio;*
- *E' prevista la possibilità di realizzare box e parcheggi pubblici interrati a servizio delle funzioni commerciali e terziarie previste al piano terra, che potranno essere realizzate anche nelle aree adiacenti esterne al perimetro del piano attuativo;*
- *L'accesso all'area retrostante da via Vittorio Veneto dovrà essere comunque garantito.*

OBIETTIVI E INDIRIZZI PROGETTUALI - Comparto B

Il rilascio dell'agibilità del comparto B è subordinato alla preliminare attuazione del comparto A nella sua totalità, come definito dagli obiettivi e indirizzi progettuali della presente scheda d'ambito.

Il piano attuativo, viste le particolari condizioni localizzative e paesaggistiche dell'area, dovrà assicurare un impianto insediativo organico che valorizzi le funzioni previste garantendo la loro adeguata integrazione e relazione con il contesto di inserimento sia insediativo che ambientale.

Dovranno essere previste opportune soluzioni per l'innesto con la rete viabilistica esistente e una adeguata dotazione di spazi per la sosta lungo Via Mantegazza, senza introdurre nuove criticità.

Dal punto di vista morfo-tipologico, il piano dovrà articolare i nuovi manufatti e le loro caratteristiche specifiche (altezza, appoggio al suolo, rapporto spazi aperti/edificato, ecc.) garantendo l'integrazione con il disegno e la distribuzione degli spazi aperti.

Si dovrà altresì prevedere la creazione di fasce verdi di mitigazione lungo il lato sud-ovest dell'ambito di intervento, da realizzarsi secondo le indicazioni segnalate nello schema progettuale della presente scheda.

Tali fasce di mitigazione potranno essere realizzate su un'area esterna adiacente all'Ambito di Trasformazione, opportunamente piantumate e mantenute da parte del soggetto attuatore.

È richiesta la realizzazione di un percorso ciclopeditone di collegamento tra il comparto commerciale di Via Tesorella e Via Mantegazza a totale carico dei soggetti attuatori. Questo nuovo percorso si dovrà necessariamente integrare con la rete ciclopeditone esistente esterna all'ambito di trasformazione.

Il progetto del comparto B è subordinato alla redazione di un piano/progetto paesaggistico, ai sensi dei Criteri di tutela del Naviglio Martesana - DGR VIII/3095 del 1/08/2006.

SCHEMA PROGETTUALE – Comparto B

