

Articolo 57 Ambito di Trasformazione 5. Cernobbio_via Manzoni est

Obiettivi di progetto

L'ambito di trasformazione riguarda l'area artigianale/produttiva posta a est di via Manzoni.

Obiettivi dell'intervento sono:

- il recupero delle strutture edilizie produttive per l'insediamento di funzioni ricettive e turistiche;
- la realizzazione di nuovi spazi pubblici finalizzati a definire una rete di percorsi e luoghi pubblici lungo le direzioni nord-sud (via Manzoni) e est-ovest (da via Manzoni fino a via Cinque Giornate nel suo punto di innesto con la via privata Bernasconi);
- la realizzazione di una nuova centralità urbana a completamento dei servizi pubblici esistenti (cimitero, area municipio, oratorio di San Giuseppe).

Vocazioni funzionali e usi

Vocazione funzionale	ricettiva residenziale	
Usi non ammessi	commerciale	usi T3, T5, T6
	produttiva	uso P2, P3

Parametri edificatori

Volume attribuito	3,0 mc/mq
Volume negoziabile	20% del volume attribuito
Altezza massima degli edifici	12 m

Criteri per la negoziazione

L'indice negoziabile si persegue in ragione dei seguenti fattori:

- ↘ trasferimento di diritti edificatori derivanti da compensazioni urbanistiche;
 - ↘ destinazione complessiva dell'ambito di trasformazione a usi ricettivi;
 - ↘ realizzazione di residenza classificata come R2, R3 e R4 con le seguenti specificazioni:
 - nel caso della realizzazione di residenza classificata come R2 l'intero volume negoziabile deve rientrare nella categoria R2 stessa,
 - ad ogni mc negoziabile classificato come R1 deve essere realizzato 1 mc da destinare a residenza classificata come R3 e R4.
- Il volume destinato a residenza R3 e R4 non incide sul volume negoziabile;
- ↘ realizzazione di standard qualitativo.

Prescrizioni obbligatorie

La realizzazione delle connessioni pedonali tra via Cinque Giornate e via Manzoni deve essere realizzata anche in caso di attuazione per stralci degli interventi previsti.

Disposizioni per l'attuazione degli interventi e per la mitigazione dell'impatto paesaggistico e ambientale

La disposizione dei nuovi edifici deve garantire la percorribilità pedonale tra via Cinque Giornate e via Manzoni mediante la realizzazione di piazze, percorsi pedonali, giardini, ecc. Devono essere valorizzati i fronti verso il cimitero e l'allargamento di via Manzoni.

Disposizioni transitorie

Per le attività produttive ancora in essere alla data di adozione del PGT, in pendenza dell'attuazione delle previsioni di cui alla presente scheda relativamente alle trasformazioni urbanistiche, sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria.

Mediante Permesso di costruire convenzionato, all'interno della sagoma edilizia esistente, è ammessa la ristrutturazione edilizia anche con contestuale ampliamento della S_{lp}, a condizione che gli interventi siano associati alla contemporanea eliminazione della copertura in eternit e alla realizzazione di interventi di mitigazione dell'impatto paesaggistico (tetti verdi, pareti verdi, ecc.).

Non sono consentiti cambi di destinazione d'uso.

Qualora l'intervento preveda misure di bonifica ambientale e di mitigazione verrà applicata una riduzione del 50% degli oneri concessori.

*Schema di massima per la realizzazione degli interventi
Stralcio della tavola DP3 Carta delle trasformazioni*



-  Perimetro ambito di trasformazione
-  Ambiti destinati all'edificazione
-  Ambiti destinati a spazi aperti di uso pubblico: parcheggi e spazi pavimentati
-  Elementi orografici e paesaggistici rilevanti da preservare
-  Connessioni ciclabili e/o pedonali
-  Sequenza di spazi collettivi di uso pubblico