



Comune di Ponte Lambro
Provincia di Como

PGT

Piano di Governo del Territorio
Variante generale | PROPOSTA

SCHEDE

AT - Ambiti di Trasformazione

AR - Ambiti di Rigenerazione urbana

AMBITI DI TRASFORMAZIONE E DI RIGENERAZIONE URBANA

Città consolidata e servizi

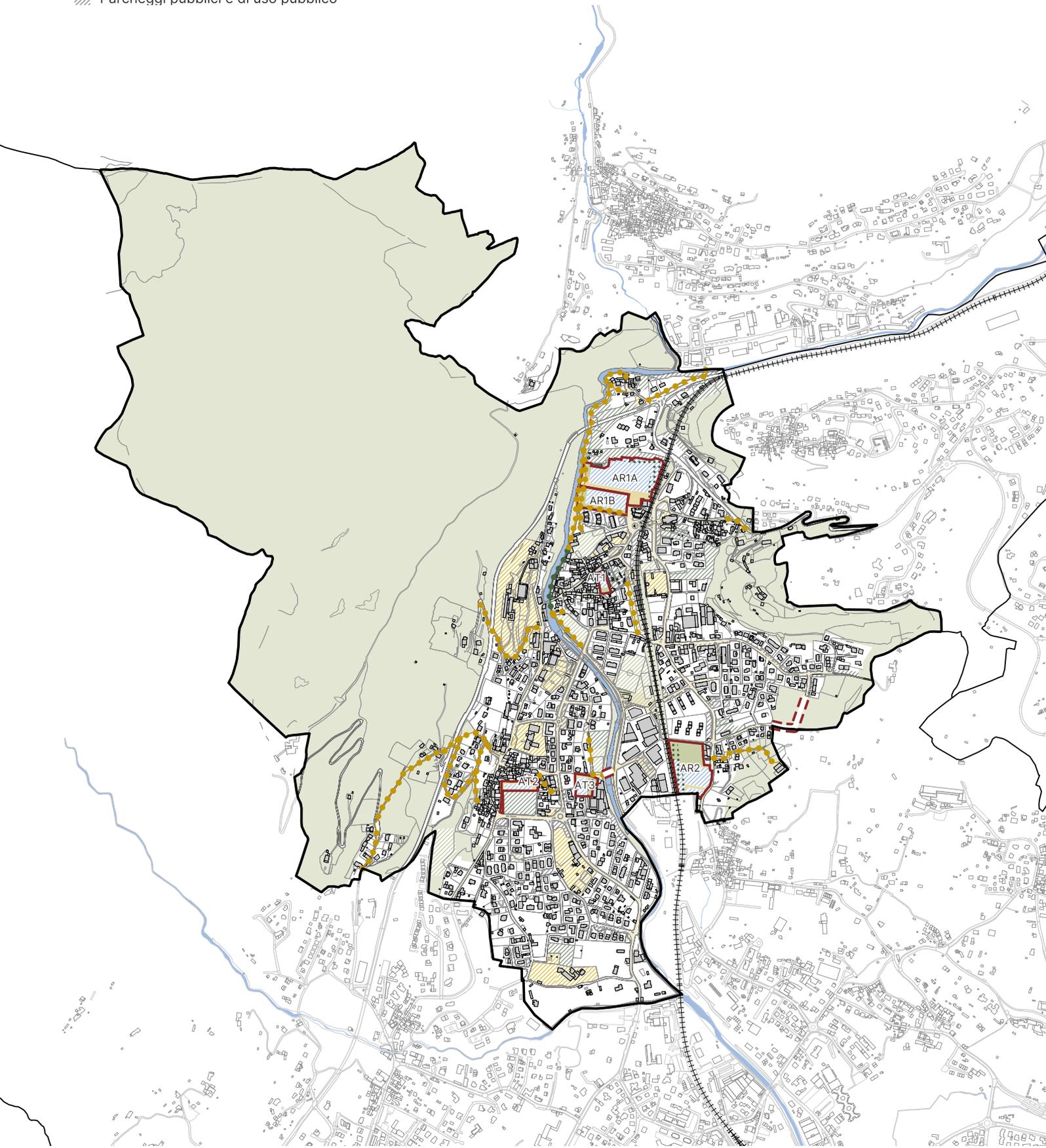
-  Ambiti agricoli e boscati, alveo fluviale, sedime ferroviario
-  VAP - Verde privato ambientale e paesistico
-  Attrezzature sportive e verde pubblico e di uso pubblico
-  Attrezzature di interesse comunale e sovracomunale
-  Parcheggi pubblici e di uso pubblico

Indirizzi e distribuzione indicativa

-  Ambiti di Rigenerazione urbana (AR) ed Ambiti di Trasformazione (AT)
-  Concentrazione edilizia e dotazioni private
-  Dotazioni di attrezzature pubbliche
-  Dotazione di verde pubblico
-  Fascia di mitigazione e di valore paesistico

Interventi previsionali di riqualificazione stradale

-  ARQ - Ambiti di Ricaduta Qualitativa
-  Mobilità lenta di progetto esterna agli ARQ
-  Infrastrutture in previsione
-  Mobilità lenta esistente



Introduzione

Le schede illustrano gli indirizzi e la distribuzione indicativa in riferimento agli Ambiti di Rigenerazione urbana (AR) e di Trasformazione (AT) individuati dal Documento di Piano della Variante generale evidenziando una serie di indicazioni di carattere localizzativo, morfologico e prestazionale anche di carattere prescrittivo a completamento delle Norme Tecniche di Attuazione.

L'articolazione delle schede è la seguente:

- Descrizione dell'area e di elementi di rilievo;
- Obiettivi generali attesi dall'attuazione degli interventi;
- Indirizzi e prescrizioni progettuali relative alla localizzazione delle dotazioni, degli spazi funzionali alla circolazione, degli spazi di concentrazione edilizia e degli interventi sugli spazi aperti;
- Parametri urbanistici e funzionali con le destinazioni ammesse;
- Schema grafico della scheda d'ambito.

I contenuti delle schede rimandano agli elaborati grafici e normativi del Documento di Piano, con particolare riferimento ai contenuti corrispondenti agli elementi di vincolo ricadenti sugli ambiti di intervento, la cui lettura esaustiva è indirizzata all'elaborato cartografico "DP04 - Vincoli ricognitivi" e alle disposizioni degli studi e piani di settore del PGT.

La Superficie Territoriale, Superficie Lorda e dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico riportate nelle schede degli Ambiti di Rigenerazione urbana (AR) e di Trasformazione (AT) sono indicative e dovranno essere puntualmente documentate e verificate in sede di definizione dello strumento attuativo.

Per quanto attiene le destinazioni d'uso le schede individuano le categorie funzionali con le relative articolazioni, che non sono ammesse per i singoli Ambiti, secondo i raggruppamenti di cui all'art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Indirizzi e distribuzione indicativa

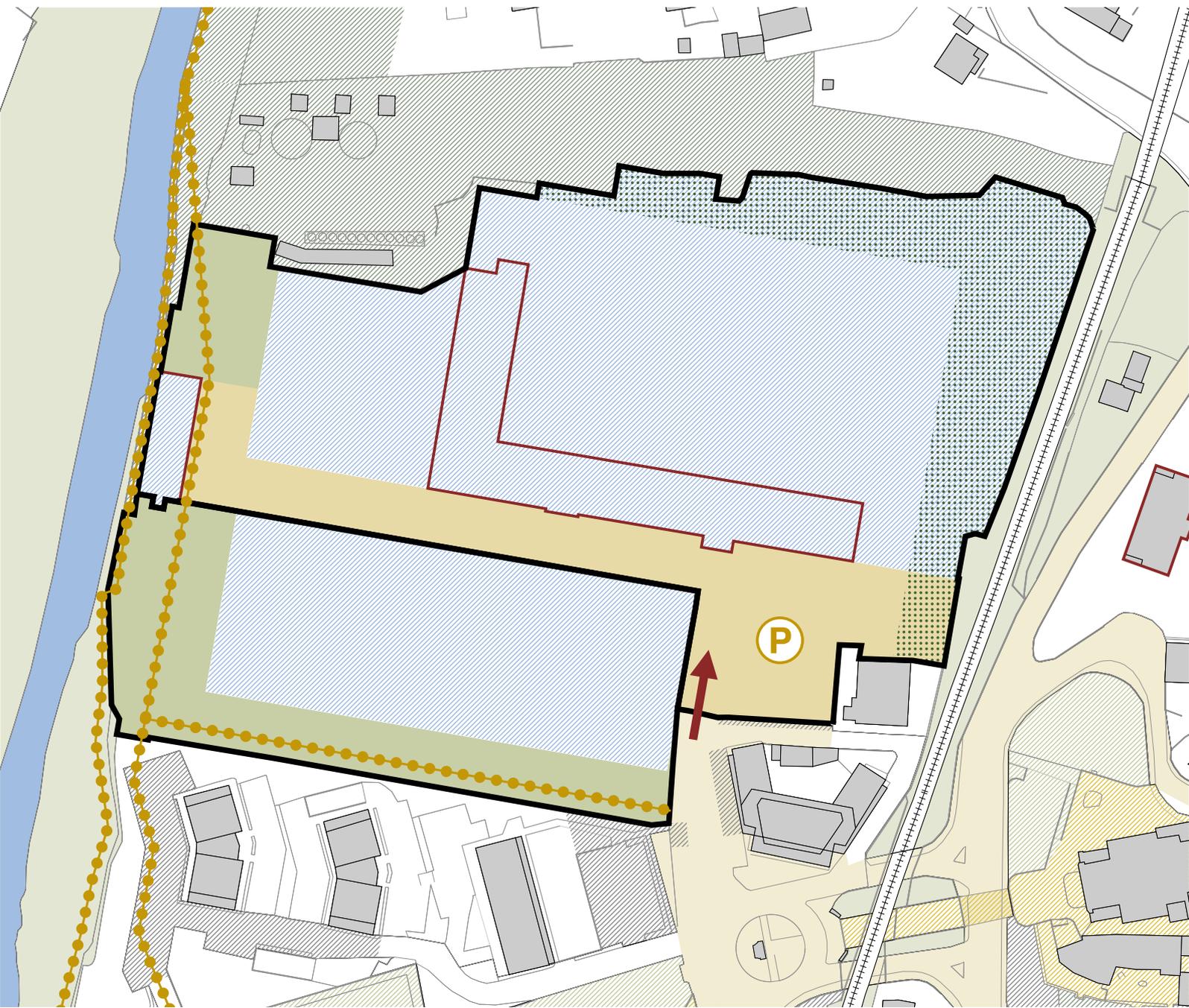
- Ambiti di Rigenerazione urbana
- Concentrazione edilizia e dotazioni private
- Dotazioni di attrezzature pubbliche
- Dotazione di verde pubblico
- Fascia di mitigazione e di valore paesistico
- Edifici testimoniali dell'industrializzazione del 900

Città consolidata e servizi

- Ambiti agricoli e boscati, alveo fluviale, sedime ferroviario
- VAP - Verde privato ambientale e paesistico
- Attrezzature sportive e verde pubblico e di uso pubblico
- Attrezzature di interesse comunale e sovracomunale
- Parcheggi pubblici e di uso pubblico

Interventi previsionali di riqualificazione stradale

- ARQ - Ambiti di Ricaduta Qualitativa
- Mobilità lenta di progetto esterna agli ARQ
- Accesso dalla rete stradale
- P Parcheggi pubblici a raso



AR1

Obiettivi

L'attuazione dell'ambito è destinata al mantenimento di un tessuto produttivo indirizzato potenzialmente alla funzione di attività economiche di qualità e di carattere innovativo.

Destinazioni non ammesse

- Agricolo (A.1, A.2, A.3)
- Residenza (R.1, R.2)
- Terziario (T.3)
- Commercio (C.3, C.4)

ST	33.162 mq
It	0,6 mq/mq
SL	19.897 mq
premierità	20%
SL premiale	3.979 mq
SL totale	23.877 mq
Scop	<40%
lpt	>35%
dotazioni	30%
H massima	11 m

Descrizione

Ambito già previsto dal PGT previgente, non attuato, parzialmente modificato nella sua perimetrazione; collocato a nord del tessuto, delimitato ad est dal fiume Lambro e ad ovest dalla linea ferroviaria, con accessibilità da Piazza Puecher. Comparto industriale storico, parzialmente dismesso ed interessato da permanenze di valore testimoniale della prima industrializzazione. L'ambito è suddiviso in due sub-comparti (AR1a ed AR1b), per l'attuazione dei quali viene richiesto un masterplan per la fattibilità degli interventi e le dotazioni.

Indirizzi e prescrizioni

- La dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico prevista nel 30% della ST comprende una superficie di cessione da localizzare pari a circa 5.150 mq, ceduta e/o convenzionata con l'Amministrazione Comunale per servizi a verde di valore ecosistemico.
- L'indice premiale di SL è acquisibile a fronte di un intervento di recupero ad uso di spazio pubblico polifunzionale di almeno due piani della struttura industriale storica denominata "Robinson", anche quale collegamento verticale tra il piano del comparto ed il previsto tracciato ciclopedonale lungo il fiume.
- Il nuovo insediamento deve valutare l'opportunità di conservazione dei caratteri morfologici e tipologici del contesto rappresentati dagli edifici della prima industrializzazione ed evidenziati nella scheda. In particolare, la conservazione dell'edificio "Robinson" viene considerata prescrittiva.
- In modo coerente alla localizzazione del verde pubblico dovrà essere privilegiata la costituzione di una fascia di mitigazione paesistico-ambientale e del rischio idrogeologico, sia verso il sedime ferroviario che verso gli ambiti di naturalità a nord e ad est.
- La mobilità lenta deve essere garantita attraverso percorsi ciclopedonali, con attenzione alla connessione tra Villa Guaita ed il tracciato sul fiume Lambro a collegamento con la località di Fucina. Questa intersezione può essere realizzata in prossimità del previsto superamento di dislivello a sud del viadotto della SP 40.
- In quanto Ambito di Rigenerazione, l'intervento di attuazione del comparto è interessato alla incentivazione consistente nella riduzione del 50% in applicazione delle disposizioni della LR 18/2019.

AR2

Indirizzi e distribuzione indicativa

- Ambiti di Rigenerazione urbana
- ▨ Concentrazione edilizia e dotazioni private
- Dotazioni di attrezzature pubbliche
- Dotazione di verde pubblico
- ▨ Fascia di mitigazione e di valore paesistico

Interventi previsionali di riqualificazione stradale

- ARQ - Ambiti di Ricaduta Qualitativa
- Mobilità lenta di progetto esterna agli ARQ
- ▶ Viabilità veicolare
- Ⓟ Parcheggi pubblici a raso

Città consolidata e servizi

- Ambiti agricoli e boscati, alveo fluviale, sedime ferroviario
- ▨ VAP - Verde privato ambientale e paesistico
- ▨ Parcheggi pubblici e di uso pubblico



AR2

Obiettivi

L'attuazione dell'ambito è destinata a delocalizzare l'attività produttiva, convertendo l'uso dell'area ad una funzione residenziale più compatibile con il contesto.

Destinazioni non ammesse

- Agricolo (A.1, A.2, A.3)
- Produttivo (P.1, P.2, P.3)
- Terziario (T.1, T.3, T.4)
- Commercio (C.3, C.4)

ST	15.999 mq
It	0,2 mq/mq
SL	3.200 mq
premierità	20%
SL premiale	640 mq
SL totale	3.840 mq
Scop	<15%
Ipt	>70%
dotazioni	100 mq/ab.
abitanti	77
H massima	7,50 m

Descrizione

Ambito già previsto dal PGT previgente, non attuato, parzialmente modificato nella sua perimetrazione ed indirizzato a diversa vocazione funzionale in chiave di rigenerazione urbana. Collocato al margine sud del centro abitato, in prossimità del Nucleo di Antica Formazione (NAF) di Busnigallo ed a confine con il Comune di Erba; delimitato ad ovest dalla linea ferroviaria, a nord dal tracciato della Roggia Molinara. Si tratta di un comparto industriale storico, attualmente inattivo ed interessato da permanenze edilizie di valore testimoniale della prima industrializzazione.

Indirizzi e prescrizioni

- La dotazione dovuta, prevista in 100 mq/abitante, comprende una superficie di cessione da localizzare pari a circa 6.300 mq, ceduta e/o convenzionata con l'Amministrazione Comunale per servizi a verde di valore ecosistemico.
- La premialità del 20% è riconosciuta a fronte della richiamata cessione in previsione da completare con opportuna piantumazione ed attrezzatura.
- In modo coerente alla localizzazione degli ambiti di verde ad uso pubblico dovrà essere privilegiata la costituzione di una fascia di mitigazione paesistico-ambientale e di abbattimento acustico, della profondità minima di 30 m, verso il sedime ferroviario.
- L'attuazione dovrà considerare la revisione del nodo viario costituito dal restringimento di via Fiume, previa approvazione da parte dell'Ente proprietario della Strada. In considerazione della necessità di agevolare l'individuazione di soluzioni viarie condivise tra Amministrazione Comunale e operatori si potrà optare per la conservazione dei manufatti storici presenti o per la loro demolizione, attese le indicazioni della Commissione Paesistica.
- Il nuovo insediamento deve valutare l'opportunità di conservazione dei caratteri morfologici e tipologici del contesto rappresentati dagli edifici della prima industrializzazione ed evidenziati nella scheda come permanenze storiche di valore testimoniale.
- In quanto Ambito di Rigenerazione, l'intervento di attuazione del comparto è interessato alla incentivazione consistente nella riduzione del 50% in applicazione delle disposizioni della LR 18/2019.

Indirizzi e distribuzione indicativa

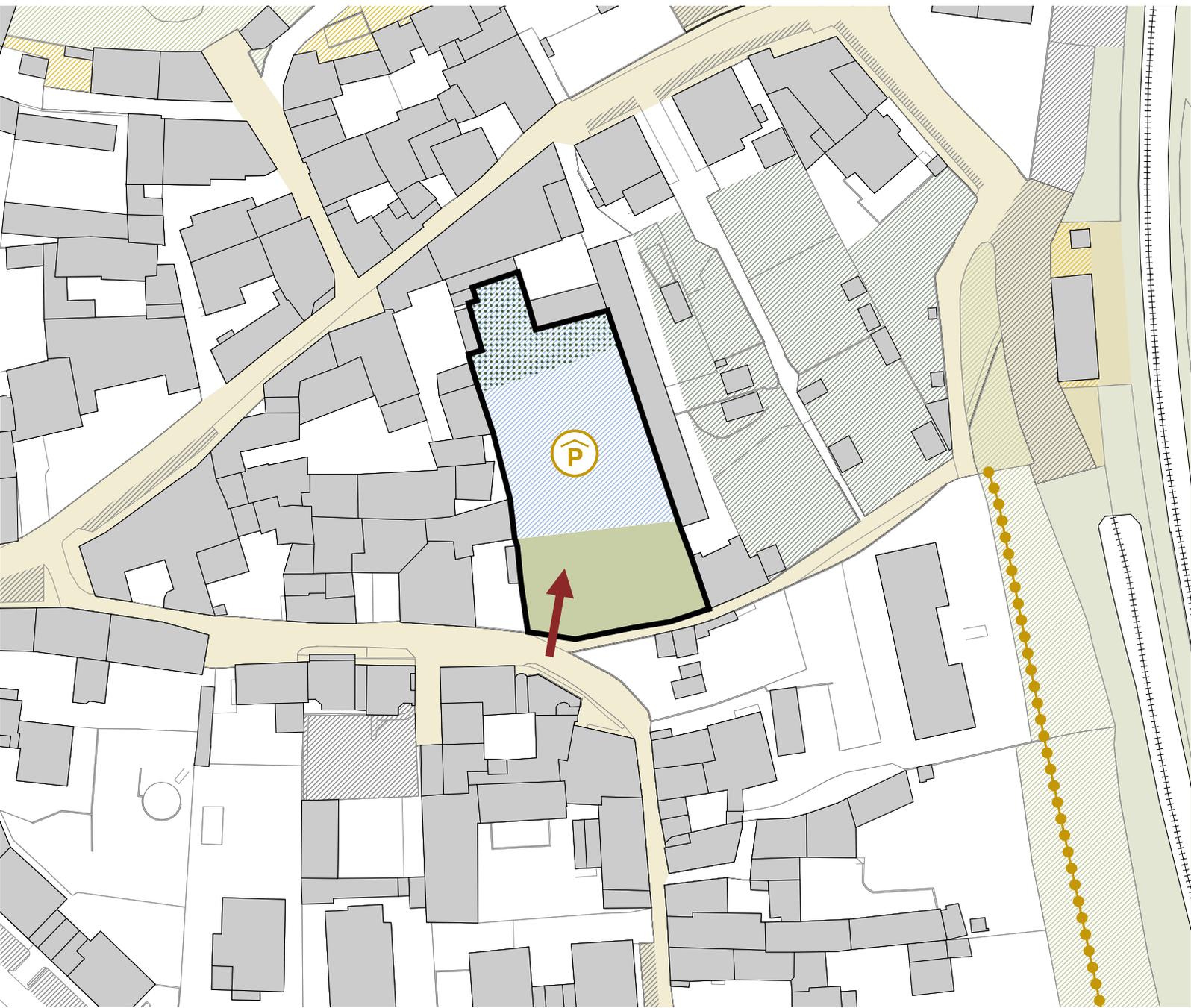
-  Ambiti di Trasformazione
-  Concentrazione edilizia e dotazioni private
-  Dotazione di verde pubblico
-  Fascia di mitigazione e di valore paesistico
-  Parcheggio pubblico sotterraneo

Interventi previsionali di riqualificazione stradale

-  ARQ - Ambiti di Ricaduta Qualitativa
-  Mobilità lenta di progetto esterna agli ARQ
-  Accesso dalla rete stradale

Città consolidata e servizi

-  Ambiti agricoli e boscati, alveo fluviale, sedime ferroviario
-  VAP - Verde privato ambientale e paesistico
-  Attrezzature sportive e verde pubblico e di uso pubblico
-  Attrezzature di interesse comunale e sovracomunale
-  Parcheggi pubblici e di uso pubblico



ATI

ST	1.638 mq
It	0,5 mq/mq
SL	819 mq
premierità	20%
SL premiale	164 mq
SL totale	983 mq
Scop	<30%
lpt	>35%
dotazioni	40 mq/ab.
abitanti	20
H massima	7,50 m

Descrizione

Ambito già previsto dal PGT previgente, non attuato e confermato con modifiche dei parametri urbanistici. Area ineditata collocata all'interno del Nucleo di Antica Formazione (NAF) di Ponte, interessato a sud dal percorso pedonale pubblico di collegamento tra la via Monte Grappa e la stazione ferroviaria di Ponte Lambro.

Obiettivi

L'attuazione dell'ambito è orientata ad attivare processi di densificazione alternativi al consumo di suolo esterno al tessuto consolidato, e a promuovere interventi improntati ad un linguaggio architettonico contemporaneo in relazione al contesto storico.

Indirizzi e prescrizioni

- La dotazione dovuta, prevista in 40 mq/abitante, comprende una superficie di cessione da localizzare pari a circa 550 mq, ceduta e/o convenzionata con l'Amministrazione Comunale per servizi a verde di valore ecosistemico.
- La dotazione di parcheggi ad uso pubblico è da prevedere nelle quantità previste dalle Norme Tecniche Attuative, e da collocare in soluzione interrata.
- Il progetto di nuovo insediamento dovrà relazionarsi con i caratteri morfologici e tipologici del contesto, aperto anche a linguaggi architettonici contemporanei.

Destinazioni non ammesse

- Agricolo (A.1, A.2, A.3)
- Produttivo (P.1, P.2, P.3)
- Terziario (T.1, T.3, T.4)
- Commercio (C.3, C.4)

AT2

Indirizzi e distribuzione indicativa

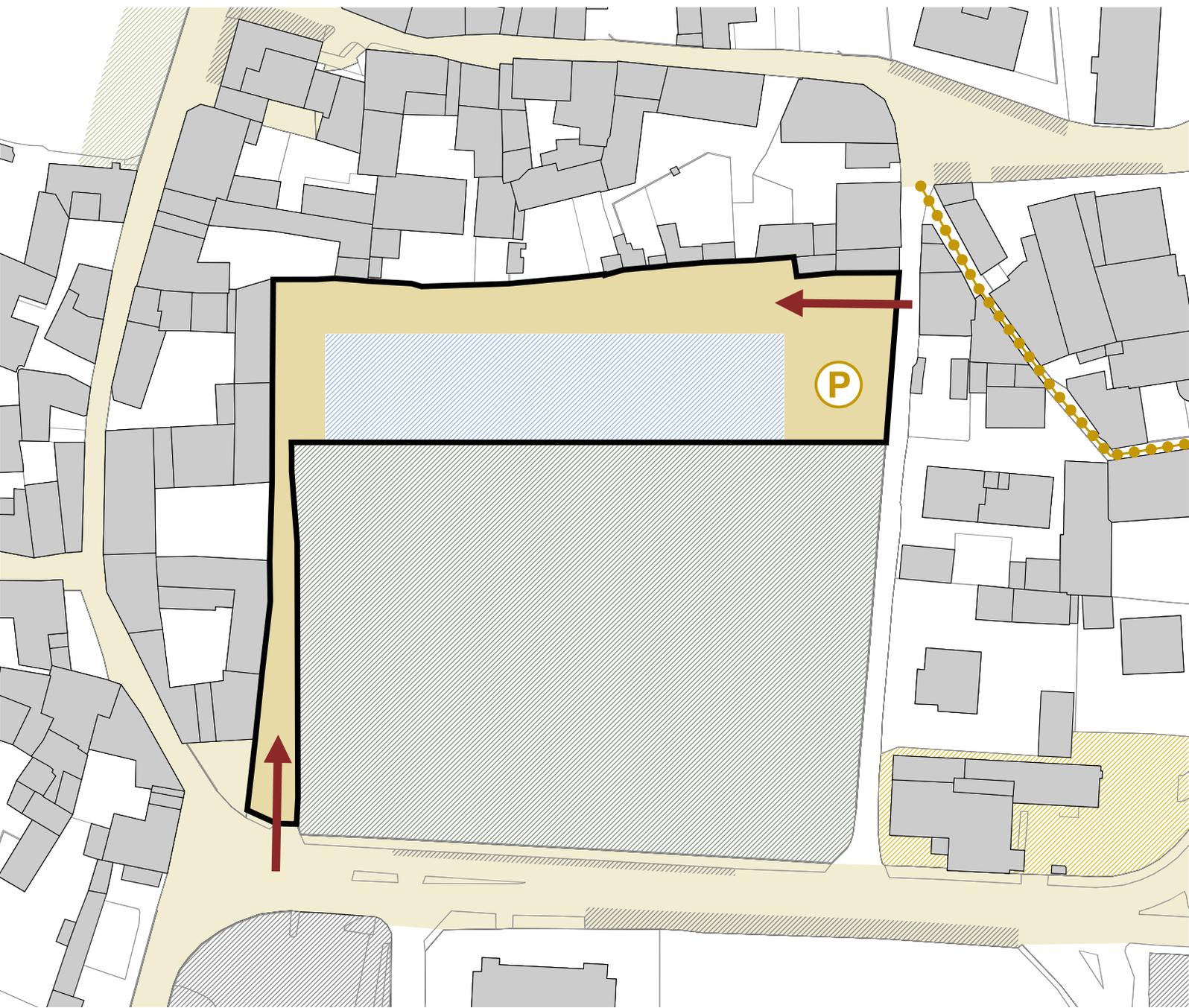
- ▣ Ambiti di Trasformazione
- ▨ Concentrazione edilizia e dotazioni private
- Dotazioni di attrezzature pubbliche
- Ⓟ Parcheggi pubblici a raso

Interventi previsionali di riqualificazione stradale

- ARQ - Ambiti di Ricaduta Qualitativa
- Mobilità lenta di progetto esterna agli ARQ
- ▶ Accesso dalla rete stradale

Città consolidata e servizi

- ▨ VAP - Verde privato ambientale e paesistico
- ▨ Attrezzature sportive e verde pubblico e di uso pubblico
- ▨ Attrezzature di interesse comunale e sovracomunale
- ▨ Parcheggi pubblici e di uso pubblico



AT2

ST	3.665 mq
It	0,5 mq/mq
SL	1.832 mq
premierità	20%
SL premiale	367 mq
SL totale	2.199 mq
Scop	<20%
lpt	>20%
dotazioni	40 mq/ab.
abitanti	44
H massima	10,50 m

Descrizione

Ambito già previsto dal PGT previgente, non attuato e parzialmente confermato con modifiche dei parametri urbanistici e della perimetrazione. Area ineditata collocata al margine del Nucleo di Antica Formazione (NAF) di Lezza, caratterizzato dalla rilevante destinazione verde.

Obiettivi

L'attuazione dell'ambito è orientata ad attivare processi di ridefinizione del fronte urbano storico attualmente frammentato nella fascia sud del Nucleo di Antica Formazione (NAF). La densificazione insediativa concorre altresì a limitare il consumo di suolo esterno al tessuto consolidato.

Indirizzi e prescrizioni

- La dotazione dovuta è prevista in 40 mq/abitante, ceduta e/o convenzionata con l'Amministrazione Comunale.
- Il progetto di nuovo insediamento dovrà relazionarsi con i caratteri morfologici e tipologici del contesto, aperto anche a linguaggi architettonici contemporanei.
- La mancata dotazione di ambiti verdi viene compensata con la classificazione della superficie verde non interessata da trasformazioni, individuata quale Verde privato di valore Ambientale e Paesistico (VAP), da preservare nella dimensione minima di mq 7.350.

Destinazioni non ammesse

- Agricolo (A.1, A.2, A.3)
- Produttivo (P.1, P.2, P.3)
- Terziario (T.1, T.3, T.4)
- Commercio (C.3, C.4)

AT3

Indirizzi e distribuzione indicativa

- ▣ Ambiti di Trasformazione
- ▨ Concentrazione edilizia e dotazioni private
- Dotazioni di attrezzature pubbliche
- Dotazione di verde pubblico
- ▤ Fascia di mitigazione e di valore paesistico

🅑 Parcheggi pubblici a raso

Interventi previsionali di riqualificazione stradale

- ARQ - Ambiti di Ricaduta Qualitativa
- Mobilità lenta di progetto esterna agli ARQ
- Infrastrutture in previsione
- ▶ Viabilità veicolare

Città consolidata e servizi

- Ambiti agricoli e boscati, alveo fluviale, sedime ferroviario
- ▨ Attrezzature sportive e verde pubblico e di uso pubblico
- ▨ Attrezzature di interesse comunale e sovracomunale
- ▨ Parcheggi pubblici e di uso pubblico



AT3

ST	3.740 mq
It	0,3 mq/mq
SL	1.122 mq
premierità	20%
SL premiale	224 mq
SL totale	1.346 mq
Scop	<15%
lpt	>70%
dotazioni	70 mq/ab.
abitanti	27
H massima	7,50 m

Descrizione

Ambito già previsto dal PGT previgente, non attuato e confermato con modifiche dei parametri urbanistici e della perimetrazione. Area con destinazione produttiva, in attività, adiacente ad est all'ambito industriale, contigua ad ambiti residenziali consolidati a sud e ad ovest. L'ambito confina parzialmente a nord con un'ampia area interessata dalla recente costruzione di uno skatepark, e con la prevista passerella ciclo-pedonale di attraversamento del Fiume Lambro, confermata dalla presente Variante.

Obiettivi

L'attuazione dell'ambito è destinata a delocalizzare l'attività produttiva, convertendo l'uso dell'area ad una funzione residenziale più compatibile con il contesto.

Indirizzi e prescrizioni

- La dotazione dovuta, prevista in 70 mq/abitante, comprende una superficie di cessione da localizzare pari a circa 1.200 mq, ceduta e/o convenzionata con l'Amministrazione Comunale per servizi a verde di mitigazione ambientale e valore ecosistemico, da completare con opportuna piantumazione a bosco.
- Tra le opere in dotazione pubblica è prevista la realizzazione di una strada veicolare a senso unico, affiancata da un percorso ciclo-pedonale, di collegamento tra via Eugenio Montale e via Dante Alighieri. La strada dovrà prevedere varchi per la piccola fauna a garanzia di continuità della Rete Verde Locale.

Destinazioni non ammesse

- Agricolo (A.1, A.2, A.3)
- Produttivo (P.1, P.2, P.3)
- Terziario (T.1, T.3, T.4)
- Commercio (C.3, C.4)

