

Ambito della trasformazione “AT1 / Nolcino”

L’ambito di trasformazione AT1, esteso per circa 8.500 mq di superficie territoriale (St), riguarda un’area posta a sud del nucleo di Nolcino, attestata lungo l’asse infrastrutturale di viale Matteotti.



Intercluso nel tessuto edilizio a prevalente destinazione residenziale che si attesta lungo l’asse stradale che dalla Strada Statale Regina muove in direzione di Maslianico, l’ambito di trasformazione assume all’interno della Variante al PGT una nuova conformazione, sia sotto il profilo strettamente spaziale, sia con riferimento agli obiettivi e ai criteri che lo stesso deve trapiantare, nell’ottica di contribuire a dare compimento al disegno della forma urbana e alle dotazioni infrastrutturali della città.

Obiettivi ed indirizzi progettuali

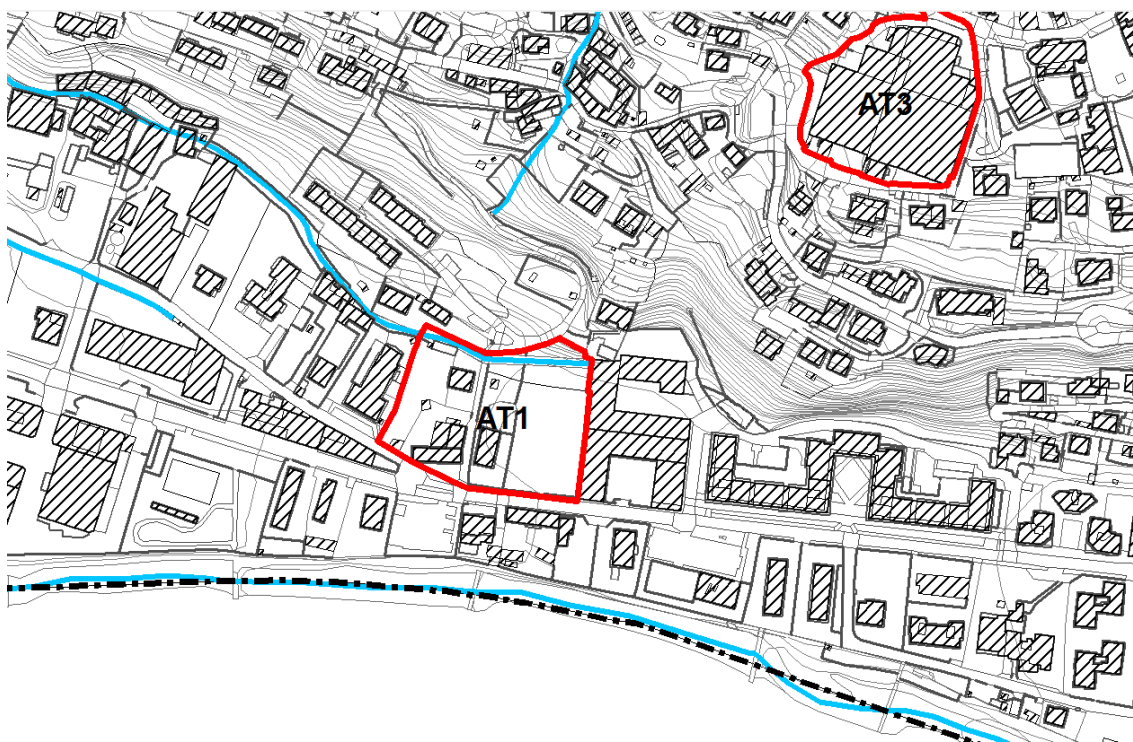
L’obiettivo generale che la Variante al PGT riconosce per l’ambito di trasformazione AT1 è duplice: da un lato contribuire alla riqualificazione del fronte urbano che si attesta lungo viale Matteotti, dall’altro concorrere a rafforzare la vocazione turistica di Cernobbio attraverso una differenziazione dell’offerta ricettiva.

Se con riferimento all’obiettivo di tipo spaziale, è utile osservare come la Variante non intenda promuovere la saturazione degli spazi aperti, incentivando al contrario la realizzazione di un fronte di tipo permeabile in grado di interrompere la continuità del tessuto edilizio esistente,

nel merito dell'obiettivo funzionale è, invece, opportuno evidenziare come l'Amministrazione Comunale intenda sostenere all'interno di questo ambito la realizzazione di un'offerta ricettiva "alternativa" rispetto a quella già ampiamente presente sul territorio, rispondendo così ad una domanda turistica di tipo differenziato.

La buona accessibilità infrastrutturale dell'ambito, unitamente alla sua collocazione esterna ai tessuti più antichi e consolidati della città, hanno fatto riconoscere la possibilità di attribuire a questo luogo una vocazione non esclusivamente residenziale, introducendo l'opportunità di realizzare entro il lotto anche un'attività di tipo ricettivo, individuata nella specifica tipologia di un'area attrezzata per la sosta di camper.

Si tratta di un'opportunità significativa che, in linea con la forte vocazione turistico ricettiva di Cernobbio, consentirà di dotare la città di un'offerta turistica differenziata e aperta, in grado di rispondere anche ad una domanda di tipo settoriale che non trova rispondenza nell'attuale capacità ricettiva, fortemente strutturata attorno alle sole attrezzature alberghiere ed extralberghiere (bed&breakfast, affittacamere, foresterie, ...).



Con riferimento ai caratteri propri dell'ambito AT1, occorre osservare come il comparto identificato dalla Variante al PGT sia interessato dalla presenza di alcuni fabbricati di impianto storico, dalle caratteristiche tipologiche e stilistiche non particolarmente significative; fabbricati che la Variante inserisce con le relative pertinenze all'interno della trasformazione per contribuire a dare unitarietà al comparto, tanto nella realizzazione dell'intervento insediativo, quanto nel merito dei benefici pubblici che la trasformazione deve garantire.

Sotto quest'ultimo profilo, occorre osservare come lo scenario di trasformazione che la Variante delinea per l'ambito AT1 sia da riferire prioritariamente alle seguenti opere di interesse pubblico, non necessariamente interne al comparto individuato.

La prima relativa alla riqualificazione del sistema di connessione che muove in direzione del nucleo storico di Nolcino, dapprima con la sistemazione della viabilità di distribuzione interna al comparto e, a partire da questa, con la riqualificazione del sentiero che sale a monte, nell'ambito della quale la trasformazione dovrà provvedere anche alla sostituzione della tubatura esistente in fregio al sentiero che sale a Nolcino.

La seconda riferita, invece, al contributo che la trasformazione deve assicurare alla realizzazione del sistema dei percorsi ciclopeditoni previsti dal PGT, con particolare riferimento a quello programmato lungo via Matteotti e riferito al progetto dell'asse ciclabile lungo il torrente Breggia, oggetto di una specifica progettualità sviluppata d'intesa tra i comuni di Cernobbio, Como e Maslianico.

La terza opera inerente, infine, gli interventi di sistemazione idraulica riferiti al torrente Cosio nel tratto in cui questo scorre parallelo a via Sauro e alla roggia Molinara che viene a costituire il confine stesso dell'ambito di trasformazione.

Nel merito delle opere appena citate, occorre evidenziare come le stesse siano da intendersi quali benefici pubblici e di interesse pubblico cui la trasformazione deve contribuire in termini di dotazioni minime da destinare a servizi ed attrezzature pubbliche, anche attraverso il ricorso all'istituto della monetizzazione in luogo della mancata cessione di aree per servizi.

Qualora non diversamente indicato in fase di approvazione del piano attuativo riferito all'ambito AT1, la trasformazione dovrà contribuire alle opere individuate anche attraverso il contributo economico derivato dagli oneri di urbanizzazione o la loro realizzazione diretta.

Tenuto conto degli obiettivi descritti, l'intervento riferito all'ambito di trasformazione AT1 dovrà conferire un nuovo assetto all'intero comparto, tenendo conto delle preesistenze in essere e del sistema di connessioni fisiche e percettive che interessano il lotto nella sua relazione privilegiata con il nucleo di Nolcino.

Nei confronti degli edifici esistenti, la Variante non impone vincoli specifici di tipo conservativo, tuttavia mira a promuovere un intervento coerente con l'assetto morfologico di impianto storico, incoraggiando laddove questo sia possibile, il recupero dei due edifici che si attestano all'incrocio tra le vie Matteotti e Montello, rilevabili nelle mappe storiche già alla soglia del 1898.

Con riferimento agli edifici esistenti all'interno dell'ambito, occorre osservare che i diritti edificatori attribuiti dalla Variante comprendono le volumetrie ad essi correlate.

Il progetto riferito all'ambito AT1 nel rispettare l'edificabilità massima prefigurata dal piano, dovrà assicurare la realizzazione di un intervento integrato ed unitario tra i lotti individuati che consenta il raggiungimento degli obiettivi indicati dalla Variante, sia in termini di benefici

pubblici derivati dalla trasformazione, sia in termini di integrazione dell'intervento nel contesto insediativo e di valorizzazione delle relazioni che lo stesso intrattiene con il retrostante nucleo di Nolcino.

Sotto il profilo più propriamente architettonico, la trasformazione dovrà entrare in dialogo con il tessuto edilizio al contorno, proponendo soluzioni morfologiche e tipologiche che, nel rispetto delle forme architettoniche prevalenti, possano consentire il mantenimento degli allineamenti e della permeabilità del fronte urbano lungo viale Matteotti.

Con specifico riferimento al fronte urbano lungo viale Matteotti e alla definizione dell'impianto morfologico dell'ambito AT1, occorre osservare come l'area attrezzata per attività ricettive all'aria aperta (sosta camper) debba venire collocata nella parte orientale dell'ambito, ovvero nell'area oggi ineditata, garantendo soluzioni di accesso e di distribuzione adeguate e funzionali alla nuova attività ricettiva.

Nel merito dei criteri e degli indirizzi progettuali volti a garantire compatibilità ambientale ed integrazione paesaggistica alla trasformazione, è opportuno evidenziare come la progettualità riferita all'ambito debba assicurare il mantenimento della vegetazione arborea ed arbustiva che si sviluppa lungo il margine più settentrionale del comparto, in prossimità del tracciato della roggia Molinara, procedendo altresì alla cura e al consolidamento della stessa attraverso interventi di nuova piantumazione e di sostituzione, laddove questo si dovesse rendere necessario.

Occorre osservare che il mantenimento e la valorizzazione della vegetazione esistente è volto a non compromettere gli elementi di pregio esistenti all'interno dell'ambito e ad assicurare continuità con il corridoio ecologico di livello locale che la Variante identifica nella fascia verde compresa tra l'ambito edificato che si sviluppa ai margini del torrente Breggia e il tessuto insediativo che si sviluppa a monte, a ricomprendere i nuclei di Nolcino, Piazza S. Stefano e Asnigo.

Sotto il profilo della qualità urbana ed ambientale, per quanto concerne la nuova attività ricettiva, la trasformazione dovrà, inoltre, assicurare la realizzazione di una infrastruttura di tipo sostenibile sia con riferimento al risparmio energetico, al ricorso a fonti rinnovabili e all'uso razionale delle risorse idriche, sia con riguardo alla caratterizzazione dello spazio destinato alla sosta camper, la cui pavimentazione dovrà essere opportunamente inerbita, onde garantire permeabilità al suolo, prevedendo altresì idonee dotazioni arboree ed arbustive da realizzare con essenze autoctone del territorio.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi di massima

Per l'ambito AT1 il piano individua quale parametro quantitativo di riferimento l'indice territoriale di base $I_t(b)$ di 0,7 mc/mq per una Superficie Territoriale St di circa 8.500 mq (corrispondente a circa 5.950 mc).

Occorre osservare che i diritti edificatori che la Variante al PGT delinea per questo ambito di trasformazione comprendono le volumetrie relative ai fabbricati esistenti all'interno del comparto. A prescindere dalle modalità di intervento che la trasformazione andrà ad adottare rispetto agli edifici esistenti, dovrà pertanto essere fatta salva la capacità insediativa derivante dall'Indice Territoriale It(b) attribuito.

Va osservato che, oltre all'Indice Territoriale di base It(b), all'ambito AT1 è attribuito anche un incremento volumetrico negoziale pari al 15% del volume attribuito (circa 890 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) 10,00 metri (salvo edifici preesistenti di altezza superiore per cui si prevedano interventi di recupero)

Trattandosi di un ambito direttamente connesso con il tessuto edificato esistente e tenuto conto delle relazioni percettive che lo stesso deve garantire nei confronti del retrostante nucleo di Nolcino e con il corridoio verde che si colloca in posizione intermedia, 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.

Vocazioni funzionali ammesse e vocazioni escluse

I diritti edificatori che verranno attribuiti all'ambito in sede di pianificazione attuativa, si riferiscono 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 ricettivo che tiene conto della vocazione turistica di Cernobbio e ne promuove il consolidamento e lo sviluppo in un'ottica di maggiore differenziazione dell'offerta esistente.

<i>vocazione funzionale</i>	
ricettiva	usi H2, H3
residenziale	usi R1, R2, R3, R4

Sono invece escluse le seguenti vocazioni funzionali:

<i>funzioni escluse e usi non ammessi</i>	
commerciale	usi T2, T3, T5, T6
ricettiva	H1
produttiva	usi P2, P3

Dotazione di servizi e spazi pubblici e di uso pubblico

Con specifico riferimento alle finalità pubbliche dell'intervento, la trasformazione relativa all'ambito AT1 deve partecipare al raggiungimento degli obiettivi che l'Amministrazione Comunale ha riconosciuto quali prioritari e funzionali alla qualità abitativa e alla fruibilità e funzionalità del sistema urbano di Cernobbio, con particolare riferimento al sistema dei servizi e delle funzioni pubbliche e di uso pubblico e delle opere pubbliche funzionali al miglioramento dell'assetto insediativo e della qualità ambientale.

In questa direzione, 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 potrà trovare attuazione all'interno dell'ambito solo per quanto riguarda la dotazione minima di spazi pubblici da destinare alla sosta.

Nel merito dei servizi e delle opere indicate tra gli obiettivi dell'intervento, la trasformazione dovrà contribuire prioritariamente alla riqualificazione delle connessioni tra gli insediamenti posti a valle (torrente Breggia / viale Matteotti) e quelli posti a monte (Nolcino / via Marconi), con particolare riferimento al ripristino del percorso pedonale che si diparte in direzione nord da via Montello e sfocia all'interno del nucleo di impianto storico di Nolcino. L'intervento di riqualificazione del percorso dovrà, altresì, contemplare la sostituzione della tubazione in essere in fregio al sedime del tracciato esistente.

Sempre con riferimento al sistema delle connessioni, l'ambito AT1 dovrà inoltre contribuire alla realizzazione del percorso ciclopedonale che il piano individua lungo viale Matteotti, parte

di un più ampio sistema di connessioni che trova lungo il torrente Breggia una importante linea di forza.

Si tratta in entrambi i casi di dotazioni fuori comparto, cui la trasformazione dovrà contribuire attraverso 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 attraverso il contributo economico derivato dagli oneri di urbanizzazione o la realizzazione diretta delle opere previste.

Sotto il profilo delle dotazioni pubbliche, la trasformazione dovrà inoltre contribuire alla realizzazione di opere idrauliche volte a riqualificare e a mettere in sicurezza i tracciati relativi al torrente Cosio e alla roggia Molinara. Opere cui la trasformazione dovrà contribuire al fine di garantire la salvaguardia degli equilibri ambientali attraverso la cura del territorio e delle sue risorse.

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 trova maggiore specificazione in sede di pianificazione attuativa o di programmazione negoziata a seguito di momenti di concertazione con l'Amministrazione Comunale, che consentano di portare a sintesi i fabbisogni rilevati e gli 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 AT1 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 AT1 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 gli edifici esistenti alla data di adozione della Variante al PGT, fino all'attuazione delle previsioni relative all'ambito di trasformazione AT1, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come definiti dalle disposizioni legislative vigenti, senza alcuna modifica della destinazione d'uso in essere.