

L’area di intervento.

L’area è collocata all’incrocio tra la Strada provinciale (che un tempo collegava Porlezza a Menaggio, parallelamente alla ferrovia) e l’asse principale di accesso alla località, ovvero Via Pio XI.

E’ quindi un’area di elevata accessibilità, non solo veicolare, ma anche ciclo-pedonale, considerato che ormai da diversi anni il sedime della vecchia ferrovia è stato riqualificato e destinato a pista ciclabile e che sulla stessa area converge la storica e panoramica mulattiera a gradoni che scende dalla località La Santa, vera e propria porta di accesso a Bene Lario. Sulla stessa area converge altresì il percorso sterrato di tipo agro-silvo-pastorale che, parallelamente al Binadone, serve gli ambiti agricoli verso il Lago di Piano.

Il contesto è già caratterizzato da una specificazione funzionale data dalla presenza di alcune costruzioni a destinazione produttivo-artigianale da una parte e l’altra della strada comunale, lungo la quale, in quanto asse portante delle micro-trasformazioni di espansione, sono già state realizzati e sono previsti o in corso anche interventi residenziali.

Il nucleo produttivo che verrà a completarsi e determinarsi con l’attuazione dell’intervento si colloca quindi in una sorta di ideale continuità con il ben più vasto ed articolato insediamento comunitario posto nel territorio amministrativo di Grandola ed Uniti, lungo la stessa Strada provinciale che non per niente diviene Via Dell’Artigianato ed Industria.

Il sistema vincolistico.

Il Sistema Territoriale dei laghi è uno di quelli individuati ed oggetto di salvaguardia e valorizzazione da parte del Piano Territoriale Regionale, approvato nel 2010, mentre il P.T.C.P. della provincia di Como, ha ricompreso il territorio di Bene Lario nell’U.T.P. n. 8 *“Valle menaggina e Piano di Porlezza”*.

L’Ambito non è interessato direttamente dalla perimetrazione della Bellezza d’Insieme che riguarda l’area comprendente il S.I.C. costituito dalla Riserva naturale Lago di Piano, mentre risulta ambientalmente vincolato ai sensi del D. Lgs n. 42/2004 e ss.mm.ii., cosiddetto Codice Urbani, essendo ricompreso nella fascia di 150m dal Canale Binadone.

Nell’area non risultano alberature di consistenza e significatività tali da doversi mantenere.

Il progetto urbanistico

Il progetto urbanistico, mette quasi in secondo piano la prevista costruzione a prevalente destinazione artigianale, per prefigurare la migliore soluzione per la riqualificazione dell’area antistante l’edificio esistente delimitata dal percorso sterrato e dalla via Pio XI.

Un’area, in parte di pertinenza dello stesso edificio artigianale, che tutt’oggi presenta caratteri di risulta e di un certo degrado, che contrastano fortemente con la notevole valenza sia funzionale che ambientale del nodo rappresentato dall’incrocio che costituisce sostanzialmente l’entrata di Bene Lario.

In sostanza, il progetto urbanistico pianifica la trasformazione dell’ambito, ma allo stesso tempo detta le linee direttrici per la riqualificazione complessiva dell’area della stessa proprietà, strettamente interconnessa sia con le nuove previsioni, sia con la situazione pregressa e pre-esistente.

Aspetti paesistico-ambientali

Essendo l’area di intervento vincolata ai sensi del Codice Urbani di cui al DLgs42/2004, il Piano attuativo necessita del preventivo parere da parte della Soprintendenza ai sensi dell’ex Art.16 della L.1150/1942 e ss.mm.ii.

E’ facoltà dell’Amministrazione acquisire il parere della Commissione paesaggio (oltreché della Commissione edilizia), tenendo conto che l’area ricade in un contesto territoriale che il P.G.T. ha collocato tra quelle di sensibilità paesaggistica medio-alta.

Come riconosciuto in sede di Rapporto Ambientale, il comparto per la limitata acclività, l’ininterferenza sulle visuali panoramiche, per il quadro eco-compatibile ed il livello delle dotazioni urbanizzative, è suscettibile di integrare le funzioni insediative del compendio produttivo-artigianale esistente e contiguo, posto amministrativamente nel territorio di Grandola ed Uniti.

Le previsioni progettuali sono in effetti tali da consentire il migliore inserimento e la contestuale minimizzazione dell’impatto ambientale e territoriale, grazie alla previsione di un edificio che sfrutta pienamente l’altezza massima ed il numero dei piani, massimizzando al contempo le superfici verdi e la permeabilità dei suoli, grazie al contenimento della superficie coperta rispetto a quella massima consentita.

La giacitura della costruzione asseconderà l’andamento orografico del terreno, e la sua articolazione, con la grande apertura centrale (galleria passante) consentirà di evitare fronti con eccessivo sviluppo, riducendo al minimo le potenziali occlusioni di coni visivi-percettivi e le vedute verso il nucleo.

“PIANO ATTUATIVO DELL’AMBITO A.T.P. 1”

Gli spazi a parcheggio pubblico lungo la strada primaria, che sarà finita con asfalto, saranno completati con pavimentazione tipo green-park, in grado di favorire adeguate caratteristiche di permeabilità, così come filtrante sarà la pavimentazione delle aree di sosta e di deposito lungo la strada privata interna.

Le aree verdi di connessione tra le varie parti destinate a divenire di proprietà pubblica saranno piantumate con alberature ed arbusti di essenze locali.

Saranno altresì mantenuti e salvaguardati le attuali connessioni (corridoi ecologici).

Lo Studio di Incidenza

Lo Studio di incidenza, ai sensi del D.P.R. 357/1997 e della D.G.R. VII/14106/2003 a supporto del P.G.T. non risulta essere stato redatto, non essendo state rilevate potenziali interferenze o aspetti critici per i possibili impatti legati alle relazioni eco-sistemiche della rete ecologica rispetto alle aree della Rete Natura 2000 (Direttiva Habitat) ovvero del S.I.C. Lago di Piano.

Misure di mitigazione.

Le misure di mitigazione previste dalle prescrizioni dell’Ambito, sono insite nelle scelte progettuali e non pensate ex-post quali azioni correttive.

Si è cercato innanzitutto di schermare il nuovo volume rispetto alle aree a verde agricolo verso ovest così come il fronte parallelo al percorso di tipo agro-silvo-pastorale ed al canale Binadone, quantunque interrato in quel tratto, con alberature d’alto fusto.

Allo stesso tempo sono stati preservati i con visuali e conservati gli aspetti percettivi da e verso la strada comunale e soprattutto da e verso la storica mulattiera che collega l’area con la località La Santa.

In generale, è assicurata la continuità tra le aree a verde di pertinenza dell’edificio e la rete ecologica, con percorsi complanari rispetto al profilo naturale del terreno, in modo che la continuità del rapporto tra il sistema urbano e quello verde consentirà di preservare le connessioni ed i corridoi ecologici per lo spostamento e la diffusione dell’avifauna, per la quale non vi sono rischi di potenziale collisione.

Saranno altresì adottate tutte le procedure e gli accorgimenti tecnologici atti a prevenire ed inibire potenziali fenomeni di impatto e/o inquinamento acustico, idrico, atmosferico ecc. in conformità alle norme vigenti, cui saranno comunque subordinate le autorizzazioni per le attività previste.