

*Indice*

-	<i>Il P.G.T. vigente</i>	<i>2</i>
-	<i>Il Piano attuativo</i>	<i>3</i>
-	<i>Normativa urbanistico-edilizia di riferimento</i>	<i>4</i>
-	<i>Descrizione dell’area di intervento</i>	<i>5</i>
-	<i>Vincoli</i>	<i>6</i>
-	<i>Assetto della proprietà</i>	<i>7</i>
-	<i>Quadro urbanizzativo esistente</i>	<i>9</i>
-	<i>Descrizione del progetto urbanistico</i>	<i>10</i>
-	<i>Viabilità e parcheggi pubblici</i>	<i>12</i>
-	<i>Aree a verde</i>	<i>13</i>
-	<i>Aspetti paesistico-ambientali</i>	<i>14</i>
-	<i>Opere di urbanizzazione</i>	<i>15</i>
-	<i>Preventivo delle opere di urbanizzazione</i>	<i>16</i>
-	<i>Contributo di costruzione – Standards. tabelle e conteggi</i>	<i>17</i>
-	<i>Norme tecniche attuative integrative</i>	<i>18</i>
-	<i>Bozza di Convenzione</i>	<i>19</i>
-	<i>Elaborati del Piano attuativo</i>	<i>20</i>

### ***Il P.G.T. vigente***

Il Comune di Bene Lario è dotato del Piano di Governo del Territorio redatto ai sensi della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., approvato con D.C.C. n. 21 del 14.10.2010 e divenuto pienamente efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R.L n. 31 del 03.08.2011.

Il disegno urbanistico ha individuato tre ambiti che possono potenzialmente assumere una dimensione strategica per lo sviluppo urbano, i cosiddetti Ambiti di Trasformazione, la cui attuazione è stata demandata dal Documento di Piano alla pianificazione attuativa.

Due di questi ambiti hanno quale principale destinazione quella residenziale mentre nel caso dell’A.T.P. 1 la funzione prevalente è quella produttivo-artigianale.

In effetti, tra gli obbiettivi del Piano, vi è la “.....*Conferma e consolidamento del settore produttivo riconducibile alla tradizione storica dell’economia locale ed alla polarità intercomunale gravitante sul compendio di Grandola ed Uniti recante specifici interessi comunitari baricentrici lungo la direttrice infrastrutturale Menaggio-Porlezza.....*”.

***Il Piano attuativo***

La struttura dei Piani attuativi è sostanzialmente rimasta inalterata rispetto alle procedure e semplificazioni della L.R. 23/1997 ed i contenuti e gli elaborati sono ancora quelli indicati dalle D.G.R. n. 01.07.1997 n. 6/29534 e D.G.R. n. 6/30267 del 25.07.1997 e ss.mm.ii.

L’iter di approvazione attualmente in vigore è quello che fa riferimento all’art. 14 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii. (così come da ultimo modificato dalla L.R. n. 14 del 22.05.2016 che ha demandato alla Giunta comunale anche l’approvazione dei Piani attuativi nei comuni con meno di 15.000 abitanti), nonché all’Art. 46 della stessa legge regionale per quanto riguarda la convenzione.

E’ però indubbio che la maggiore sensibilità relativa al contenimento del consumo di suolo ed alla sostenibilità degli interventi sul piano socio-economico-territoriale, ovvero agli aspetti paesaggistici e dell’assetto idrogeologico, all’efficienza ed al risparmio energetico, costituiscano il nuovo, imprescindibile, quadro di riferimento per la progettazione urbanistica ed architettonica.

### ***Normativa urbanistico-edilizia di riferimento***

Il Piano attuativo riguarda un comparto conterminato agli insediamenti artigianali esistenti, contigui all’analogo compendio situato nel Comune di Grandola ed Uniti.

Gli indirizzi generali e le prescrizioni urbanistico-edilizie relative all’Ambito di Trasformazione Produttivo oggetto d’intervento, sono riassunte nella Scheda allegata all’Elaborato A.0 del Documento di Piano ed all’art. 18.2 delle Norme tecniche del Piano delle Regole, che ha perimetrato l’Ambito nella Tavola R.2.

La stessa Scheda fa altresì riferimento alla n. 1 dell’Elaborato S2.2 del Piano dei Servizi, relativa alla zona APGn – *Aree pubbliche di interesse generale nuove* ”(che individua lo Standard “galleggiante” interno all’Ambito) ed indirettamente alla Scheda n. 2 relativa alla Zona APGr – *Aree pubbliche di interesse generale riconosciute* (destinata a Parcheggio), nonché alle Schede n. 3 e 4, relative alle zone APGe – *Aree pubbliche di interesse generale esistenti* ”(destinate rispettivamente a Verde ed a Parcheggio), che interessano le aree gravitanti nell’immediato contorno, oltre alla .

I principali parametri prevedono per l’Ambito A.T.P. 1 una Sup.Terr. di 1838 mq con una Sup. Cop. ammissibile di 900mq ,ovvero una volumetria di 7650mc, stante l’altezza massima consentita di 8,50m.

Per l’attuazione dell’Ambito sarà quindi necessario individuare i necessari spazi a parcheggio ed a verde, quali aree a standard, oltre all’esecuzione e la cessione al Comune delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste.

La necessaria copertura arborea degli spazi scoperti dovrà essere pari ad 1 albero ogni 80mq.

### *Descrizione dell’area di intervento*

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

Si tratta quindi di quello che un tempo rappresentava un luogo notevole, un punto focale nel sistema dei collegamenti interlacuali, fino alla dismissione della ferrovia ed alla realizzazione del nuovo tracciato stradale, che hanno rappresentano altrettante soglie di discontinuità storica nell’evoluzione urbanistico-territoriale (ma anche socio-economica) di tutto il comparto della piana di Porlezza (con un’accelerata, quanto disordinata, urbanizzazione, praticamente senza soluzione di continuità, prima lungo i suddetti assi viari, e poi anche nelle fasce di terreno, un tempo perlopiù agricolo, che delimitano).

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.

In particolare l’Ambito è delimitato a nord dal suddetto tracciato, verso sud ed est dalla Via Pio XI e da aree di proprietà e/o di pertinenza dell’edificio artigianale esistente, verso ovest da prati verdi.

La conformazione e l’andamento plano-altimetrico è abbastanza regolare ed in leggera pendenza verso sud a partire dallo sterrato, così come il profilo est-ovest, dove una scarpata delimita il confine con il suddetto edificio artigianale.

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 stati realizzati e sono previsti, o in corso, anche interventi residenziali.

Il nucleo produttivo che verrà a determinarsi si colloca tra l’altro 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 si dirama dalla Statale e che non per niente diviene Via Dell’Artigianato ed Industria.

### ***Vincoli***

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 collocato nella fascia dei 150m. dal Binadone.

Nella classificazione della fattibilità geologica delle possibili trasformazioni, data dallo Studio geologico-idrogeologico-sismico, l’Ambito è inserito nella Classe 2 (ed in minima parte nella Classe 3), quindi con modeste limitazioni, rispetto allo sfruttamento urbanistico, e non è soggetto al vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267 del 1923.

Nella fascia di rispetto idraulico del Binadone, individuata dallo Studio sul Reticolo Minore, che non interessa l’Ambito, non sono in ogni caso previsti interventi di sorta, o che non siano in ogni caso compatibili, considerato che lo stesso canale risulta in quel tratto interrato e che la stessa fascia è già completamente urbanizzata.

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

Sul piano della classificazione acustica, il comparto, delimitato dalla strada comunale, non presenta particolari problematiche, in quanto abbastanza lontano dalla Statale, molto trafficata soprattutto nelle ore mattutine ed in quelle tardo-pomeridiane, legate agli spostamenti frontalieri.

### *Assetto della proprietà*

Uno dei problemi che spesso hanno in modo negativo caratterizzato la pianificazione attuativa è quello riconducibile alla frammentazione delle proprietà interessate, che ha spesso portato ad una paralisi delle possibili trasformazioni derivanti dal progetto urbanistico

Nel nostro caso siamo in presenza di due proprietà, delle quali una, malgrado i concreti tentativi di coinvolgimento, si è formalmente dichiarata non interessata (almeno in questa fase) alla predisposizione del Piano attuativo, che è quindi frutto della proposta di un unico operatore ( Immobili House snc) peraltro rappresentante di più dell’80% dei valori catastali dell’Ambito.

Tuttavia si sono determinati i presupposti per le migliori scelte pianificatorie e per un lineare processo concertativo (iniziato con diversi incontri con l’Amministrazione comunale), sia nella fase progettuale, che nella fase della gestione esecutiva degli interventi, soprattutto per quanto riguarda la realizzazione delle opere di urbanizzazione e del rispetto degli obblighi convenzionali.

La società Immobili House snc è proprietaria dei seguenti fondi individuati nel Foglio n. 9 del Catasto Terreni del Censuario di Bene Lario:

- mappale n. 398	Ha 0.01.40	Sem. arb. 1	R.D. € 0,01	R.A. € 0,01
- mappale n. 467	Ha 0.12.00	Sem. arb. 1	R.D. € 3,41	R.A. € 2,17
- mappale n. 3777	Ha 0.04.90	Sem. arb. 1	R.D. € 1,39	R.A. € 0,89
- mappale n. 3780	Ha 0.06.20	Sem. arb. 1	R.D. € 1,76	R.A. € 1,12

dei suddetti terreni, la quota-parte inserita dal P.G.T. nell’Ambito di Trasformazione Produttivo n. 1 è pari a 1.555 mq (ovvero l’84,60% della Sup. Terr. totale)

I Sigg. f.lli Bianchi, sono proprietari dei seguenti fondi individuati nel Foglio n. 9 del Catasto Terreni del Censuario di Bene Lario:

- mappale n. 365	Ha 0.02.10	Pascolo 1	R.D. € 0,27	R.A. € 0,10
- mappale n. 2972	Ha 0.03.10	Pascolo 1	R.D. € 0,40	R.A. € 0,14

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

---

- mappale n. 364	Ha 0.02.30	Prato arb. 2	R.D. € 0,65	R.A. € 0,83
- mappale n. 2971	Ha 0.03.30	Prato 2	R.D. € 1,02	R.A. € 1,19

dei suddetti terreni, la quota-parte inserita dal P.G.T. nell’Ambito di Trasformazione Produttivo n. 1 è pari a 283mq (ovvero il 15,40% della Sup. Terr. totale).



***Quadro urbanizzativo esistente***

L’area è servita dai principali sotto-servizi primari, esistenti lungo la strada comunale, dove sono già state collegate le reti canalizzate che servono il limitrofo edificio produttivo , in gran parte di proprietà della stessa Immobil House snc ed in parte di proprietà del Sig. Spinzi

L’area è quindi servita di rete acquedottistica, rete fognaria (acque chiare e scure), rete energia elettrica e pubblica illuminazione, rete del gas metano, rete telefonica ecc.

***Descrizione del progetto urbanistico***

Il progetto urbanistico, mette quasi in secondo piano la prevista costruzione a prevalente destinazione artigianale, per prefigurare la migliore soluzione riguardante la riqualificazione dell’area antistante l’edificio esistente e 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, come detto, l’entrata del paese.

Si è cercato in sostanza di conciliare gli interessi privati con le aspettative e l’interesse pubblico, relativo ad un’area che il Piano dei servizi ha fatto oggetto di diverse previsioni di interesse pubblico e/o generale riguardanti nuovi spazi (lo standard APGn galleggiante interno pari al 10% della slp in progetto) o spazi “esistenti” (APGe a parcheggio di 497mq) e/o da recuperare (APGr a parcheggio di 267mq) nell’immediato contorno.

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 pre-esistente. Prefigura altresì le condizioni infrastrutturali propedeutiche per un’eventuale futura compartecipazione della proprietà Bianchi, che si potrà concretizzare sia come autonomo intervento edilizio, sia come completamento di quanto previsto, previo opportuno accordo tra le parti.

In effetti, la Superficie Territoriale disponibile afferente la proprietà Immobil House, è tale da consentire di sviluppare solo una parte della Superficie coperta proporzionalmente ammissibile, tant’è che

l’edificio artigianale in progetto, nel rispetto dell’altezza prevista, presenta una volumetria di 4.080mc, con una Sup. cop. di 480mq ed una Slp di 960mq.

L’edificio si articola su due livelli: il livello terra, con accesso dall’incrocio ridefinito ed il livello superiore con accesso da Via Pio IX. È diviso in due parti da una galleria passante, replicabile al piano superiore, in modo che la volumetria, sulla base del progetto edilizio che sarà successivamente presentato, possa essere all’occorrenza suddivisa in due, tre o quattro parti, eventualmente anche con le quote di funzioni diverse e compatibili (commercio – residenza) ammesse dalle Norme tecniche.

L’edificio è posto parallelamente al lato ovest dell’Ambito, in modo da risultare ruotato rispetto a quello esistente e liberare l’area destinata a parcheggio pubblico.

Il progetto urbanistico e le relative norme, danno ovviamente indicazioni che dovranno essere verificate in sede di redazione del progetto edilizio ed esecutivo dell’edificio e delle opere da realizzare.

### *Viabilità e parcheggi pubblici*

Come detto, il progetto prevede la ridefinizione dell’insieme disarticolato dei percorsi e degli accessi che gravitano attualmente su quel tratto di viabilità, prevedendo un solo nuovo ingresso per l’accesso al primo livello dell’edificio in progetto ed all’area di deposito della proprietà.

L’area così riqualificata si configura al contempo come funzionale alle destinazioni produttive esistenti e previste, ma anche per eventuali funzioni commerciali, collocate in un punto che diverrà a tutti gli effetti un nodo di interscambio tra le diverse modalità di spostamento, e le pratiche turistico-escursionistiche.

La strada primaria del comparto, asfaltata e del calibro di 5,00m, destinata ad essere ceduta, si dirama dall’incrocio e consente l’accesso al parcheggio pubblico ed alla piazzuola ecologica (anch’esse tra le aree che saranno cedute) ed all’area di proprietà dei f.lli Bianchi. Sulla stessa strada convergono il tracciato esistente di tipo agro-silvo-pastorale e la pista ciclabile (che verrà delimitata e messa in sicurezza orientandosi verso le strisce per l’attraversamento ciclo-pedonale), che indirizzano altresì il percorso verso la mulattiera di collegamento con La Santa.

Lo spazio a parcheggio pubblico, (13 posti auto oltre a quello per i disabili), che sarà pavimentato con elementi tipo green-park, e comunque con fondo drenante, avrà così un accesso più sicuro non essendo attestato direttamente sulla Strada provinciale.

La suddetta strada di accesso, costituisce opera di urbanizzazione primaria, mentre gli spazi di parcheggio pubblico ed il verde sono ricompresi tra le opere di urbanizzazione secondaria, quindi da computarsi ai fini della verifica delle dotazioni necessarie.

***Aree a verde***

Nell’area d’intervento vengono individuati spazi a verde che svolgono un ruolo compositivo rispetto all’insieme.

Filari alberati fungeranno da schermo rispetto all’intorno, delimitando lo spazio perimetrale all’edificio (destinato all’area di manovra, al parcheggio ed allo spazio operativo). In particolare verso il Binadone, ancorché interrato, ed il tracciato di tipo agro-silvo-pastorale, verrà realizzata una quinta alberata come tra l’altro prescritto dalle Norme.

Una particolare attenzione è stata posta anche alle alberature ed agli arbusti che, con essenze autoctone, andranno a delimitare gli spazi pubblici dagli spazi privati.

***Aspetti paesistico-ambientali***

Essendo l’area di intervento ambientalmente vincolata, 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.

Per gli approfondimenti si rimanda allo specifico elaborato *“Relazione paesaggistica: impatto paesistico ed incidenza del progetto urbanistico”*.

### *Opere di urbanizzazione*

Lungo la strada di accesso, che sarà finita con tout-venant e tappetino d’usura, sono stati previsti tutti i necessari servizi tecnologici con le relative canalizzazioni e pozzetti, ovvero:

- Rete fognaria con tubazioni per le acque chiare (200 in pvc), con caditoie e griglie di raccolta e tubazioni per le acque scure (160 in pvc), con apposite camerette di ispezione e chiusini carrabili; le acque chiare prima di essere immesse nei collettori comunali verranno convogliate ad un pozzo perdente dotato di troppo pieno.
- Rete idrica (con tubazione diam. 75), che sarà completata con la fornitura e posa di un idrante soprassuolo.
- Rete dell’energia elettrica e della pubblica illuminazione, con tubazione in pvc flessibile 125; i lampioncini saranno posati ed opportunamente distribuiti nel rispetto delle norme sul contenimento dell’inquinamento luminoso.
- La rete telefonica, con tubazione in pvc flessibile 125, sarà affiancata la predisposizione per la fibra ottica.
- La rete di distribuzione del gas metano.

***Preventivo delle opere di urbanizzazione***

Ai fini della determinazione della fideiussione a garanzia della realizzazione delle opere primarie e secondarie è stato preventivato di massima il costo delle urbanizzazioni. Gli interventi andranno ovviamente ulteriormente specificati in fase di realizzazione con apposito progetto esecutivo ( e computo metrico particolareggiato), soggetto a Permesso di costruire gratuito, cui verrà effettivamente commisurato l’importo della cauzione che dovrà essere prestata.

Per gli specifici approfondimenti si rimanda all’elaborato *“Preventivo sommario delle opere di urbanizzazione”*.



***Contributo di costruzione e standards. Tabelle e conteggi***

Come di norma, il costo di costruzione per la realizzazione dell’edificio a destinazione produttivo-artigianale, non è dovuto, mentre lo sarà la quota afferente lo smaltimento dei rifiuti.

Essendo l’incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria superiore a quella degli oneri previsti dalle tariffe comunali attualmente vigenti, la società attuatrice sarà esonerata anche dal loro pagamento in sede di richiesta di Permesso di Costruire.

La stessa monetizzerà il corrispettivo per la mancata cessione di aree a standard all’interno dell’Ambito (dove è richiesta una quota pari al 10% della SIp, fissata dall’Art. 11 delle N.T.A.) e nell’immediato contorno esterno, di proprietà della stessa società e strettamente interrelato all’intervento (con riferimento alle previsioni a parcheggio del Piano dei Servizi) per un totale di 258mq.

Il valore delle eventuali monetizzazioni sarà in ogni caso fissato dall’Amministrazione comunale.

Per le specifiche si rimanda all’elaborato “*Contributo di costruzione – Standards: tabelle e conteggi*”.

***Norme tecniche attuative integrative***

Il P.G.T. vigente prevede le necessarie norme per l’Ambito oggetto dell’intervento attuativo. Pur tuttavia si è ritenuto opportuno integrarle con ulteriori specificazioni che consentano, pur nel rispetto della generale normativa urbanistico-edilizia vigente, una maggiore flessibilità in fase esecutiva, soprattutto in presenza di eventuali varianti che si rendessero necessarie.

Tali norme integrative riguardano in particolare le distanze (come tra l’altro previsto dall’Art. 5 delle N.T.A del P.G.T.).

Per le specifiche si rimanda all’elaborato “*Norme tecniche attuative integrative*”

***Schema di Convenzione***

La Convenzione costituisce l’atto fondamentale della documentazione a corredo del Piano attuativo, in quanto in essa sono identificati tutti gli elementi che regolano i rapporti tra l’Amministrazione comunale e la proprietà impegnata a dare esecuzione alle previsioni del progetto urbanistico-edilizio che sarà approvato.

L’atto convenzionale, reso obbligatorio fin dalla L.1150/1942 è attualmente altresì regolato dall’Art. 46 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii.

La Convenzione avrà una validità decennale ed il termine *Schema* non avrà più motivo di essere preposto allorquando, deliberata dalla Giunta comunale, potrà essere tradotta in atto pubblico mediante la prescritta trascrizione.

Per gli aspetti specifici si rimanda all’elaborato “*Schema di Convenzione*”.

***Elaborati del Piano attuativo***

Per tutte le necessarie verifiche e gli opportuni approfondimenti, si rimanda agli elaborati grafici e testuali del progetto urbanistico, che, una volta adottati ed eventualmente controdedotti, formeranno anche parte integrante e sostanziale della stessa Convenzione.