Comune di Pognana Lario

(Provincia di Como)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DOCUMENTO DI PIANO

RELAZIONE

A0

ottobre 2009

Progettazione urbanistica:

Dott. arch. Giuseppe Tettamanti *iscr. albo di Como n°. 165-A*
Dott. arch. Giovanna Moretti *iscr. albo di Como n°. 1984-A*
con
Dott. arch. Nicola Tettamanti *iscr. albo di Como n°. 2254-A*

Valutazione Ambientale Strategica V.A.S.:

Dott. arch. Giuseppe Tettamanti *iscr. albo di Como n°. 165-A*
Dott. arch. Giovanna Moretti *iscr. albo di Como n°. 1984-A*
con
Dott. arch. Marco Malinverno *iscr. albo di Como n°. 2121-A*

ADOZIONE	D.C.C. 02.02.2009 n°. 2
COMPATIBILITA' P.T.C.P.	09.06.2009 n. 23/28293
OSSERVAZIONI/APPROVAZIONE	D.C.C. 31.08.2009 n°. 20

Il Sindaco

Il Segretario Comunale

LA RIPRODUZIONE DEL PRESENTE DOCUMENTO E' VIETATA A NORMA DI LEGGE. DIVERSAMENTE SARA' NECESSARIO ACQUISIRE REGOLARE AUTORIZZAZIONE

INDICE

0 INTRODUZIONE (*Adozione Atti P.G.T.*)

IL GOVERNO DEL TERRITORIO

POGNANA LARIO – LE ORIGINI E IL PASSATO

1 ORIENTAMENTI INIZIALI *(1^ Conferenza di Valutazione)*

PREMESSE

QUADRO LEGISLATIVO E CONTENUTI FONDATIVI

LINEE PROGRAMMATICHE

COMPENSAZIONE ECOLOGICA ED IPOTESI DI TRASFORMAZIONE

2 PROPOSTA (*2^ Conferenza di Valutazione*)

PERCORSO METODOLOGICO

FASE RICOGNITIVA - CONOSCITIVA

FASE PROGRAMMATORIA

DETERMINAZIONE OBIETTIVI

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE E DI TRASFORMAZIONE

P.T.C.P. E D.d.P.

3 PROGETTO (*Adozione Atti P.G.T.*)

I CONTRIBUIT DEL PROCESSO PARTECIPATIVO

GLI AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE (R.F.) E DI TRASFORMAZIONE (AT): INDICAZIONI DEFINITIVE

CONCLUSIONI

4 ALLEGATI

0 – INTRODUZIONE

0.1 IL GOVERNO DEL TERRITORIO

L'art. 117 della Carta Costituzionale come modificato dalla Legge n° 3/2001 ha in particolare sostituito il termine "urbanistica" con la locuzione "Governo del Territorio".
In attuazione di tale assunto, peraltro sulla scorta di alcune anticipazioni legislative regionali già efficaci, le più recenti proposte di riforma della Legge Urbanistica Nazionale n° 1150/42 e s.m.i., ne hanno fissato i principi fondamentali, da cui si evince che il Governo del Territorio "comprende l'urbanistica, l'edilizia,l'insieme dei programmi infrastrutturali, la difesa del suolo, la tutela del paesaggio e delle bellezze naturali, nonché la cura degli interessi pubblici funzionalmente collegati a tali materie". [1]
Attesi i compiti e le funzioni dello Stato vi compaiono inoltre la ripartizione delle competenze fra Enti Pubblici Territoriali, dove, ispirandosi ai principi di sussidiarietà, differenziazione ed adeguatezza, secondo il criterio prioritario della responsabilità, "il Comune è l'Ente preposto alla pianificazione urbanistica ed è il soggetto primario titolare delle funzioni di Governo del Territorio".
Entro questo scenario, ai fini di promuovere ed assicurare il costante coinvolgimento dei cittadini "le funzioni amministrative sono esercitate in maniera semplificata, prioritariamente mediante l'adozione di atti negoziali in luogo di atti autorizzativi" ai cui procedimenti di formazione deve essere riconosciuto il diritto di partecipazione dei cittadini stessi.
Nel rispetto di tali principi la Regione Lombardia, come sopra accennato, ha precorso la riforma urbanistica di competenza territoriale, promulgando la Legge 11.03.2005 n° 12 "per il Governo del Territorio" poi successivamente modificata ed integrata sino al testo coordinato vigente.
Ne rileva sottolineare come l'articolazione attuativa pur prevedendo il livello strutturale, privo di efficacia conformativa della proprietà, e quello operativo che viceversa disciplina il regime giuridico dei suoli ai sensi dell'art. 42 della Costituzione,abbia introdotto una terza componente, più propriamente rivolta alla città pubblica.
Infatti a mente dell'art. 7 pari legge il Piano di Governo del Territorio, P.G.T., è identificato dei seguenti dati:

a)	Il Documento di Piano	Programmatico - non conformativo
b)	Il Piano dei servizi	Strutturale - prescrittivo solo per le aree necessarie alla realizzazione dei servizi pubblici e di interesse generale
c)	Il Piano delle Regole	Operativo - conformativo

In esito alle prescrizioni della L.R. 12/05 cit., relativamente al Territorio Lariano Comasco , l'Amministrazione Provinciale ha elaborato ed approvato il proprio Piano di Coordinamento (P.T.C.P.) con D.C.P. 2.08.06 n° 59 (B.U.R.L. 20.09.06 n°38).
Pertanto ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 pari legge e della NTA del P.T.C.P. stesso,i P.G.T. ne sono assoggettati alla valutazione di compatibilità, concernente " l'accertamento dell'idoneità dell'atto" (P.G.T. oggetto di valutazione) ad assicurare il conseguimento degli obiettivi fissati nel Piano, salvaguardandone i limiti di sostenibilità previsti".
Come non trascurabile effetto deriva che a mente dell'art. 10 comma 10 di dette NTA, "gli strumenti urbanistici comunali a seguito della verifica di compatibilità" (del Documento di Piano) "con il P.T.C.P. si configurano quali atti di maggior definizione paesistica", attese le risultanze del

[1] P.d.L. 153/05

processo di VAS (art. 4 L.R. 12/05) rispetto alla proposta pianificatoria delineata e definita dal P.G.T..
A seguito della pubblicazione dell'avviso di deposito della D.C.C. 02.02.09 n. 2 di adozione del P.G.T. stesso, tale procedimento è stato attivato con lettera provinciale 16.02.09 n. 5981: il confronto interistituzionale si è concretizzato nell'incontro del 13.05.09, cui ha fatto seguito il provvedimento dirigenziale di compatibilità 09.06.09 n. 23/28293. Poiché essa è stata attestata a condizione del recepimento di prescrizioni, il Consiglio Comunale di Pognana Lario ha approvato il P.G.T., adeguandolo ai sensi dell'art. 13 settimo comma L.R. 12/05 cit. e nel contempo detta deliberazione ha assunto le proprie determinazioni sulle osservazioni pervenute apportando agli elaborati adottati le modificazioni conseguenti al loro parziale o totale accoglimento, come riportato nelle tavole R2.1.O.C. e R2.2.O.C. del Piano delle Regole.
Il presente documento pertanto rappresenta l'edizione definitiva della relazione del Documento di Piano comprese le interrelazioni connesse alle altre componenti del Governo del Territorio.

0.2 POGNANA LARIO - LE ORIGINI ED IL PASSATO

Nel 1996 veniva pubblicato, a cura della locale Pro Loco il libro "Pognana Lario" di Gianfranco Casnati.
Trattasi della storia del paese, dalle origini ai giorni nostri con l'intento, riportando le parole per l'occasione scritte dal compianto sindaco rag. Ferruccio Celotti, di "lasciare in eredità alle generazioni presenti e future un patrimonio culturale che altrimenti il tempo cancellerebbe per sempre …" descrivendo "il compendio della nostra Pognana, fedele al suo costume, alle sue tradizioni, all'intraprendenza dei suoi abitanti …".
Il passaggio dall'uomo raccoglitore, cacciatore all'uomo coltivatore, allevatore segna, alla fine del neolitico, il progressivo consolidarsi sull'area geografica del Lario dello stanziamento dei Liguri, sino all'arrivo, nell'età del ferro, dei Celti.
Ne fanno fede l'etimo Rovasco "pascolo comune" (centro di vita agricola e pastorale) nonché Valle di Nera dove "ner" significa acqua.
Analoga testimonianza è resa dal toponimo "car", luogo *sassoso*, che si ritrova sulle sponde opposte Carate e Caren, quali ambiti legati all'utilizzo della pietra calcarea moltrasina secondo attività di cava recanti secolarmente una forte impronta antropica alla struttura morfologica dei versanti.
A questa peculiarità si aggiunge la conformazione geologica della regione lariana, derivante dal movimento del ghiacciaio Abduano che, ritirandosi, ha depositato da una parte la gonfolite della Spina Verde e ha scavato dall'altra il solco del lago, disseminando sulla stratificazione litologica omogenea una enorme e diffusa quantità di massi erratici di natura granitica: sulle pendici della citata Valle di Nera è collocato il trovante denominato "Prea del Cumun", non identificato come monumento naturale dalla l.r. 86/83 al pari della "Pietra Nairola" di Blevio ovvero della Prea Pendula di Torno, e tuttavia meritevole di segnalazione per imponenza ed esposizione (mc. 520, per un peso stimato di 1.200 tonnellate).
Le vicende di Pognana sono sempre state d'altra parte molto legate a siffatte caratteristiche le quali, unitamente alla difficile accessibilità e alla ripidità dei pendii, e al paziente lavoro del loro adattamento ad un andamento "terrazzato" per favorire la produzione agro-alimentare (soprattutto vite ed ulivo), si sono intrecciate con la storia del capoluogo comasco e del Lario come via di comunicazione strategica con il centro europa.
Da Comum Oppidum, la città celto/insubrica economicamente e politicamente più importante dell'Italia settentrionale, alla conquista romana (196 a.c.) e alla fondazione di Novum Comum (59 a.c.) ad opera di Giulio Cesare il controllo del lago e delle sue genti (rileva a proposito ricordare i famosi cinquecento coloni greci che, grazie alla loro perizia nelle tecniche di navigazione e della coltura dell'ulivo, funsero da apripista alle legioni romane per l'occupazione del territorio ma anche

per innescare uno sfruttamento agricolo di rilevante interesse economico e fonte di ricchezza) ha contrassegnato l'evoluzione storica del capoluogo stesso e delle numerose vicissitudini belliche che l'hanno accompagnata sino all'era moderna.
Pognana (Pomponiana o Pompeiana, dal probabile nome di famiglie portate da Pompeo Strabone a popolare l'area comasca) vi risulta coinvolta più o meno direttamente a seconda delle varie fasi storiche, ma soprattutto come caposaldo strategico del sistema delle torri di avvistamento che a partire dal castello Baradello attraverso la Colma della Guardia, Argegno, Cavagnola, Lenno, Bellagio, Menaggio raggiungeva a ovest il Ceresio e a nord-est la Torre di Olonio, aperta sulla Valchiavenna e la Valtellina.
Tale ruolo è ulteriormente consolidato man mano che le comunicazioni fra i comuni rivieraschi raggiungono stabilità temporale, sicurezza di vettori e permanente infrastrutturazione di recapito (la costruzione del molo di Quarzano risale al 1853 e la realizzazione dello scalo per i battelli della navigazione lariana a Riva di Pognana al 1899), nonché quando si costituiscono con decorrenza 1909 i consorzi comunali per l'apprestamento della strada carrozzabile Como-Bellagio-Onno: nel 1915 sono ultimati i collaudi.
Ne deriveranno significative trasformazioni relazionali ed economiche dove la villeggiatura, la ricettività e il turismo potranno reperire importanti opportunità di impulso e di sviluppo, candidandosi per interpretare un ruolo non trascurabile nelle prospettive di riqualificazione e di valorizzazione dell'intero comprensorio lacuale. Il messaggio per l'attuale scenario della pianificazione è dettato.

1 - ORIENTAMENTI INIZIALI

1.1 PREMESSE

A- COORDINATE IDENTIFICATIVE

1-	SUPERFICIE TERRITORIALE	Kmq 4,99
2-	ALTEZZA m/s.l.m.	min. 199,00 max 1417,00
3-	COERENZE	Nord-est Nesso Sud-est Faggeto Lario Ovest Lago di Como
4-	DISTANZA DAL CAPOLUOGO	Km 12
5-	FRAZIONI PRINCIPALI	Quarzano, Canzaga, Rovasco, Riva, Pognana
6-	COMUNITA' MONTANA	n° 17 Triangolo Lariano
7-	ISTRUZIONE, CULTURA E SPORT	Scuola Materna Scuola Elementare Scuola Media a Torno Biblioteca Comunale Centro ricreativo sportivo parrocchiale Spiaggia libera
8-	DIOCESI	Como
9-	UFFICI FINANZIARI ED ERARIALI	Como
10-	STAZIONE DEI CARABINIERI	Sede locale
11-	BRIGATA GUARDIA DI FINANZA	Como
12-	INFRASTRUTTURE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE	Ex s.s. n° 583 "Lariana"
13-	CORSI D'ACQUA PRINCIPALI	valli di Botto, Bargnino, Saggiano, Casarco, Rovasco,

		Cuna, Nera, Pozzuolo
14-	POPOLAZIONE RESIDENTE	al 30.12.07 854 ab.
15-	LINEE DI PUBBLICO TRASPORTO STRADALE	
	STRADALE	Linea C 30 Como – Bellagio, C32 Como- Piano del Tivano
	LACUALE	Navigazione Lago di Como
16-	POLIZIA URBANA	Sì
17-	VIGILI DEL FUOCO	No
18-	SANITA' E ASSISTENZA	Ambulatorio
20-	ASL	Como
21-	ACQUEDOTTO	Comunale
22-	FOGNATURA	Depuratore
23-	PIAZZOLA ECOLOGICA	Consortile a Careno di Nesso
24-	ASSOCIAZIONI	Sì
25-	UFFICIO POSTALE	Sì
26-	ISTITUTI DI CREDITO	No
27-	FARMACIA	No
28-	ECONOMIA	

TURISMO	Villaggio turistico	1
ATTIVITA' PRODUTTIVE	Unità locali	23
	Addetti	40
ATTIVITA' COMMERCIALI	Unità locali	5
	Addetti	10
ALTRE	Unità locali	18
	Addetti	41

B- SITUAZIONE URBANISTICA

* P.R.U.G. Vigente	D.G.R. 31.10.00 n° 1913			
	Var. Semplificata	D.C.C.	30.06.03	n° 16
	Var. Semplificata	D.C.C.	29.11.05	n° 32
	Var. Semplificata	D.C.C.	27.03.07	n° 12
	Var. Semplificata	D.C.C.	12.06.06	n° 16
	Reticolo idrico minore			
	Doc. d'Inquadramento	D.C.C.	25.03.08	n° 10
	Regolamento edilizio	D.C.C.	22.03.08	n° 2

* P.T.P.R.	D.C.R. 06.03.01 n° VII/197 Ambiti di elevata naturalità oltre l'isoipsa di m. s.l.m. 800
* P.T.C.P.	D.C.P. 2.08.06 n° 59 (B.U.R.L. 20.09.06 n° 38-Rete ecologica)

C- ATTI PRELIMINARI

* Avvio del procedimento	Avviso 23.12.2005
* Incarico per formazione P.G.T.	D.G.C. 27.11.06 n° 47
* Incarico per redazione V.A.S.	D.G.C. 17.10.07 n° 41
* Avvio procedimento V.A.S.	Avviso 15.01.2008
* Individuazione autorità competente per la V.A.S.	D.G.C. 12.05.2008 n° 22

1.2- QUADRO LEGISLATIVO E CONTENUTI FONDATIVI

La L.R. 11.03.05 n° 12 "Legge per il Governo del Territorio" entrata in vigore il 31.03.2005 e successivamente integrata e modificata (L.R. 20/05, L.R. 6/06, L.R. 12/06, L.R. 24/07, L.R. 04/08), costituisce il nuovo Testo Unico regionale per l'urbanistica, l'edilizia e la sostenibilità ambientale configurando un rinnovato sistema di pianificazione territoriale. Tenuto conto degli adempimenti cui la Regione ha ottemperato per definire indirizzi, criteri e modalità utili alla redazione degli atti costituenti il nuovo strumento urbanistico comunale, il Comune di Pognana L. ne ha attivato, ai sensi dell'art. 26 pari legge, l'avvio del procedimento di adeguamento del P.R.U.G. secondo le incombenze prima elencate.
Come si evince dai contenuti del Disciplinare d'Incarico, il P.G.T. definisce l'assetto dell'intero territorio comunale attraverso le seguenti componenti, rispettivamente riscontrate negli artt. 8, 9 e 10 L.R. 12/05 cit., come richiamati dall'art. 10 bis "Disposizioni speciali per i Comuni con popolazione inferiore o pari a 2000 abitanti" aggiunto con la L.R. 14.03.08 n° 4:

a. Il Documento di Piano
b. Il Piano dei Servizi
c. Il Piano delle Regole

Entro un disegno unitario di pianificazione (par. 1.3 D.G.R. 29.12.05 n° 8/1681 " Modalità per la Pianificazione Comunale") esse interpretano la fase programmatica, quella strutturale e quella operativa del processo, dove gli obiettivi strategici di sviluppo e di tutela del patrimonio comunale, attraverso l'individuazione della "città pubblica", intesa come sistema organico di servizi e reti infrastrutturali, devono dotarsi di adeguate regole d'intervento per meglio coinvolgere le risorse territoriali disponibili, pubbliche e private, verso indirizzi attuativi ampiamente condivisi e compatibili con il P.T.C.P. vigente, verificandone la sostenibilità ambientale e la qualità paesistica nel contesto previsionale complessivo.
Più in particolare il P.G.T. si pone come strumento complesso, di cui i succitati momenti rappresentano la articolazioni di un unico atto procedimentale, fondato su una concezione unitaria e coordinata del processo di pianificazione.
Le direttive e gli scenari territoriali costruiti a partire dal quadro conoscitivo a corredo del Documento di Piano debbono essere coerentemente garantiti e tradotti dal Piano delle Regole in termini conformativi delle azioni operative, opportunamente relazionati alle attrezzature pubbliche o di interesse generale nel contesto del Piano dei Servizi, incentivando le dovute e reciproche sinergie di riequilibrio territoriale fra le varie tipologie insediative e di protezione naturale.

Sotto il profilo metodologico e contenutistico sarà innanzitutto necessario accertare le condizioni di efficienza dei servizi pubblici e di interesse generale esistenti ed il loro utilizzo con l'obbiettivo di precisare la politica degli interventi da programmare nel periodo di efficacia, al fine di assicurarne, a supporto delle funzioni insediate e previste, una idonea dotazione globale comprensiva di corridoi ecologici e del verde di connessione fra il compendio rurale e quello edificato, nonché una razionale distribuzione sul territorio comunale, dimostrandone l'idoneo livello qualitativo in termini di fruibilità, accessibilità e fattibilità, secondo la nuova concezione di ottimizzazione prestazionali che la Legge 12/05 ha loro conferito.
L'identificazione di Comune di interesse turistico ricettivo, unitamente alla collocazione intermedia lungo la sponda est lacuale, determina altresì l'incombenza di calibrare i suddetti obiettivi anche sui fabbisogni espressi dalla popolazione fluttuante che soprattutto stagionalmente (ovvero durante i week-end) gravita sul sistema urbanizzativo locale, suscitandone, ove necessario, la previsione di componenti aggiuntive, ai fini di una ospitalità sempre più qualificata.
Inoltre tale organigramma si è già confrontato con i suggerimenti e le proposte presentate da cittadini singoli o associati a seguito dell'emanazione del pubblico avviso di avvio del procedimento per la formazione degli Atti di P.G.T.
Si farà carico altresì di acquisire, tramite consultazioni, il parere delle parti sociali ed economiche prima dell'adozione degli atti medesimi, nel quadro della conduzione del processo partecipativo congrua con la struttura socio-economica locale e sovralocale.
A tale proposito, sino dalla fase programmatoria del Documento di Piano è stata attivata e condotta la Valutazione Ambientale Strategica con l'intento di garantire un fattivo rapporto dialettico fra i due processi (pianificatorio e valutativo) affinché la nascente stretta integrazione e complementarietà possa assicurare una effettiva sostenibilità ambientale alle scelte di Piano, controllandone alla fase attuativa e gestionale, gli impatti significativi sull'ambiente stesso ed introducendo, se del caso, le opportune mitigazioni-correttivi (direttiva CE 2001/42; D.Lgs. 152/06; D.G.R. 22.12.05 n° 8/1563, D.C.R. 13.03.07 n° 8/351, D.G.R. 27.12.2007 n°8/6420).

1.3 LINEE PROGRAMMATICHE

L'azione politico/amministrativa riconducibile al mandato in essere si fonda innanzi tutto sui contenuti dell'art. 3,secondo comma D.Lgs. 267/2000 " il Comune è l'Ente locale che rappresenta la propria comunità, ne cura gli interessi e ne promuove lo sviluppo", sulla base del nuovo assetto delle competenze e delle funzioni fondamentali degli enti territoriali (Comune, Provincia ecc.) introdotto dalla riforma del titolo V della Carta Costituzionale (artt. 117 e 118) con particolare riferimento al principio di sussidiarietà.
Non sottraendosi a tale ruolo, il Comune di Pognana L., nell'attuale fase transitoria di passaggio dalla concezione piramidale del P.R.U.G. a quella di circolarità giuridico- istituzionale e tecnico-procedimentale del P.G.T., ha ritenuto necessario affiancare l'impostazione della disciplina pianificatoria secondo i citati contenuti della riforma regionale con la verifica dello stato previsionale vigente soprattutto rispetto a situazioni non più perseguibili in sede di stretta conformità urbanistica, a causa di esigenze socio-economiche o aspettative di sviluppo che sollecitano risposte istituzionali innovative ed urgenti.
Ne è scaturita l'opportunità di anticipare e testare il nuovo quadro strategico/programmatico promuovendo iniziative di programmazione negoziata ivi riconducibili, previo apprestamento ed approvazione di apposito Documento d'Inquadramento (D.C.C. 25.03.08 n° 10 cit.).
A testimonianza della fondatezza degli obbiettivi dell' azione amministrativa e della coerenza rispetto allo scenario generale, la specifica richiesta di contributo conforme al bando regionale all'uopo emanato (D.Dir. 2.07.07 n° 5126) ha avuto esito positivo come si evince dal D. Dir. 18.10.07 n° 12122.

Ai fini del perfezionamento della futura azione pianificatoria il Documento ha individuato quattro peculiarità territoriali ritenute sul punto fondamentali di cui si riportano le coordinate identificative:

1- Riva di Pognana. Comparto gravitante sul pontile della navigazione, parte integrante di edifici storici in cattivo stato di conservazione e di un'area destinata ad uso pubblico in grave stato di abbandono, con vincolo scaduto. Il recapito del trasporto pubblico lacuale rappresenta un'occasione importante per un progetto di riqualificazione urbana a fruizione polifunzionale.

2- Comparto di Villa Luisa. Esempio significativo di saldatura patrimoniale fra la sponda lacustre e la ex s.s. 583 Lariana. L'intero complesso è suscettibile di ristrutturazione orientata degli edifici esistenti, adeguatamente integrati con l'intento di accogliervi una sede alberghiera, presenza di cui il Comune pur di interesse turistico, risulta attualmente privo.

3- Ambito baricentrico tra Rovasco e Quarzano, contrassegnato da vincolo urbanistico scaduto, meritevole di trasformazione polifunzionale, munita delle opportune dotazioni pubbliche.

4- Compendio nord del territorio comunale contraddistinto, a monte della ex s.s. 583, da un comparto a destinazione produttivo-artigianale mai decollato e comunque strategicamente atteso ad attività insediative di tipo prevalentemente ricettivo e di servizio annesso. La parte a valle, infatti, interessata lungo il fronte lago da vincolo urbanistico scaduto e già oggetto in passato di un progetto di recupero di una cava lapidea dismessa, ad uso sportivo-ricreativo, balneare (collegato all'attuale spiaggia) si presta ad una effettiva ripresa e rivisitazione d'uso, confermando la descritta previsione funzionale.

Quanto sopra rappresentato consente di cogliere la portata dell'arricchimento fruitivo e della diversificazione delle opportunità funzionali che Pognana L. intende assicurare al sistema relazionale del compendio lacustre del bacino comasco.

L'appartenenza all'Unione dei Comuni "Lario e monti" pone altresì con rinnovato impegno il ruolo di Pognana nell'area suddetta quale segmento privilegiato di occasioni d'incontro e scambio economico/culturale finalizzato a favorire la crescita sostenibile delle popolazioni e delle attività coinvolte.

Il paese infatti occupa la sponda orientale del Lario dove essa, uscendo dall'ampia insenatura di Faggeto, piega lungo la rigida direttrice nord sino a riprendere l'orientamento nord-est oltre il dosso di Cavagnola fra Nesso e Lezzeno. L'assetto morfologico denota un andamento omogeneo rispetto alla forte acclività territoriale interrotta, secondo la sinuosità delle isoipse (rimarcata dalla sinuosità della ex s.s. 583 "lariana"), dall'arroccamento degli agglomerati urbani storicamente consolidati.

La fascia rivierasca, ancora contrassegnata dagli anfiteatri delle ex cave lapidee, in parte riappropriate dalle attività insediative (segnatamente ville sparse) ovvero riacquisite progressivamente alla più integrale naturalità, rivela la serialità delle incisioni vallive originate dalla rete dei torrenti rigorosamente ortogonali alle curve di livello.

Questo sistema idro-orografico conferisce al territorio comunale una articolazione vedutistica ed una compattezza paesistica di suggestivo valore percettivo e peculiarità ambientale.

Le stesse frazioni principali (Canzaga, Pognana, Rovasco e Quarzano) hanno conservato la fisionomia originaria dei propri nuclei di antica formazione, limitando la saldatura dei processi insediativi al fronte immediatamente contermine alla citata infrastruttura stradale.

Entro questo scenario il quadro cui confrontare la fondatezza di orientamenti e scelte è quello della sostenibilità e della compatibilità degli indirizzi programmatici di crescita socio-economica e culturale della popolazione con gli obbiettivi di ottimizzazione e salvaguardia delle peculiari risorse paesistiche ed ambientali riconducibili ai caratteri storico-identificativi del territorio coinvolto.

A tale proposito giova ripensare a Pognana come polarità essenziale del sistema dei collegamenti pedonali concentrati sul percorso intercomunale della "Strada Regia" recentemente ripristinata a servizio delle opportunità escursionistiche interessanti la direttrice Como-Bellagio connessa ai relativi raccordi di crinale, di gronda e di riva. La nuova concezione di "Governo del territorio" (in luogo della tradizionale "disciplina urbanistica") introdotta dalla L.R. 12/05 cit., ha peraltro ufficialmente riconosciuto la componente ambientale quale parte sostanziale del processo di pianificazione.
Ne deriva che, sulla scorta delle prescrizioni sovraordinate impresse in materia dal P.T.C.P. (rete ecologica articolata nelle tipologie di tutela progressivamente elevata: sorgenti biodiversità, massima naturalità), i limiti di espansione della superficie urbanizzata debbano innanzi tutto discendere da tale scenario, tenuto debitamente conto del consumo di suolo connesso al P.R.U.G. vigente (4,33%) nonché del relativo indice, come calcolati applicando il disposto dell' art. 38 NTA del P.T.C.P. cit. ("sostenibilità insediativa"). (**all. A**).
Inoltre questi limiti, a prescindere dalle potenzialità certificate, (mq. 12969 da potersi utilizzare nelle zone di rete ecologica) debbono confrontarsi con lo stato di attuazione del P.R.U.G. stesso, con le condizioni urbanizzative primarie e secondarie connesse al sistema della cosiddetta "città pubblica", e con il livello attrattivo che il settore ricettivo esercita sulle utenze fluttuanti.
Entro il suddetto quadro generale occorre nel contempo collocare e valutare le aspettative dei cittadini, attraverso i contributi ed i suggerimenti pervenuti al protocollo comunale, a seguito dell'avvio del procedimento di formazione del P.G.T., ma anche le risultanze del processo partecipativo che coinvolge le parti sociali ed economiche unitamente ai soggetti portatori di interessi diffusi sul territorio.
Da tutte le suesposte ragioni, pur sinteticamente espresse, emergono le prerogative fondanti delle linee programmatiche di Governo del Territorio, parte integrante del Documento di Piano:

1- Consolidamento della fisionomia identificativa di Pognana L. nel compendio geografico del medio Lario quale luogo dell'accoglienza e dell'ospitalità.

2- Valorizzazione delle peculiarità storico/naturalistiche e panoramiche del paesaggio inteso come sorgente ed al tempo stesso oggetto di percezione, tenuto conto della specificità morfologica dei siti (forte acclività del versante, sequenza armonica di concavità/convessità lungo le isoipse).

3- Contenimento della trasformazione territoriale entro limiti fisicamente sostenibili e funzionalmente compatibili, comunque con l'intento di privilegiare benefici pubblici diffusi e conseguentemente di perseguire il miglioramento degli standard civili riconducibili al comfort abitativo singolo e sociale.

4- Recupero del patrimonio edilizio esistente con particolare attenzione ai nuclei di antica formazione, ai beni architettonici/culturali e della compattezza della tessitura urbana, nonché dei manufatti "minori" (cascine, terrazzamenti, ecc.) quali testimonianze significative della tradizionale attività rurale e di presidio antropico.

5- Tutela paesistica ambientale attraverso la valorizzazione della rete ecologica locale e sovralocale e delle infrastrutture riservate alla mobilità protetta nel quadro della riscoperta di itinerari didattico/naturalistici e di coni ottico/percettivi di ampio affaccio. Il tratto locale della suddetta "Strada Regia" rappresenta a proposito una suggestiva dotazione, intercettando in sequenza le frazioni storiche ma soprattutto offrendo all'ingresso di Canzaga la sosta scenograficamente ed architettonicamente sontuosa della Chiesa di S. Rocco.

6- Ripristino e riqualificazione delle attività orto-floricole ed agro-forestali anche amatoriali attraverso il recupero della infrastrutturazione originaria di montagna, finalizzata a coniugare la presenza dell'uomo con la prevenzione del degrado e dei rischi di dissesto.

7- Razionalizzazione della rete viaria comunale per estendere il servizio alle località in attuali condizioni di sofferenza (Riva ecc.) e migliorare i collegamenti interfrazionali, limitando le interferenze dei flussi di traffico tipicamente urbani lungo la ex s.s. n° 583.

1.4 COMPENSAZIONE ECOLOGICA ED IPOTESI DI TRASFORMAZIONE

Poiché il Comune di Pognana L. ha una popolazione inferiore a 2000 abitanti (854 al 31.12.2007), ai fini della formazione del P.G.T. si applica la disciplina dettata dall'art. 10 bis L.R. 12/05 come introdotto dalla L.R. 4/08 cit.
Con particolare riferimento al Documento di Piano, vi si evince che la definizione del quadro conoscitivo del territorio comunale e del suo assetto complessivo (urbano, extraurbano, agro-forestale, paesistico, infrastrutturale, idrogeologico, ecosistemico, storico /monumentale/ naturalistico/ architettonico ecc.) debba "considerare" le previsioni derivanti dalla programmazione territoriale di "livello sovraordinato", proponendone quelle modifiche ed integrazioni che si ravvisano necessarie.
Infatti l'art. 11 N.T.A. del P.T.C.P., recante il dispositivo della rete ecologica, riconosce al quarto comma che la loro classificazione ed estensione "potrà essere meglio precisata da parte degli strumenti urbanistici comunali".
Nel caso in specie, detta operazione si è concentrata sostanzialmente sulla verifica puntuale di coerenza rispetto alle previsioni del P.R.U.G. vigente apportando le dovute rettifiche ai sensi dell'art. 58 secondo comma pari N.T.A., limitando nel contempo le potenzialità di trasformazione a modeste porzioni collocate a ridosso dei comparti già individuati nel Documento d'inquadramento cit. e riproposti in questa sede.
Si contempla inoltre un'estensione della rete ecologica stessa per sottrarre a potenzialità edificatorie sedimi ritenuti imprescindibili come componenti organiche di peculiarità paesaggistiche ad elevato grado di sensibilità vedutistico/morfologico/strutturale, ancorché ricomprese nell'ambito urbanizzato del P.T.C.P. cit.(es. gronda di S. Rocco).
Con riferimento agli indirizzi di tutela coerentemente derivanti dalla descritta impostazione degli intenti programmatici, le ricognizioni già effettuate sulla conformazione geomorfologica e paesistica del territorio comunale entro l'ambito geografico in esame hanno consentito di evidenziarne i seguenti caratteri identificativi:

--La linea spondale contraddistinta da un rapido susseguirsi di emergenze e rientranze di approdo a lago delle incisioni vallive, e contrastata dalle falesie residuali delle antiche cave lapidee, intervallate da formazioni di verde strutturato attorno alle ville ed ai manufatti edilizi pertinenziali. Il percorso pedonale che si snoda allo scalo della navigazione e tra darsene e moli raggiunge la spiaggia libera di Quarzano e l'ambito nord suscettibile di utilizzo sportivo ricreativo

--Il sistema dei terrazzamenti delimitanti le frazioni urbane a est della ex s.s. n° 583 nonché l'impianto forestale risalente verso il crinale del monte Preaola che rivela una struttura del paesaggio agrario storicamente preposto alle colture agricole orto-frutticole e foraggiere, corredata dai manufatti propri della tradizionale architettura del settore.

--La conformazione lineare degli agglomerati urbani di antica formazione che attestandosi prevalentemente sulle convessità naturali, esprime un perfetto esempio di inserimento ambientale ed ottimale soleggiamento.

Il quadro nascente da siffatti e prioritari interventi di tutela, confortato e completato dai principali coni percettivi di vertice esterno e dalle visuali di ampio orizzonte panoramico riscontrabili presso i belvedere locali suscettibili di diffusa frequentazione e fruizione, conferma le cennate modeste attitudini alla trasformazione insediativa in localizzazioni integranti il tessuto urbano consolidato, opportunamente defilate, peraltro, rispetto alle suddette direttrici di maggiore sensibilità paesistica.
Sotto il profilo quantitativo, pur considerando la oggettiva esiguità della superficie ammissibile dell'espansione, come prima riscontrato (mq. 12.969), potenzialmente collocabile entro la rete ecologica provinciale, a fronte di aree non urbanizzate pari comunque all' 95,67% dell'intero territorio comunale, l'orientamento dell'azione amministrativa non persegue l'obiettivo del totale esaurimento di detta potenzialità, preferendo valutare gli aspetti dimensionali con rigorosa verifica di sostenibilità ambientale ed urbanizzativa affinché le opportunità insediative possano attribuire al bilancio costi-benefici effetti positivi per la comunità locale.
Questo è il significato applicativo del principio della compensazione territoriale che il Comune di Pognana Lario intende sperimentare, osservando che questo percorso vuole comunque ribadire che superfici suscettibili di edificazione, ancorché ridotte, debbano comportare indici di densità edilizia insuscettibili di determinare concentrazione volumetriche contrastanti con le peculiarità paesistiche dei luoghi.

2 - PROPOSTA

2.1 PERCORSO METODOLOGICO

Nel precedente capitolo sono stati elencati gli atti preliminari finalizzati alla formazione del P.G.T., avviati con la pubblicazione dell' avviso 23.12.05.
In esito a tale iniziativa pervennero 8 "suggerimenti e proposte" da parte di soggetti interessati, a mente dell'art. 13, secondo comma, L.R. 12/05 cit. cui aggiungere ulteriori contributi successivamente forniti.
Previa emanazione di apposito pubblico avviso il 15.01.08, fu tenuta il 25 giugno 2008 la 1° Conferenza di V.A.S. (Documento di Scoping) concernente gli orientamenti iniziali del presente documento, al cui svolgimento si rimanda per gli aspetti formali.
In particolare si segnalano le osservazioni della Comunità Montana inviate con accompagnatoria 13.10.08 prot. 3362, inerente le aree boscate.
Il 6.08.2008 fu indetta una riunione consultiva delle parti sociali ed economiche per acquisirne il parere ai sensi dell'art. 13, terzo comma, L.R. 12/05,
Con la seconda conferenza di V.A.S. (sintesi non tecnica e rapporto ambientale) si conclude la fase propositiva del Documento di Piano come ratificato dalla Giunta Comunale cui seguirà quella progettuale, consequenziale agli esiti ivi riscontrati. Il terzo capitolo ne illustrerà i contenuti e i termini finalizzati al provvedimento consigliare di adozione.

2.2 FASE RICOGNITIVA – CONOSCITIVA

A corredo dei descritti orientamenti iniziali sono allegate tavole grafiche riconducibili

- All'inquadramento territoriale: coordinate sovraccomunali e comunali in varie scale di rappresentazione cui riferire il luogo di Pognana Lario lungo la sponda orientale del Lario comasco e contemporaneamente nell'affaccio occidentale della penisola lariana (A1.1 – A1.2 – A1.3 – A1.4 – A1.5. – A1.6 – A1.7);
- Alla pianificazione sovraordinata: Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.): Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.): ambito territoriale omogeneo "Triangolo Lariano", unità di paesaggio n°. 17 "Sponde orientali del ramo di Como" e Rete Ecologica (Sorgenti di Biodiversità di 1° livello, massima naturalità).
- Alla Vincolistica: fattibilità geologica, rispetto cimiteriale, disposizioni "ope legis" (A3);
- All'analisi dei fenomeni territoriali: urbanizzazioni infrastrutture e mobilità, P.R.U.G. vigente: stato di attuazione, verifica uso del suolo, evoluzione insediativa (A4.1 – A4.2 – A4.3 – A4.4);
- All'indagine storico – paesistico – ambientale: struttura morfologica e tipologica del paesaggio, naturalità, criticità, vulnerabilità; classificazione paesistica (A5.1 – A5.2 – A5.3).

Esse descrivono sistematicamente le componenti fondamentali dei fenomeni territoriali locali quali la consistenza insediativa, le destinazioni funzionali, le dotazioni urbanizzative, le emergenze storico ambientali, il paesaggio naturale, il sistema idrogeologico , le testimonianze antropiche ed agrocolturali.

2.3 FASE PROGRAMMATORIA

Come prima anticipato l'avvio del procedimento di formazione del P.G.T. ha suscitato l'interesse della comunità locale, concretizzatasi nella presentazione di istanze, puntualmente identificate e trasposte nella tavola P1.1. A tale proposito la delimitazione dell'ambito urbanizzato (mq.216.157 pari al 4,33%) rispetto alla parte restante del territorio comunale (mq 4.773.843 pari al 95,67%), ai fini della definizione della classe di consumo del suolo (A 0-10%) e del conseguente calcolo dei limiti ammissibili di espansione (6,00% dell'area urbanizzata pari a mq 12.969), ha rappresentato una mera soglia di riferimento in ordine alle modifiche di destinazione funzionale prospettate.
Infatti la perimetrazione della rete ecologica provinciale, particolarmente articolata (tav. A2.2), ha indotto la necessità di promuovere analisi ambientali di dettaglio per esprimere limiti di edificabilità coerenti con le peculiarità geomorfologiche e paesistiche da presidiare rispetto alla attitudine insediativa del territorio comunale. Ciò ha innervato il percorso di approccio alle prerogative fondanti e irrinunciabili del programma di Pianificazione, come elaborato e presentato in occasione della 1^ conferenza di V.A.S. (capitolo 1 della presente relazione; tav. P3.1).

2.4 DETERMINAZIONE OBIETTIVI

Il Documento d'Inquadramento, approvato, come già riferito, con D.C.C. 25.03.08 n°10, aveva delineato, sulla scorta della verifica dello stato di attuazione del P.R.U.G. vigente e delle peculiarità territoriali riscontrate,gli obiettivi generali e gli indirizzi strategici dell'azione amministrativa cui ricondurre alcune iniziative di programmazione integrata di intervento da intendersi quali anticipazioni operative coerenti con tali direttive pianificatorie.
Esse peraltro rivelano entro il contesto medio lacuale i connotati turistici ricettivi che la collocazione baricentrica loro conferisce con il conseguente carico polifruitivo indotto.
Entro questo scenario propositivo corre l'obbligo di riprendere i contenuti delle "linee programmatiche" come esposte al terzo paragrafo del capitolo "Orientamenti iniziali" del presente documento, tenuto conto dell'apporto analitico recato dal Documento d'Inquadramento medesimo.
Se ne può in particolare evincere che l'assetto urbano locale all'inizio del XX. mo secolo ancora sostanzialmente limitato ai nuclei di antica formazione si è progressivamente esteso verso le aree contermini, con connotati fortemente legati alla fisionomia identificativa dell'assetto frazionale secondo fenomeni analoghi ai processi insediativi sviluppatisi lungo il versante da Blevio a Bellagio.
Partendo da siffatto contesto relazionale il dinamismo demografico denota caratteri di regresso dopo il periodo di incremento 1996-2000 coincidente con il massimo storico di 909 abitanti (+ 40 pari al 4,6%, ossia l'1,15% medio annuo).
Relativamente all'ultimo periodo infatti (2000-2007) l'inversione di indirizzo ha determinato una diminuzione di 55 unità (909-854) pari al 6,05% (tasso annuo medio negativo 0,86%), valore certamente meritevole di qualche riflessione tenuto conto che gli altri Comuni rivieraschi denotano viceversa un andamento in controtendenza ancorché assai modesta.
Innanzi tutto, volendo raccordare i due periodi, risulta verosimile prevedere un parametro di crescita algebricamente calcolato nello 0,29 annuo, proprio di uno sviluppo riconducibile ad un assestamento demografico tipicamente fisiologico.

TABELLA 1 – PROSPETTO POPOLAZIONE AI CENSIMENTI

ANNO	POPOLAZIONE
1881	660
1901	825
1911	930
1921	962
1931	930
1941	913
1951	932
1961	972
1971	928
1981	853
1991	851
2001	901

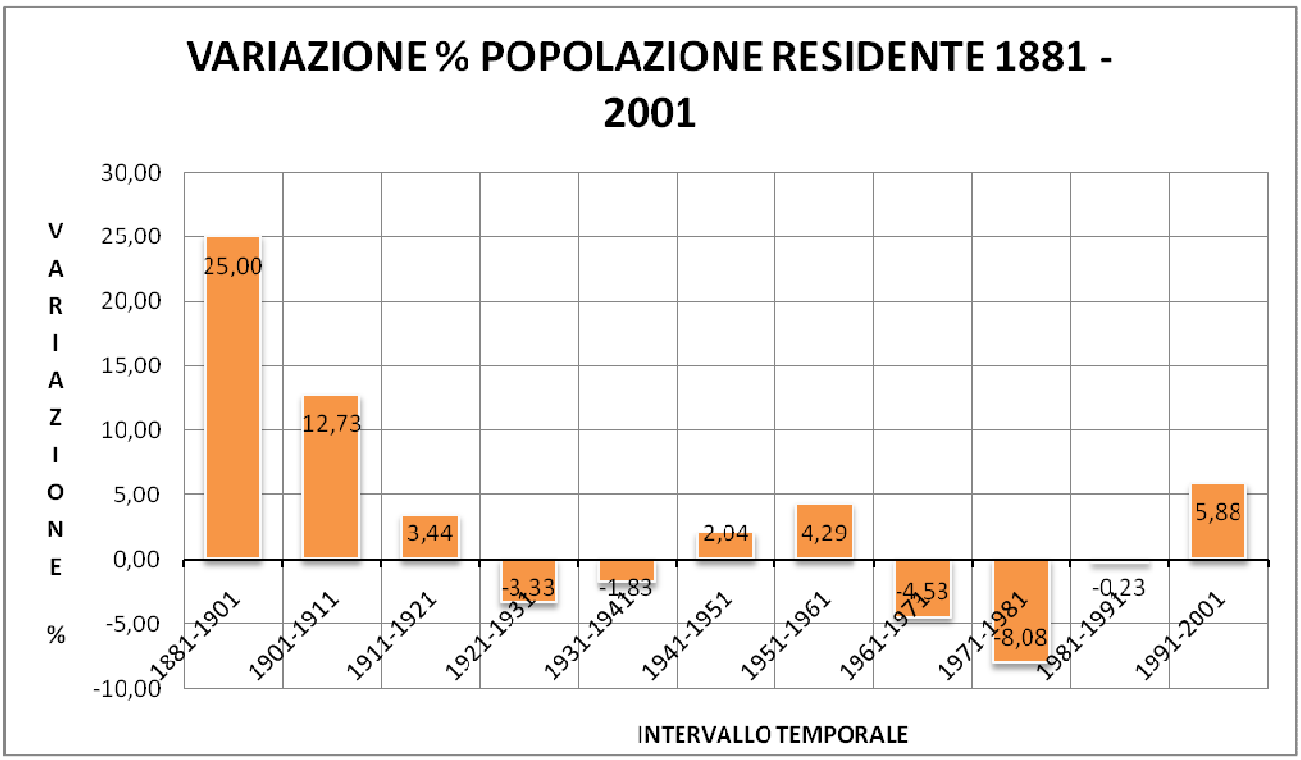
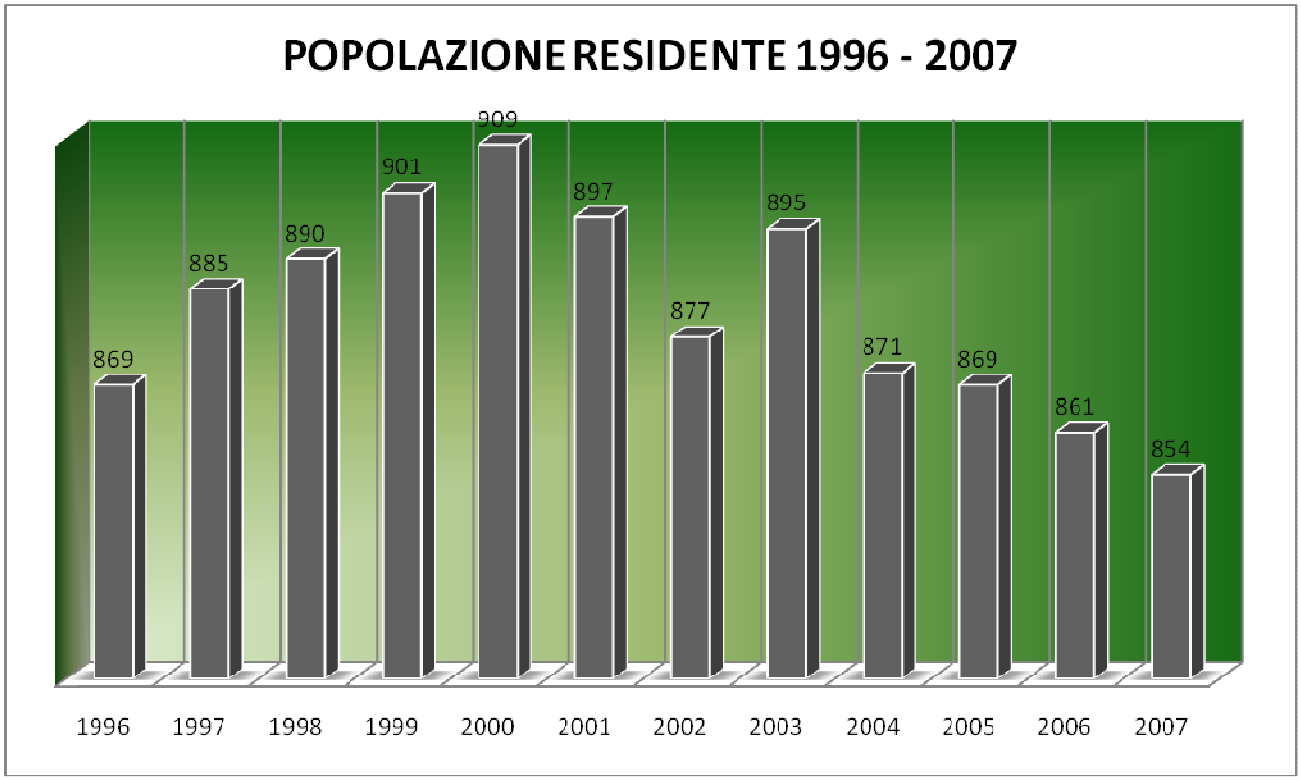


TABELLA 2 – PROSPETTO POPOLAZIONE RESIDENTE

ANNO	N°. ABITANTI
1996	869
1997	885
1998	890
1999	901
2000	909
2001	897
2002	877
2003	895
2004	871
2005	869
2006	861
2007	854



Inoltre l'apporto alla filiera economica ristoro-ricettiva ed all'indotto complementare è destinato a consolidarsi come presenza strutturale locale secondo gli obiettivi del P.G.T..
Occorre peraltro aggiungere che il settore ricettivo è completato dalla disponibilità delle cosiddette "seconde case" che da sempre identificano un fenomeno fruitivo (la villeggiatura) molto diffuso e radicato nella realtà socio-geografica in esame.
Sul punto merita osservare che, con riferimento ai censimenti, tali dotazioni hanno denotato un progressivo incremento, assoluto e percentuale, come si può evincere dal quadro sotto riportato:

Censimenti	STANZE						ABITANTI	
	Occ.	%	non occ. *(2)*	%	% *(2/1)*	TOT *(1)*	n°.	%
1971	1.072	-	682	-	30,88	1.754	928	-
1981	1.143	+6,62	787	+15,39	40,78	1.930	853	-8,08
1991	1.327	+16,09	826	+ 4,96	38,36	2.153	858	+0,59
2001	1.455	+9,65	1045	+26,51	41,80	2.500	901	+5,01

Mentre nel decennio 91-01 la popolazione aumenta con minore intensità rispetto alle stanze occupate, quelle non occupate raggiungono una disponibilità superiore al 40% del patrimonio totale: da una parte migliora il rapporto stanze abitanti (1,61 rispetto a 1,55 nel 1991), dall'altra la residenzialità fluttuante tende a stabilizzarsi su livelli non trascurabili; infatti applicando questo rapporto essa corrisponde a 649 unità (1.045/1,61).
Il dimensionamento futuro, pur attento ai caratteri di questa tendenza punta ad assecondare il consolidamento delle "prime case", fenomeno dagli effetti benefici anche sotto il profilo socio-relazionale.
A tale proposito rileva sottolineare come il D. di P., a partire dal processo insediativo sviluppatosi sul quadro previsionale determinato dallo strumento urbanistico generale vigente (anno 2000) ha seguito direttrici pianificatorie lungo le principali vie d'accesso alle singole frazioni storiche preservando tuttavia ampie fasce interstiziali rispetto al tessuto urbano consolidato per la conservazione delle attività agro-silvo-pastorali tipicamente connaturate alle caratteristiche morfologico-strutturali del territorio.
Coniugando queste constatazioni con le linee programmatiche esposte nel precedente capitolo 1 (par.3) tale fenomeno, ancora in fase dinamica, sembra destinato a normalizzarsi soltanto all'esaurimento dei residui programmi edificatori conformi alle previsioni urbanistiche vigenti, nella misura tuttavia stabilita dal presente documento, come componente integrante del dimensionamento ivi calcolato.
Siffatta constatazione consente di porre le premesse per ripensare i comportamenti fruitivi del territorio sotto un profilo più propriamente qualitativo al fine di recuperare una migliore essenza del vivere, attraverso modelli eco-compatibili d'uso e consumo delle risorse, diffusamente accessibili ed economicamente sostenibili, assoggettando a regime di tutela i compendi più sensibili sotto il profilo geomorfologico idrografico e vedutistico.
Occorre sul punto ribadire che detta operazione è comunque non necessariamente collegato allo sfruttamento delle potenzialità edificatorie connesse alle superfici massime consentite (mq. 12.969) entro le zone di biodiversità della rete ecologica del P.T.C.P. cit..
Infatti le esigenze di intervento possono essere soddisfatte, previa verifica di sostenibilità ambientale, entro ambiti interessanti solo marginalmente la rete ecologica stessa, dotati di requisiti e caratteri integranti il tessuto urbanizzato: non configurano pertanto nessuna interruzione nei confronti della continuità agro-forestale.
Più in particolare, atteso come di seguito dimostrato, che gli obbiettivi amministrativi non intendano utilizzare totalmente tale potenzialità, lo sviluppo del processo edificatorio è indirizzato a definire indicazioni localizzative non dotate di rilevante valenza ecologica, bensì connotate da condizioni urbanizzative sostanzialmente già soddisfacenti ovvero suscettibili di perfezionamento con il concorso degli interventi previsti, secondo le priorità delineate dal sistema della "città pubblica" descritto dal Piano dei Servizi.
Gli ambiti di trasformazione pertanto, secondo le definizioni di Legge non comportano sostanziali conflittualità con il P.T.C.P..
Le coordinate identificative ed i parametri urbanistico-edilizi per gli interventi da subordinare alla previa approvazione di un Piano Attuativo sono descritti al successivo paragrafo 2.5.
Relativamente al contesto territoriale, sono individuati otto ambiti (quattro di riqualificazione funzionale, tre di trasformazione ed uno di interesse generale), di cui tre già riconosciuti dal

Documento di Inquadramento quali suscettibili di promuovere iniziative di programmazione negoziata.
Il dimensionamento globale, puntualmente dettagliato nel successivo paragrafo 2.5 e nelle schede allegate alla presente relazione si attesta su una capacità insediativa teorica di 52 abitanti, restando intesa una dotazione media capitaria di mc.150, tenuto conto delle sole tipologie residenziali previste.
Rispetto a questo tema, riprendendo la tendenza demografica dell'ultimo decennio, a giudizio dell'ente, il tasso di sviluppo futuro deve essere ricondotto a detto valore, considerando prioritaria la necessità di invertire le tendenze recessive riscontrate nel più recente periodo, ai fini del progressivo affermarsi della residenzialità permanente, accanto ad iniziative legate al potenziamento del settore turistici/ricettivo e sportivo/ricreativo.
D'altra parte, richiamate le peculiarità localmente interpretate dalla rete ecologica del P.T.C.P., sino dalla predisposizione degli orientamenti iniziali del D.d.P. (illustrati in sede di 1^ conferenza di V.A.S.) è stata ribadita la necessità di estendere il regime di tutela coinvolgendovi anche aree appartenenti all'ambito urbanizzato.
Si assicura pertanto, all'ambito urbanizzato, una componente di protezione (riconducibile alla fattispecie delle aree non di trasformazione) commisurata ad una superficie di mq. 183.451.
Parimenti la superficie delle altre componenti insuscettibili di trasformazione ammonta a mq. 3.125.880, cui aggiungere gli ambiti riservati alla produzione rurale, mq. 98.903, per un totale complessivo di mq. 3.408.234.
Ne deriva che le previsioni del dimensionamento insediativo, attesa la volontà di recapitare gli indici di densità edilizia a limiti di effettiva compatibilità con le peculiarità geomorfologiche e vedutistiche dei siti interessati dagli interventi, rispettino pienamente gli obiettivi di contenimento conclamati.
Poiché l'indicatore di crescita della popolazione, come prima riferito,è stato indicativamente individuato nello 0,29% medio annuo, la sua applicazione al decennio futuro, utilizzando il criterio dell'interesse composto, comporterebbe un incremento demografico di 30 unità, rispetto agli attuali 854 abitanti:

ANNI	ABITANTI
2007	854
2008	857
2009	860
2010	863
2011	866
2012	869
2013	872
2014	875
2015	878
2016	881
2017	884

Parimenti, vista la consistenza delle stanze vuote al 2001 (1045) che, rispetto al 1991, denota un incremento di 219 unità (+26,51%), considerato peraltro che alla medesima soglia rispetto a dette stanze gli occupanti teorici ammontano a 647, verificata la corrispondenza fra stanze occupate (1455) ed abitanti residenti (901), nonché l'incremento di quest'ultima componente nel decennio 91-01 (901-858=53 pari a +5,01%), risulta verosimile identificare in 32 unità la proiezione decennale dei fabbisogni connessi alla "seconda residenza" (647 x 5,01/100).
Il livello dell'incremento globale è fissato in 62 abitanti.
Tale proiezione (854+30+32=916), in ogni caso molto inferiore alla capacità insediativa teorica globale del P.R.U.G. vigente (ab.2.400: 1° res. 1577 + 2° res. 823) costituisce una oggettiva soglia di

riscontro per la dimensione insediativa dei comparti suscettibili di intervento edificatorio meglio descritti nel successivo paragrafo 2.5 già identificata in 52 unità.
Il corrispondente corredo planimetrico resta fissato in mq. 21.834 ripartiti in ambiti di riqualificazione ed in ambiti di trasformazione di cui mq. 3.409 interessanti aree di rete ecologica; essi sono pertanto inferiori alle potenzialità ammesse sulla base dell'indice di consumo del suolo calcolato (mq. 12.969).
In ordine alla tutela paesistico-ambientale le indicazioni prescrittive degli strumenti sovraordinati trovano specifica declinazione in una articolata distribuzione degli ambiti non di trasformazione suddivisa fra protezione ambientale urbana e riqualificazione naturale e paesistica, coerentemente identificate rispetto alle peculiari caratteristiche territoriali come risultanti dalla nuova classificazione paesistica impressa.
Ne deriva una consequenziale perimetrazione degli ambiti agro-colturali, preposti all'esercizio delle attività produttive primarie.
In ordine alla razionalizzazione della rete viaria comunale gli interventi proposti tendono a garantire il raggiungimento di aree urbanizzate poste immediatamente a monte della riva, ora connessa alla ex s.s. n° 583 ed ai servizi e sedi pubbliche esistenti, soltanto tramite percorsi pedonali assai faticosi a causa della notevole pendenza.
Si tratta in particolare del collegamento con la frazione Riva, sede del pontile della Navigazione Lariana, e con la Riva di Quarzano recapito del depuratore comunale e della spiaggia libera.
Contempla inoltre l'introduzione di alcuni raccordi interstiziali al tessuto urbano consolidato, funzionali al miglioramento dei collegamenti interfrazionali siti a monte della ex s.s. 583 cit..
Consente infine l'attivazione di percorsi protetti non veicolari destinati ad assicurare i legami preferenziali con le varie componenti della "città pubblica" come descritta nel Piano dei Servizi, compresa l'intersezione con la " Strada Regia" ormai entrata in effettivo esercizio.

2.5 AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE E DI TRASFORMAZIONE

Come in precedenza ampiamente descritto le previsioni di modifica programmate dalla presente proposta di D.d.P. sono ripartite in comparti di riqualificazione funzionale ed in comparti di trasformazione di cui si trascrive l'elenco, precisando che le schede identificative allegate a questa relazione descrivono le coordinate parametriche e le condizioni dettate per gli interventi edificatori da introdurre obbligatoriamente nelle rispettive convenzioni urbanistiche di cui all'art. 46 L.R. 12/05 cit. come meglio disciplinato nella N.T.A. del Piano delle Regole.

A- COMPARTI DI RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE

DENOMINAZIONE N°		**SITO**	**SUPERFICIE** MQ.	**VOLUME** MC.	**ABITANTI TEORICI** *(MC.150/AB)* N.
(1)	RFR 1	Pognana sud cimitero	2.590	1.000	7
(2)	RFR 2	Rovasco sud	3.523	1.400	9
(1) (3)	RFR 3	Quarzano sud	2.386	950	6
TOT. PARZ. RFR			**8.499**	**3.350**	**22**
DENOMINAZIONE N°		**SITO**	**SUPERFICIE** MQ.	**S.L.P.** MQ.	

~~(4)~~ ~~(5)~~	~~RFT 1~~	~~Ex S.S. n.583 nord est~~	~~8.287~~	~~1.700~~	------
TOT. RF			**8.499**	------	------

(1) parzialmente previsto dal P.R.U.G. vigente
(2) previsto dal P.R.U.G. vigente
(3) standard urbanistico nel P.R.U.G. vigente
~~(4) turistico/ricettivo: ambito strategico previsto dal Documento d'Inquadramento approvato~~ ***(stralciato con prescrizione provinciale)***
~~(5) previsto dal P.R.U.G. vigente con diversa destinazione (artigianale)~~ ***(stralciato con prescrizione provinciale)***

B- COMPARTI DI TRASFORMAZIONE

DENOMINAZIONE N°		**SITO**	**SUPERFICIE** MQ.	**VOLUME** MC.	**ABITANTI TEORICI** *(MC.150/AB)* N.
(1) (2)	ATR 1	Riva di Pognana	879	1.200	8
(3) (4)	ATR 2	Riva	2.530	1.593	11
(2) (5)	ATR 3	Rovasco nord	~~2.202~~	1.600	11
TOT. PARZ.			**3.409***	**4.393**	**30**
(2) (6) (7)	ATIG 1	Ex cava ex S.S. n. 583 nord ovest	9.926	------	------
TOT. AT			**13.335**	**4.393**	**30**

(1) parzialmente zona CAP del P.T.C.P. + ambito urbanizzato (mq. 1.211)
(2) ambito strategico previsto dal Documento d'Inquadramento approvato, ma traslato più a nord e ridimensionato
(3) parzialmente zona CAP del P.T.C.P. + ambito urbanizzato (mq. 3.287)
(4) proposta iniziale di P.I.I. riconosciuto dal Documento d'Inquadramento approvato (componente ricettiva pari a mq. di slp 1.209)
(5) ~~parzialmente zona CAP del P.T.C.P. +~~ ambito urbanizzato (mq. 1.895) ***(prescrizione provinciale)***
(6) interesse generale - parzialmente zona CAP del P.T.C.P. + ambito urbanizzato (mq. 7.575)
(7) zona CAP oggetto di integrale conservazione

* superficie inferiore a mq. 12.969 limite massimo ammissibile di espansione (art. 38 NTA P.T.C.P.)

I comparti RFT 1, a destinazione turistico/ricettiva, ***(stralciato in sede di approvazione definitiva)*** ATR 1, ATR 3 a destinazione residenziale, ATR 2 a destinazione turistico/ricettiva/residenziale e ATIG 1 di interesse generale sportivo/ricreativo/balneare sono stati ampiamente commentati nel

Documento d'Inquadramento cit., nonché nel paragrafo 3 "Linee Programmatiche" del primo capitolo della presente relazione concernente gli Orientamenti Iniziali del D.d.P. (1^ conf. V.A.S.).
Essi ribadiscono la volontà dell'azione amministrativa di promuovere la realizzazione di mix funzionali finalizzati al rilancio del settore turistico che attualmente si identifica con il residence "La Cava" posto all'estremità meridionale del paese peraltro scarsamente integrato con il contesto urbano.
Rispetto alle connotazioni più propriamente ambientali, fatto riferimento alla classificazione delle sensibilità paesistiche (tav. A5.3), rileva sottolineare come i suddetti comparti solo parzialmente occupano zone CAP (biodiversità 1° livello) del PTCP e comunque costituiscono un sistema inscindibilmente omogeneo con le parti pertinenti l'ambito urbanizzato.
Tuttavia occorre precisare che le convenzioni dei Piani Attuativi obbligatoriamente previsti, come stabilito dalle NTA del Piano delle Regole, dettano le dovute prescrizioni di conservazione/tutela/riqualificazione delle componenti naturali esistenti come essenziale contributo alla mitigazione/eco sostenibilità degli interventi edificatori.
In particolare tale criterio si applica al comparto ATIG 1, rispetto all'integrale presidio della fascia di versante contraddistinta dalla zona CAP citata.
A completamento del quadro previsionale si richiamano le residue potenzialità di intervento connesse alle eventuali porosità riscontrabili nel tessuto urbano consolidato, ovvero al recupero dei nuclei di antica formazione secondo gli indirizzi dettati dal Piano delle Regole con specifico riferimento alle NTA e allo studio particolareggiato all'uopo redatto (elaborato R1.2).
In conclusione il dimensionamento perseguito in questa sede propositiva rispetto alle principali attività urbane rapportate alle esigenze della "Città Pubblica" (funzionali e infrastrutturali) come descritta nel Piano dei Servizi, comporta un aumento di capacità insediativa residenziale permanente e fluttuante pari a 52 abitanti teorici, cui aggiungere le dotazioni riconducibili alle iniziative legate al settore della ricettività.

2.6 P.T.C.P. e D.d.P.

L'art. 11 quarto comma N.T.A. del P.T.C.P. stabilisce che "la rete ecologica è rappresentata nella cartografia del P.T.C.P. mediante poligoni la cui classificazione ed estensione potrà essere meglio precisata da parte degli strumenti urbanistici comunali".
Se ne intende rimarcare la portata e l'importanza, soprattutto come verifica operativa e concreta del principio di circolarità che sostiene quello della sussidiarietà nell'espletamento degli adempimenti e delle responsabilità interistituzionali lungo il processo di pianificazione e valutazione così come innovati e introdotti dalla L.R. 12/05 cit. sino agli atti di compatibilità (di competenza provinciale) e di approvazione-efficacia giuridica (di competenza comunale).
Entro il contesto di tale confronto, uno dei ruoli comunali consiste nel "meglio" precisare "la classificazione e l'estensione" della Rete Ecologica. Nel caso in specie, il consumo del suolo pari al 4,33%, colloca Pognana Lario nella classe omogenea A che, applicando i criteri di calcolo stabiliti dall'art. 38 N.T.A. del P.T.C.P. fissa l'indice massimo di espansione nel 6% della superficie urbanizzata stessa, come già esposto nella 1° conferenza di V.A.S..
Tuttavia, come ampiamente descritto nelle pagine precedenti, l'azione pianificatoria non ha utilizzato questa potenzialità, limitandosi a mq. 3.409 pari al 1,58%, equivalente allo 0,07% dell'intero territorio.
Nel contempo sono restituite al più congruo regime di protezione aree di ambito urbanizzato ammontanti complessivamente ad una superficie di mq. 102.497, pari al 2,05% della superficie territoriale.
A maggior ragione quindi risulta doveroso rimarcare la continuità di tale azione nel consolidare un atteggiamento virtuoso nei confronti della conservazione territoriale e della comprovata sostenibilità ambientale degli indirizzi insediativi previsti.

Queste considerazioni, ma soprattutto la dotazione ampiamente positiva delle aree riservate a tutela che arricchiscono sensibilmente, per le loro peculiarità paesistico/ambientali, oltre alle componenti di rete ecologica, anche la qualità dei siti interessati, corredano di motivazioni fondate la proposta del Documento di Piano relativamente all'identificazione degli ambiti di trasformazione-riqualificazione.

3 - PROGETTO

3.1 I CONTRIBUTI DEL PROCESSO PARTECIPATIVO

Successivamente alla 1° conferenza di VAS (25.06.2008) il Comune di Pognana Lario ha convocato i rappresentanti delle parti sociali ed economiche in data 6.08.2008 per sollecitare la formulazione di pareri, ai sensi dell'art. 13 terzo comma L.R. 12/05 cit..
Sono stati acquisiti ulteriori elementi informativi tendenti a completare un quadro conoscitivo condiviso, in ordine ai limiti ed alle condizioni suscettibili di promuovere lo sviluppo sostenibile del territorio comunale.
La pertinenza degli interventi succedutisi all'illustrazione degli elaborati ha indotto l'approfondimento degli aspetti tecnico-giuridico concettuali dei risvolti operativi del processo di pianificazione intrapreso e delineato, traendone spunti importanti per il perfezionamento del quadro progettuale, tenuto conto delle interconnessioni ivi riscontrabili con il sistema della città pubblica.
Ciò ha consentito di procedere all'ulteriore affinamento del quadro propositivo, finalizzato alla convocazione della 2° conferenza di VAS per il 7.11.08.
Nell'occasione è stata formalizzata la proposta di Documento di Piano, come analizzata e condivisa dal Rapporto Ambientale e riassunta nella sintesi non tecnica.
La Confartigianato Imprese Como ha trasmesso con lettera 18.11.08 prot. 718 alcune interessanti considerazioni sulla necessità che il Comune, unitamente alle amministrazioni limitrofe, individui possibili ambiti dotati dei requisiti richiesti per ospitare nuove attività produttive artigianali, storicamente connaturate alle realtà socio-economiche locali lungo la sponda orientale del Lario comasco.
A seguito del deposito presso la Provincia di Como della documentazione corredante le due suddette conferenze di VAS, ne è pervenuto il parere di competenza con accompagnatoria 12.12.08 n° 55026, nello spirito collaborativo che anima i rapporti interistituzionali durante il processo di consultazione per l'occasione attivato.
Accertata la formazione di un Rapporto Ambientale ben strutturato nella valutazione della coerenza interna ed esterna della proposta del Documento di Piano nei confronti delle finalità pianificatorie locale e sovraordinata, attraverso la disanima di scenari alternativi, ma anche approfondito nella descrizione dello scenario relativo allo stato attuale dell'ambiente,rispetto ad aspetti di rilevanza generale, nonché ad alcuni ambiti tematici tale parere ha evidenziato alcune criticità da esaminare in ordine ai rapporti con la rete ecologica ed alla componente geologica.
La portata dell'esame provinciale, limitata formalmente alla "valutazione strategica del Documento di Piano" non ha potuto avvalersi delle elaborazioni connaturate al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi , direttamente complementari al quadro propositivo del Documento di Piano medesimo, talchè la problematicità delle questioni sollevate può essere più esaurientemente valutata alla luce dei seguenti chiarimenti:

A Aspetti di carattere generale

Rileva innanzitutto sottolineare come in sede di 2° conferenza di VAS alle elaborazioni proprie del processo valutativo (Rapporto ambientale) corrispondano quelle riconducibili alla proposta di Documento di Piano che rappresenta la penultima fase del processo programmatico pianificatorio secondo il percorso metodologico descritto nell'indice della proposta stessa.
Da tale sommario si evince come la documentazione trasmessa alla Provincia con accompagnatoria 11.11.2008 (prot. di ricevimento 12.11.08 n° 55026) comprendesse oltre al richiamato Rapporto Ambientale ed alle sintesi non tecniche della VAS, anche il capitolo 2 della relazione del Documento di Piano con relativi allegati esplicativi, nonché tutto il corredo scritto e cartografico della 1° conferenza di VAS, ripartiti in:

1- A- *Fase ricognitiva/conoscitiva*

* Inquadramento territoriale (serie da A 1.1 a A 1.6)
* Pianificazione sovraordinata (serie a 2.1, A 2.2)
* Vincolistica (tavola A 3)
* Analisi dei fenomeni territoriali (tavola A 4.1)
* Indagine storico-paesistico-ambientale (serie da A 5.1 a A 5.3)

2- P- *Fase programmatoria*

* Processo partecipativo (tav. P 1.1)
* Compatibilità con il P.T.C.P. (serie da P 2.1 a P 2.3)
* Sintesi propositiva (tav. P 3.1 e P 3.2)

In secondo luogo l'articolazione documentale e le analisi territoriali rivolte alla complessità delle componenti ecosistemiche e funzionali rispetto ai cicli storico evolutivi della comunità locale, compresa la classificazione della sensibilità paesistica dei siti determinata dalle loro peculiarità vedutistiche (sorgenti e derivate), geomorfologico/strutturali e dalle testimonianze simboliche, ed alla luce delle unità di paesaggio impresse dal P.T.C.P., non sono risultate evidentemente irrilevanti per l'apprestamento di un Rapporto Ambientale (anticipato peraltro dal Documento di Scoping) riconosciuto "ben strutturato nella valutazione della coerenza interna ed esterna della proposta di Piano ……" come prima già rimarcato.
D'altra parte il tentativo, dichiarato "apprezzabile", ivi espletato, di definire un set di indicatori suscettibili di consentire la valutazione della sostenibilità ambientale della proposta di Piano, monitorandone nel tempo gli effetti di compatibilità, ne denota l'attendibilità e le motivazioni giustificative.
A proposito giova sottolineare che il procedimento di formazione del P.G.T., relativamente alle linee programmatiche prioritarie dell'azione amministrativa, è stato arricchito dall'elaborazione e dall'approvazione del Documento d'Inquadramento approvato con D.C.C. 25.03.08 n° 10, previa ammissione al contributo regionale all'uopo disposto con Decr. Dir. 18.10.07 n° 12122 sulla scorta dell'apposito bando emanato con Decr. Dir. 2.07.07 n° 5126.
Tuttavia attesa l'inefficacia delle semplici citazioni riportate nei capitoli 1-"Orientamenti iniziali" e 2-"Proposta" della presente relazione, ai fini di una esauriente testimonianza della coerenza concettuale con lo scenario strategico generale si ravvisa la necessità di allegarvi l'intero fascicolo del Documento d'Inquadramento stesso, come parte integrante del P.G.T..
Ciò permette inoltre di cogliere le ragioni della simulazione di crescita della popolazione residente operata, per il prossimo decennio, sulla media dell'andamento demografico registrato nei secondi anni novanta (positivo) e negli anni duemila (negativo), pari a +0,29 m.a., proprio per sperimentare una linea di sviluppo consona ad un rinnovo fisiologico finalizzato al consolidamento della residenzialità permanente, tenuto debitamente conto che la consistenza delle stanze riservate alla popolazione fluttuante è comunque superiore al 40% del patrimonio totale.
Ridimensionare il fenomeno, pur riconoscendo il ruolo storicamente radicato nel sistema relazionale locale della villeggiatura diffusa e prevalentemente interstiziale, significa da una parte favorire la dimora "di ritorno" (attraverso la sollecitazione di adeguati ed urgenti interventi infrastrutturali gomma/acqua di comprensorio da e verso le opportunità occupazionali/imprenditoriali esterne, che comportino "l'indifferenza logistica" delle sedi abitative), e dall'altra incentivare l'attitudine all'ospitalità tramite il reperimento di effettive occasioni di offerta turistico-ricettiva e dei relativi servizi ristoro/ricreativi ed artistico-culturali.

Per tutte le siffatte ragioni, le peculiarità paesaggistiche dei luoghi richiedono una particolare attenzione nella predisposizione di azioni che ne privilegino la natura di risorsa da proteggere da compromissioni insediative invadenti e nel contempo dalle degradazioni tipiche dell'abbandono.
Sotto questo profilo l'individuazione e la descrizione degli ambiti di riqualificazione e di trasformazione costituiscono la risultanza di una scrupolosa analisi conoscitiva espletata già in occasione degli approfondimenti tematici propedeutici alla collazione degli atti richiesti dalla Regione per l'omologazione della richiesta del contributo finanziario alla formazione del Documento d'Inquadramento cit..
Le successive indagini di dettaglio hanno consentito di sintetizzare nelle schede identificative allegate alla proposta di D.d.P. non solo le coordinate parametriche ma anche, rispetto alla localizzazione, le rispettive classi di fattibilità geologica e di sensibilità paesistica nonché i rapporti con la rete ecologica del P.T.C.P. e con il P.R.U.G. vigente, acquisendo nel contempo la legittimazione di sostenibilità nel rapporto ambientale della VAS.
Il quadro informativo è peraltro completato da puntuali immagini fotografiche ed aerofotogrammetriche che confermano la sostanziale corrispondenza fra l'elevata "esposizione" vedutistica e la non significativa incidenza ecologica degli ambiti in commento.

B - Rapporti con la rete ecologica

Prima di esaminare singolarmente le criticità evidenziate, con le relative motivazioni, merita ribadire come il Comune di Pognana Lario, sulla scorta di un limitato consumo di suolo (4,33% dell'intero territorio di pertinenza) che ne ha fissato l'appartenenza alla classe A, decretando l'oggettiva "virtuosità" della tradizione amministrativa, abbia inteso conservare questo atteggiamento anche nella formazione del presente P.G.T..
Infatti la superficie ammissibile delle espansioni (ambiti di trasformazione parzialmente interessanti le zone CAP di rete ecologica) calcolata in mq. 12.969 (6% di 216.157 area urbanizzata) è stata utilizzata nei limiti di mq. 3.409 (1,58% di 216.157); inoltre, richiamata la considerazione che gli ambiti di riqualificazione (perciòstesso ricompresi in area urbanizzata come definita dall'art.38 NTA del P.T.C.P.) confermano le previsioni urbanistiche vigenti, riducendo peraltro le consistenze edificatorie, le aree del compendio urbanizzato ricondotte a condizioni di conservazione ammontano a mq. 102.497 (47,42% di 216.157).
Pertanto il bilancio complessivo a beneficio della protezione ambientale risulta pari a +45,84% (47,42-1,58).
Tuttavia, ai fini di una più esauriente valutazione del bilancio stesso, si rende necessario ricordare che le dotazioni di interesse pubblico e generale, insuscettibili di qualsiasi intervento modificativo dell'assetto geomorfologico e naturalistico dei siti e descritte nel Piano dei Servizi, raggiungono una superficie di mq. 12.915 (5,97% di 216.157) contribuendo in modo rilevante ad incrementare la componente territoriale assoggettata a regime di tutela irreversibile.

ATR 3
~~Si conviene sulla opportunità di mantenere a verde la fascia a monte ricadente in rete ecologica, meglio esplicitando nelle NTA del Piano delle Regole quanto già di fatto al riguardo contemplato.~~ ***In esito alla prescrizione provinciale l'ambito viene limitato alla porzione non ricadente nella Rete Ecologica provinciale.***

ATR 1

Nonostante l'area fosse stata inserita nel Documento di Inquadramento con finalità strategiche ed urbanizzative, le argomentazioni apportate sul pregevole contesto paesaggistico percepito dal lago, hanno indotto a riflettere sulla necessità di rivedere l'intento di trasformazione indicato nella proposta di D.d.P..
Di conseguenza,ferma restando la previsione infrastrutturale impressa dal Piano dei Servizi per assicurare la dovuta continuità locale al sistema della mobilità acqua/gomma, l'ambito di trasformazione viene soppresso e traslato a sud del corso d'acqua, sensibilmente ridimensionato (mq. 2.090 rispetto a mq.5.061), sul sedime dell'ex depuratore, di proprietà comunale, lievemente integrato.

ATR 2
Rappresenta il comparto di maggiore interesse strategico nel quadro programmatico degli obbiettivi pianificatori del Comune, al punto da identificarsi con l'elemento caratterizzante del Documento d'Inquadramento cit., ove è stata assorbita la proposta iniziale di P.I.I. completa dei connessi benefici pubblici, dei dettagli parametrico-edificatori funzionali e delle disposizioni connesse alle esigenze di mitigazione degli interventi nonchè di conservazione/ricomposizione arborea del sito contrassegnato da un particolare valore paesistico.
L'atto convenzionale dovrà sul punto dettare, coerentemente con le prescrizioni all'uopo stabilite dalle NTA del Piano delle Regole la disciplina delle suddette opere, le modalità, i tempi e le garanzie di esecuzione.

~~**RFT 1**~~ ***Stralciato con prescrizione provinciale***
~~Identifica il comparto destinato ad attività artigianali nel P.R.U.G. vigente ed a suo tempo annoverato fra le iniziative promosse dalla L.R. 33/81 per rilanciare il settore entro comprensori regionali disagiati.~~
~~Il mancato decollo del Piano Insediamenti Produttivi ha generato l'attuale stato di degrado ed abbandono,nonostante la presenza di un'ampia carrareccia d'accesso.~~
~~Attivando pertanto ogni precauzione normativa per regolamentare gli interventi con l'intento di inibire comportamenti insediativi dissonanti con le prioritarie esigenze di riqualificazione paesistica, l'indicazione di ospitare in loco funzioni turistico-ricettive di interesse attrattivo sovra comunale, è connessa agli obiettivi di recupero dell'anfiteatro di cava sottostante (ambito ATI C.1) secondo le disposizioni fruitive recate dalla proposta di D.d.P., peraltro anticipate dalle linee programmatiche del Documento d'Inquadramento cit..~~
~~Sollecita altresì il rilancio di un settore economico profondamente connaturato alla "storia del lago" ed alla preservazione delle sue peculiarità geografico-territoriali e paesistico-ambientali.~~

AREE UBICATE A MONTE DELL'AMBITO RFR 1 e DEL MOLO DI QUARZANO
Trattasi di siti vedutisticamente e morfologicamente molto sensibili.
Infatti sono classificati di interesse pubblico e generale nel Piano dei Servizi, quali componenti comunque insuscettibili di ogni edificazione bensì assoggettabili al controllo diretto da parte del Comune in ordine a criteri e modalità di salvaguardia della loro rilevanza ecosistemica. Tuttavia a seguito di prescrizione provinciale l'area a monte del molo di Quarzano è ricondotta a P.A.U..

C - Componente geologica

Preso atto dell'insussistenza di particolari criticità nei confronti delle scelte del D.d.P., relativamente agli ambiti ATR 3 e ATR 2, i relativi Piani Attuativi dovranno tutelare e valorizzare i corpi idrici minori adiacenti, mentre rispetto all'ambito RFT 1 occorrerà disporre gli accertamenti propri della disciplina rubricata, cui assoggettare preliminarmente i previsti interventi edificatori, secondo quanto peraltro dettato dalle NTA del Piano delle Regole.

3.2 GLI AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE (RF) E DI TRASFORMAZIONE(AT): INDICAZIONI DEFINITIVE

In questa sede si perfeziona il quadro previsionale corredante la proposta di Documento di Piano (cap.2), introducendo le modifiche e le ulteriori specificazioni giustificative e dimostrative delle scelte, come risultanza dell'apporto collaborativo fornito dalla Provincia di Como con la memoria 12.12.08 prot. 55026 cit. e successivamente con il richiamato provvedimento dirigenziale di compatibilità 9.06.09 n°. 23/28293.
Le schede identificative degli ambiti, allegate al presente capitolo, rivestono pertanto caratteri di definitività anche riguardo ai corrispondenti riscontri regolamentativi disciplinati nelle NTA del Piano delle Regole.

3.3 CONCLUSIONI

Nel rispetto dei criteri ispiratori che hanno sovrinteso alla disciplina del Governo del Territorio Regionale come dettata dalla L.R. 12/05, il Comune di Pognana Lario ha elaborato il presente Documento di Piano con l'intento di promuovere lo sviluppo sostenibile del proprio territorio, assicurandone un alto ed articolato livello di protezione ambientale.
A tale proposito ha provveduto ad assoggettare gli effetti derivanti dagli indirizzi pianificatori al percorso parallelo ed integrato di Valutazione Ambientale Strategica come componente fondamentale del processo partecipativo attivato,ai sensi e per gli effetti dell'art.4 pari legge.
Ne costituiscono probante testimonianza, oltre ai momenti di consultazione istituzionalmente organizzati, il procedimento espletato attraverso l'effettuazione delle due conferenze di VAS e dell'apprestamento del Rapporto Ambientale completato dalla sintesi non tecnica, atti costitutivi del Piano di Governo del Territorio, unitamente al "parere motivato" ed alla "dichiarazione di sintesi" ai sensi e per gli effetti della D.G.R.6420/07 cit..

4 - ALLEGATI

A- Classi di consumo del suolo e limiti di superficie ammissibile delle espansioni

B- Tavole illustrative di inquadramento

C- Documentazione fotografica

D- Schede Ambiti di trasformazione/riqualificazione

A.T.R.	Ambiti di Trasformazione Residenziale e Turistica
A.T.I.G.	Ambiti di Trasformazione di Interesse Generale
R.F.R.	Ambiti di Riqualificazione Funzionale Residenziale
~~R.F.T.~~	~~Ambiti di Riqualificazione Funzionale Turistica~~

E- Documento d'Inquadramento approvato con D.C.C. 25.03.2008 n. 10

SISTEMA URBANISTICO TERRITORIALE
COMPATIBILITA' DEGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI CON IL P.T.C.P.

VERIFICA DEI LIMITI AMMISSIBILI DI ESPANSIONE DELLA SUPERFICIE URBANIZZATA

COMUNE DI POGNANA	**INDICATORI**	**SUPERFICI** mq	**PERCENTUALI** %	**PERCENTUALI AMMESSE** %	**VERIFICATE**	**L.A.E.**
Superficie territoriale complessiva del Comune	S.T.	4.990.000	100,00			
Area urbanizzata	A.U.	216.157	**4,33**	**0-10%**	**A**	**6,00**
Area non urbanizzata	A.non U.	4.773.843	**95,67**			
		4.990.000	**Verifica superficie comunale**		-	delta

Ambito territoriale	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**
	CLASSI di I.C.S. (% di A.U. rispetto S.T.)				
1. Alto Lario	0-3%	3-6%	6-9%	9-12%	12-100%
2. Alpi Lepontine	0-2,5%	2,5-5%	5-7,5%	7,5-10%	10-100%
3. Lario Intelvese	0-6%	6-9%	9-12%	12-18%	18-100%
4. Triangolo Lariano	0-10%	10-15%	15-20%	20-25%	25-100%
5. Como ed area urbana	0-30%	30-35%	35-40%	40-45%	45-100%
6. Olgiatese	0-20%	20-25%	25-30%	30-40%	40-100%
7. Canturino e marianese	0-25%	25-30%	30-35%	35-40%	40-100%
8. Brughiera comasca	0-25%	25-30%	30-35%	35-40%	40-100%

LIMITI AMMISSIBILI DI ESPANSIONE DELLA SUPERFICIE URBANIZZATA (L.A.E.)

	6,00%	2,70%	1,70%	1,30%	1,00%

+ I. Ad. (max 1,00%)

SUPERFICIE AMMISSIBILE DELLE ESPANSIONI (S.A.E.)=A.U. x L.A.E. **12.969**

LEGENDA
I.C.S. Indice del consumo del suolo

Allegato B

A - FASE RICOGNITIVA-CONOSCITIVA

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

CV2-1	A1.1	Relazioni internazionali	1: 200.000
CV1-1	A1.2	Quadro di riferimento sovraccomunale	1: 50.000
CV2-2	A1.3	Corografia	1: 25.000
CV1-2	A1.4	Compendio di appartenenza	1: 10.000
CV1-3	A1.5	Fotorilievo	1: 5.000
CV1-4	A1.6	Territorio comunale:*Aerofotogrammetrico*	1: 4.000
ADO	*A1.7*	*Territorio comunale: Nuclei di antica formazione*	*1: 1.000*

PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

CV2-3	A2.1	P.T.P.R. - Piano Territoriale Paesistico Regionale: *Stralcio*	1: 300.000
CV1-5	A2.2	P.T.C.P - Piano Territoriale Coordinamento Provinciale: *Compendio di appartenenza - Mobilità di previsione - Rete ecologica - Unità di paesaggio*	1: 10.000

VINCOLISTICA

CV1-6	A3	Carta dei Vincoli	1: 4.000

ANALISI DEI FENOMENI TERRITORIALI

CV1-7	A4.1	P.R.U.G. vigente*: Stato di attuazione*	1: 3.000
ADO	*A4.2*	*Urbanizzazioni, infrastrutture e mobilità*	*1: 4.000*
ADO	*A4.3*	*Verifica uso del suolo: sistema urbano e sistema agricolo, quadro delle destinazioni funzionali*	*1: 4.000*
ADO	*A4.4*	*Soglie storiche evoluzione insediativa*	*1: 4.000*

INDAGINE STORICO-PAESISTICO-AMBIENTALE

CV2-4	A5.1	Analisi ambientale: *struttura morfologica e tipologica del paesaggio, naturalità, criticità e vulnerabilità*	1: 5.000
CV1-8	A5.2	Analisi morfologica: *altimetria, esposizione, acclività*	1: 10.000
CV2-5	A5.3	Classificazione paesistica	1: 4.000

P - FASE PROGRAMMATORIA

PROCESSO PARTECIPATIVO

CV1-9	P1.1	Istanze cittadini	1: 4.000

COMPATIBILITA' CON IL P.T.C.P.

CV2-6	P2.1	Verifica Indice di Consumo del Suolo (I.C.S.) – art. 38 N.T.A.	1: 4.000
CV2-7	P2.2	Rettifica della Rete Ecologica - art. 58 N.T.A.: *raffronto con il P.R.U.G. vigente*	1: 10.000
CV2-8	P2.3	Proposta di modifica della Rete Ecologica – art. 11 N.T.A.	1: 4.000

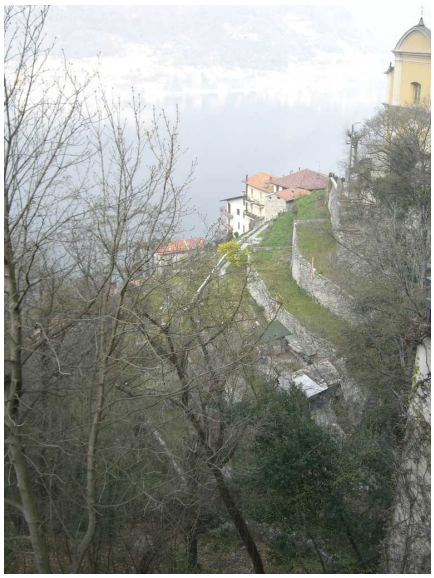
SINTESI PROPOSITIVA

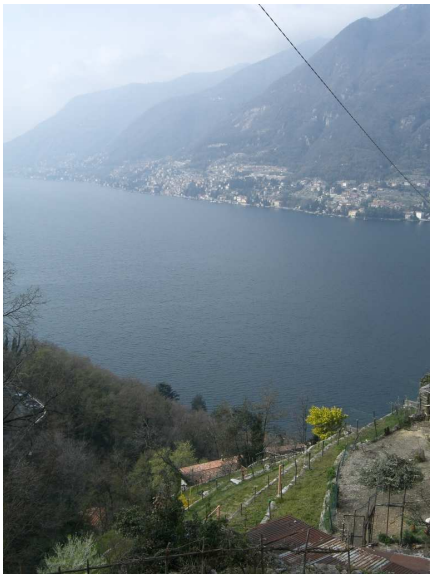
CV1-10	P3.1	Linee di indirizzo: Orientamenti iniziali	1: 5.000
CV2-9	P3.2	Indicazioni progettuali	1: 4.000

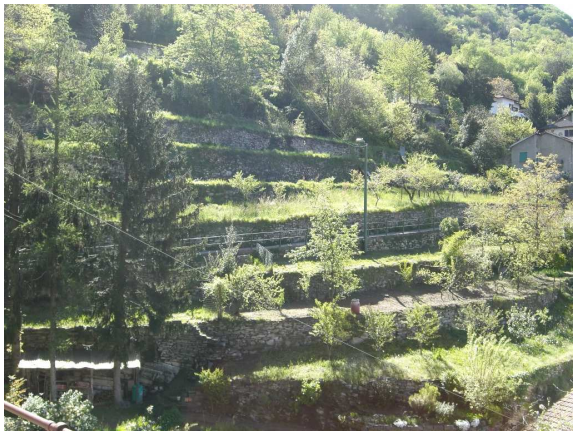
LEGENDA

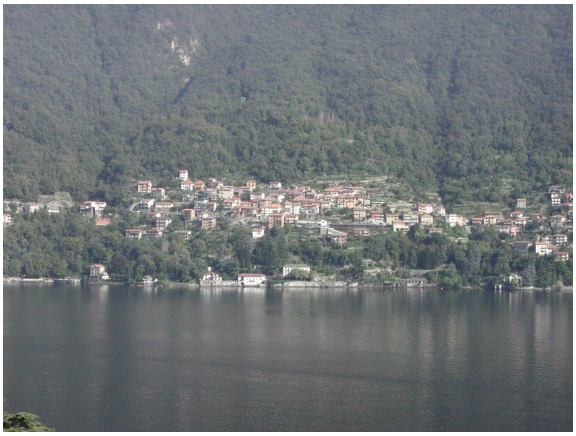
CV1	=	1^ Conferenza di Valutazione VAS
CV2	=	2^ Conferenza di Valutazione VAS
ADO	=	Adozione atti di P.G.T.

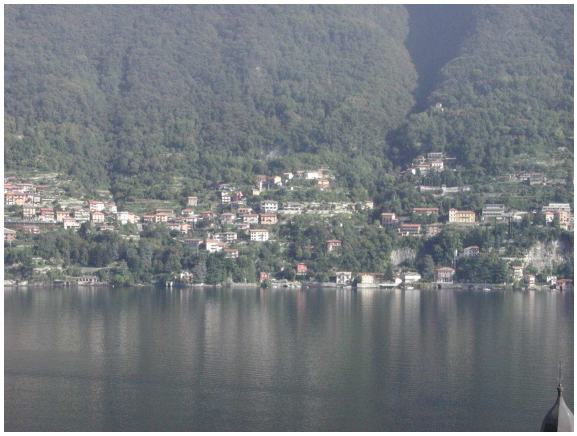
Allegato C

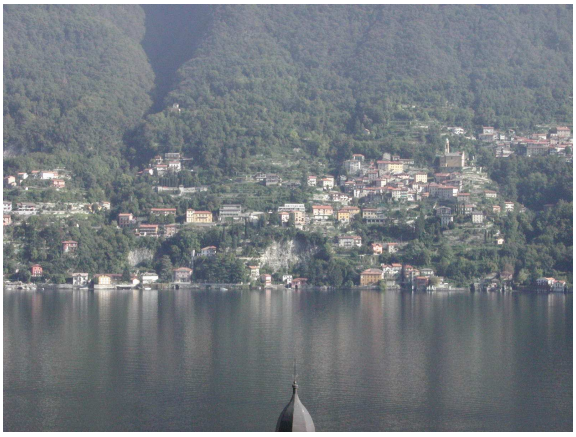


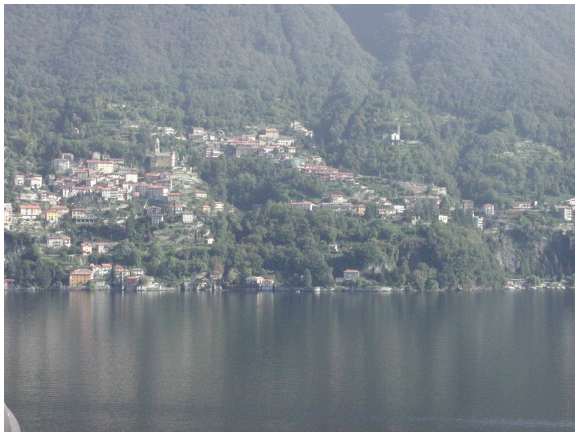


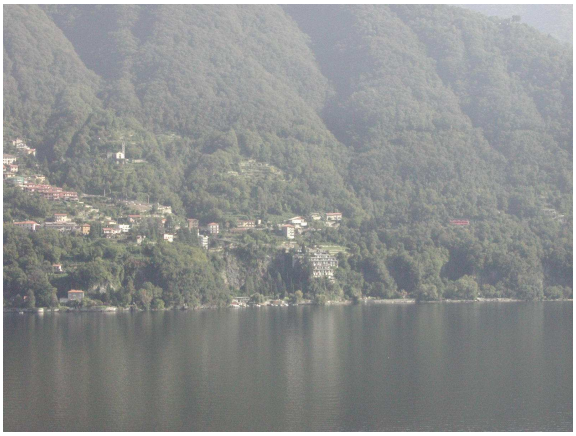






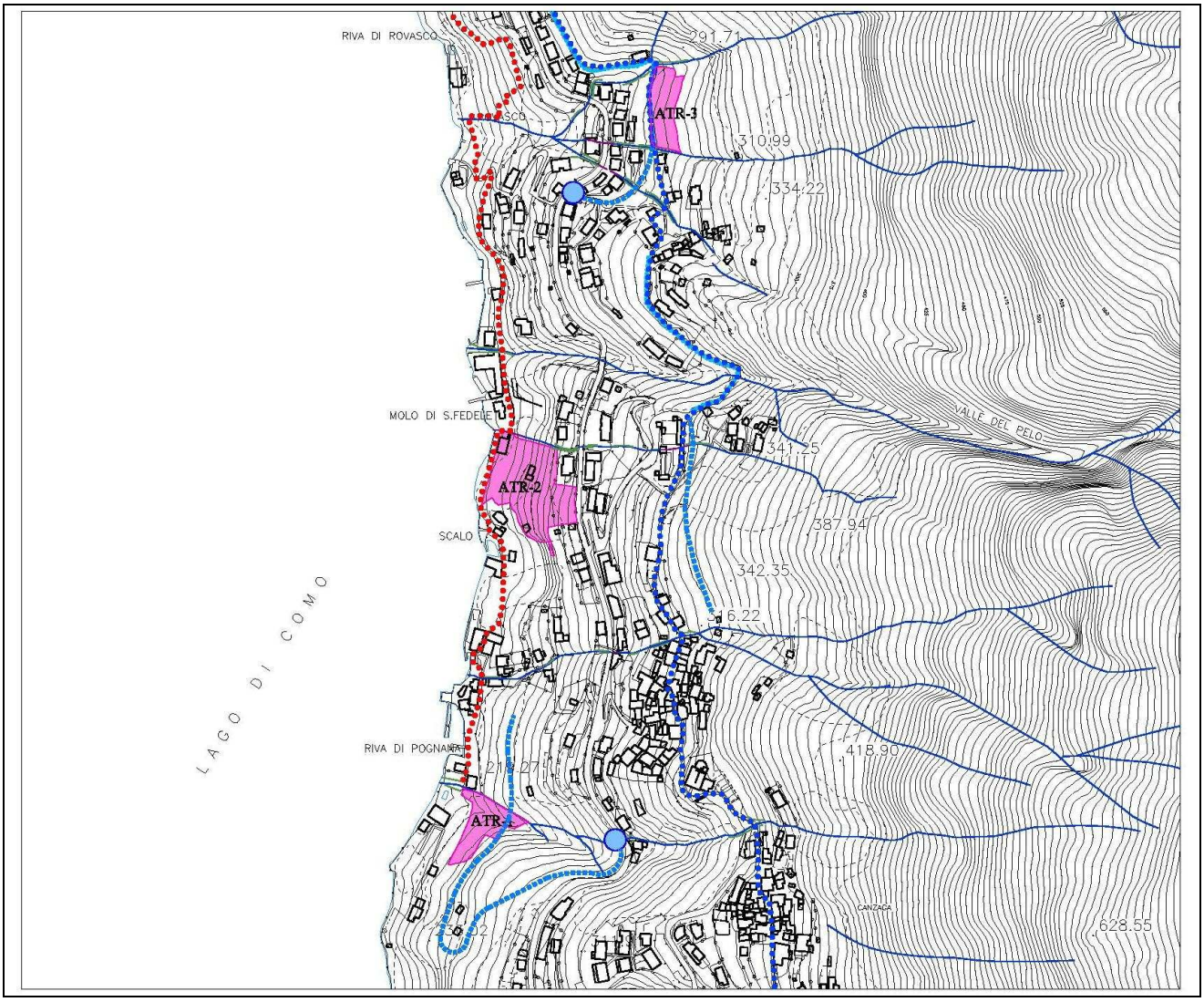




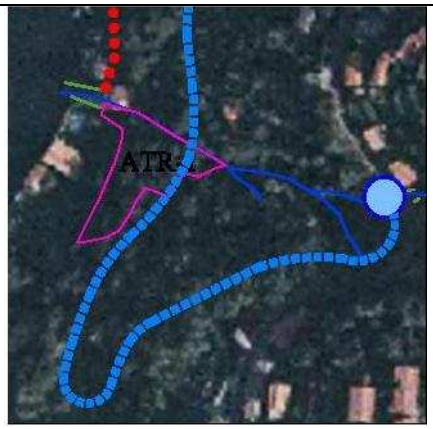
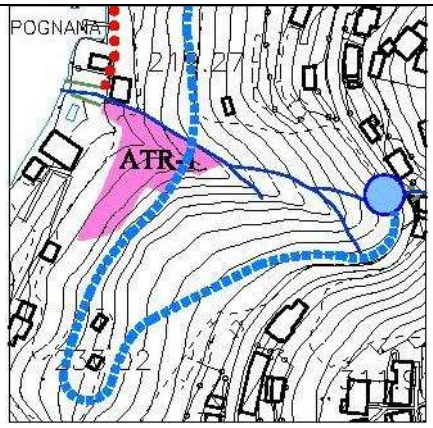


Allegato D

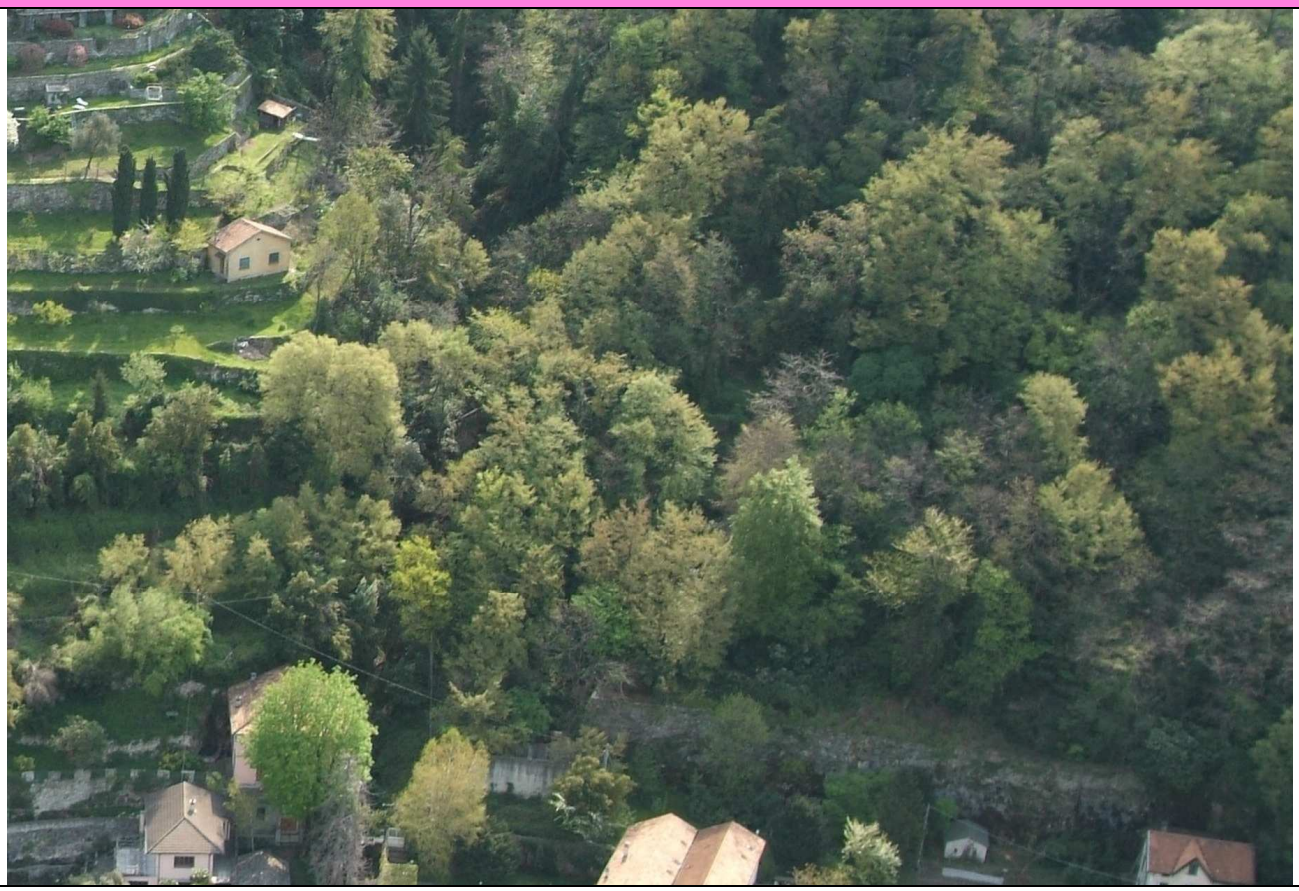
INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA
AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE E TURISTICA



A.T.R. - 1

STRALCIO P.T.C.P.	ORTOFOTO	AEROFOTOGRAMMETRICO
		

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



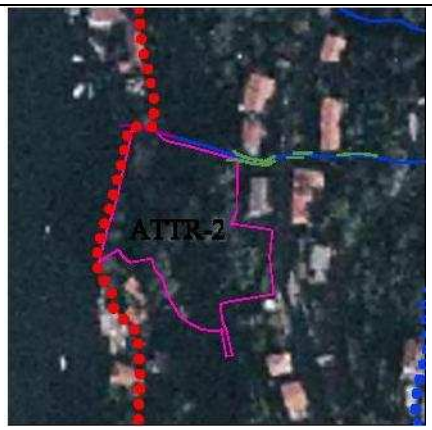
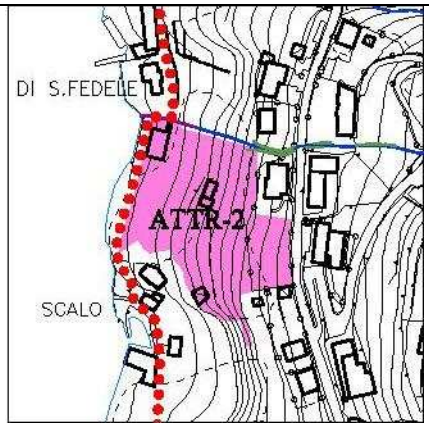
IDENTIFICAZIONE DELL'AMBITO	
Localizzazione	Riva di Pognana
Superficie territoriale	2.090 mq
Classe di fattibilità geologica	Terza - quarta
Classe di sensibilità paesistica	Terza
Rapporto con la Rete ecologica P.T.C.P.	CAP mq. 879 – Ambito urbanizzato mq. 1.211
Rapporto con il P.R.U.G. vigente	Zona F – E2

PARAMETRI EDIFICATORI	
Volume assoluto	1.200 mc
H. max	6,50 m
Densità arborea	1 albero ogni 80mq di superficie scoperta
Destinazione funzionali **non ammesse**	Primarie (rurali) Secondarie (industriali e artigianali di produzione) Terziarie intese come medie e grandi strutture di vendita

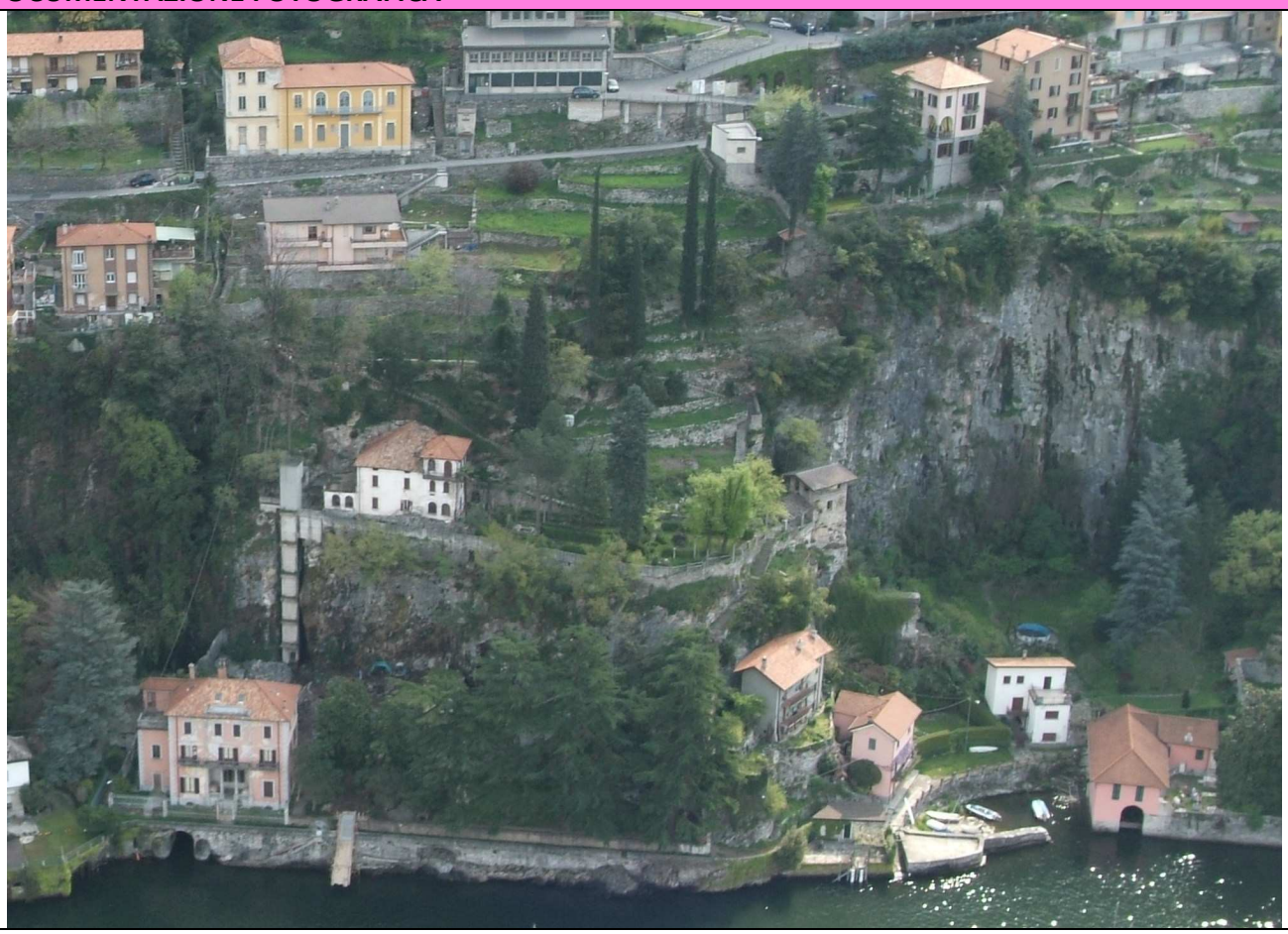
PRESCRIZIONI SPECIALI
Titoli abilitativi subordinati alla approvazione di P.A. convenzionato ai sensi e per gli effetti dell'art. 46 della L.R. 12/05 e s.m.i.. A fronte del conseguimento degli obiettivi descritti all'art. 11, quinto comma L.R. 12/05 e s.m.i. sono riconosciuti incentivi premiali non eccedenti il 15% della volumetria ammessa. Il P.A. determinerà puntualmente la consistenza di tale incremento.

NOTE
Beneficio pubblico – Concorso finanziario nella realizzazione della strada di collegamento fra la ex S.S. n. 583 e la frazione Riva. *Riferimento Piano dei Servizi – elaborato S2.2 "Repertorio": zona **APGn**, scheda n°. **12***

A.T.R. - 2

STRALCIO P.T.C.P.	ORTOFOTO	AEROFOTOGRAMMETRICO
		

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



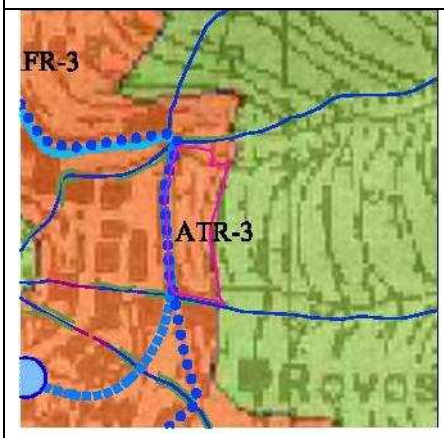
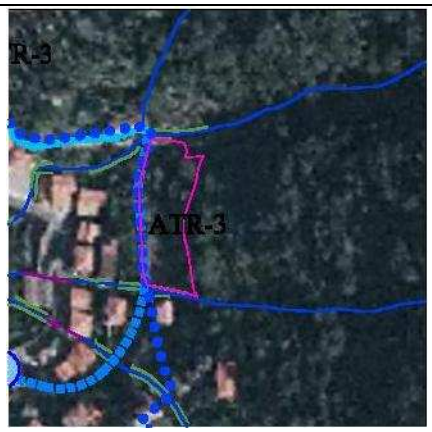
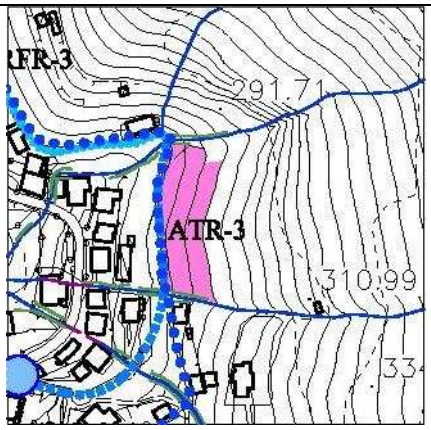
IDENTIFICAZIONE DELL'AMBITO	
Localizzazione	Riva
Superficie territoriale	5.817 mq
Classe di fattibilità geologica	Seconda – Terza - Quarta
Classe di sensibilità paesistica	Terza
Rapporto con la Rete ecologica P.T.C.P.	CAP mq. 2.530 – Ambito urbanizzato mq. 3.287

PARAMETRI EDIFICATORI	
Volume assoluto	Proposta iniziale P.I.I.
H. max	Proposta iniziale P.I.I.
Densità arborea	1 albero ogni 80mq di superficie scoperta
Destinazione funzionali **non ammesse**	Primarie (rurali) Secondarie (industriali e artigianali di produzione) Terziarie intese come medie e grandi strutture di vendita

PRESCRIZIONI SPECIALI
Si rimanda alla Proposta iniziale di P.I.I. come desunta dal Documento di Inquadramento approvato. • Vol. assoluto residenziale mc. 1.593 / sup. lorda di pavimento turistico-ricettiva mq. 1.209 parametri comprensivi delle componenti edilizie esistenti; • H max come da medesima proposta.

NOTE
Beneficio pubblico – Vedi proposta iniziale di P.I.I... *Riferimento Piano dei Servizi – elaborato S2.2 "Repertorio": zona **APGn**, scheda n°. **8***

A.T.R. – 3 (*modificato come da prescrizione provinciale*)

STRALCIO P.T.C.P.	ORTOFOTO	AEROFOTOGRAMMETRICO
		

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

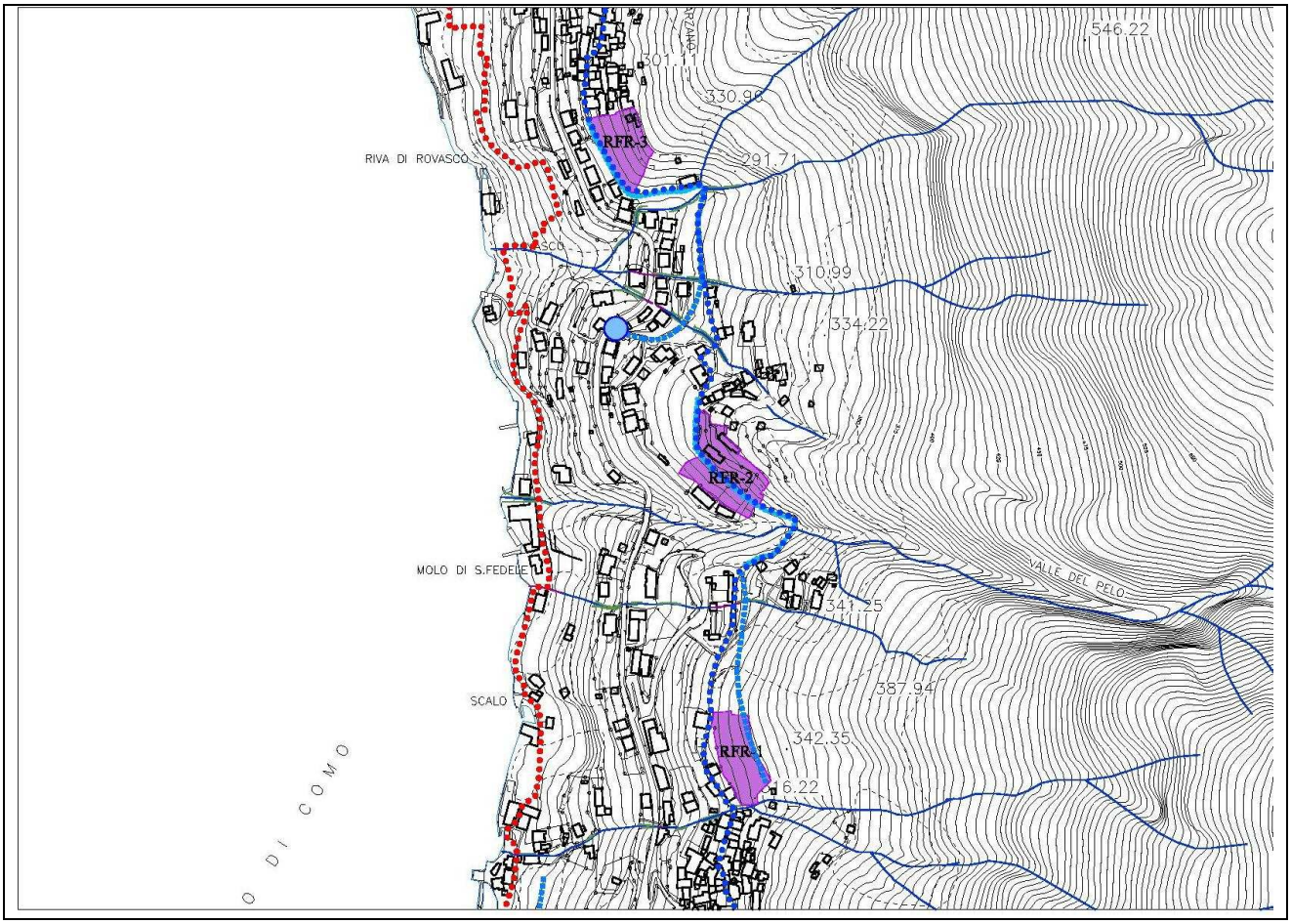
IDENTIFICAZIONE DELL'AMBITO	
Localizzazione	Rovasco nord
Superficie territoriale	1.895 mq
Classe di fattibilità geologica	Seconda – Terza - Quarta
Classe di sensibilità paesistica	Quarta
Rapporto con la Rete ecologica P.T.C.P.	Ambito urbanizzato mq. 1.895
Rapporto con il P.R.U.G. vigente	Zona F – E1

PARAMETRI EDIFICATORI	
Volume assoluto	1.600 mc
H. max	4,50 m
Densità arborea	1 albero ogni 80mq di superficie scoperta
Destinazione funzionali **non ammesse**	Primarie (rurali) Secondarie (industriali e artigianali di produzione) Terziarie intese come medie e grandi strutture di vendita

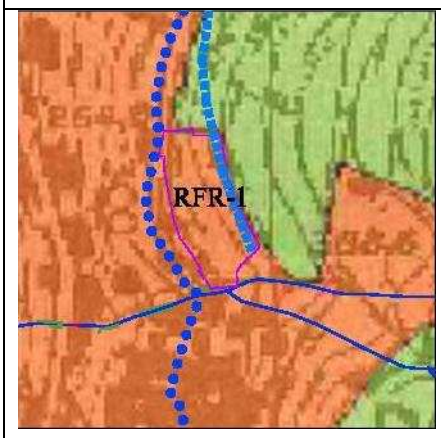
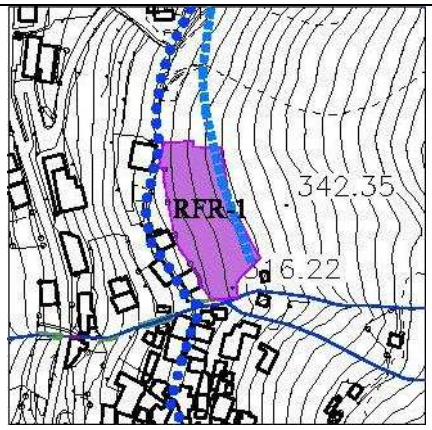
PRESCRIZIONI SPECIALI
Titoli abilitativi subordinati alla approvazione di P.A. convenzionato ai sensi e per gli effetti dell'art. 46 della L.R. 12/05 e s.m.i.. A fronte del conseguimento degli obiettivi descritti all'art. 11, quinto comma L.R. 12/05 e s.m.i. sono riconosciuti incentivi premiali non eccedenti il 15% della volumetria ammessa. Il P.A. determinerà puntualmente la consistenza di tale incremento.

NOTE
Beneficio pubblico – Concorso finanziario nella riqualificazione della strada di collegamento fra Rovasco e Quarzano. *Riferimento Piano dei Servizi – elaborato S2.2 "Repertorio": zona **APGn**, scheda n°. **6***

INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA
AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE RESIDENZIALE



R.F.R. - 1

STRALCIO P.T.C.P.	ORTOFOTO	AEROFOTOGRAMMETRICO
		

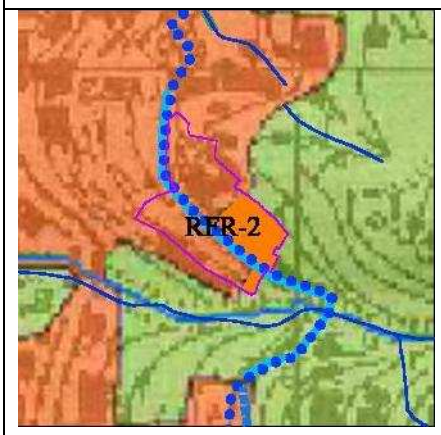
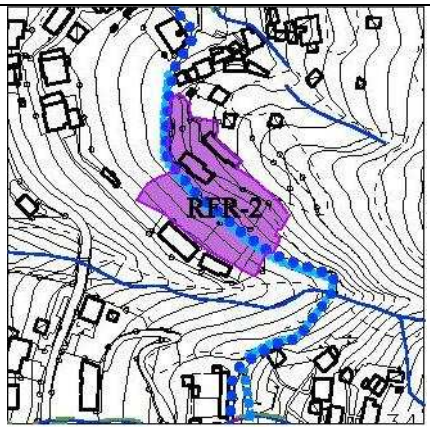
IDENTIFICAZIONE	
Localizzazione	Pognana sud cimitero
Superficie territoriale	2.590 mq
Classe di fattibilità geologica	Seconda e terza
Classe di sensibilità paesistica	Terza
Rapporto con la Rete ecologica P.T.C.P.	Ambito urbanizzato
Rapporto con il P.R.U.G. vigente	Zona C – E1

PARAMETRI EDIFICATORI	
Volume ammissibile	1.000 mc
H. max	6,50 m
Densità arborea	1 albero ogni 80mq di superficie scoperta
Destinazione funzionali **non ammesse**	Primarie (rurali) Secondarie (industriali e artigianali di produzione) Terziarie intese come medie e grandi strutture di vendita

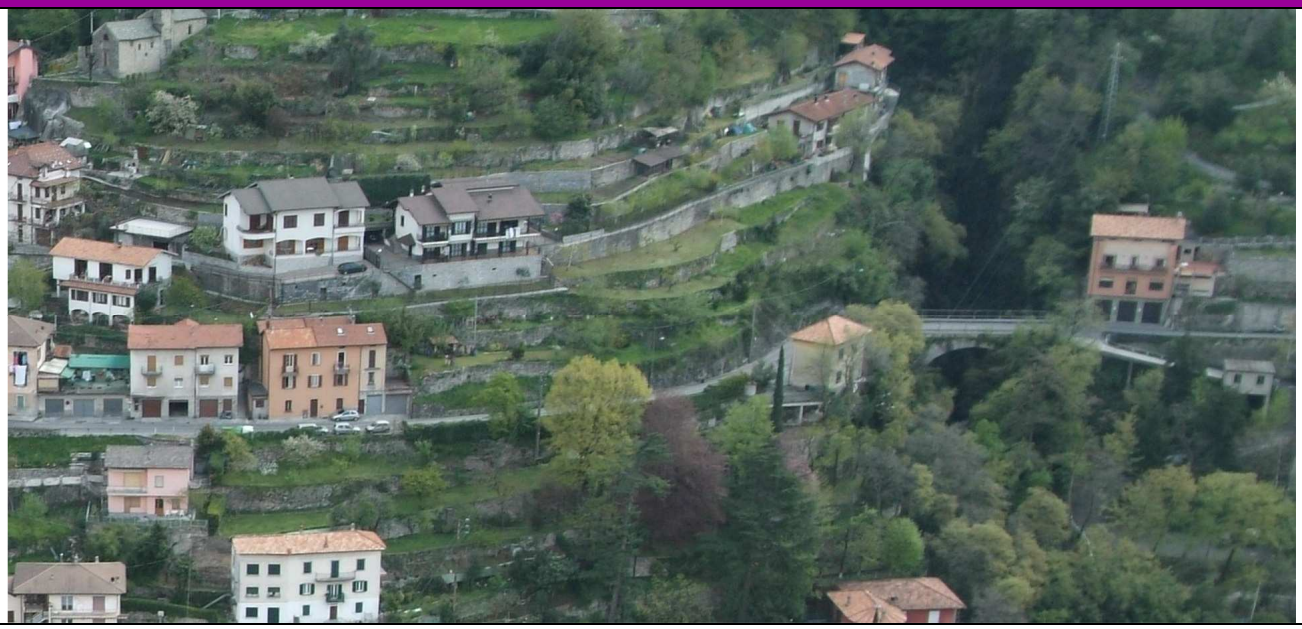
PRESCRIZIONI SPECIALI
Titoli abilitativi subordinati alla approvazione di P.A. convenzionato ai sensi e per gli effetti dell'art. 46 della L.R. 12/05 e s.m.i.. A fronte del conseguimento degli obiettivi descritti all'art. 11, quinto comma L.R. 12/05 e s.m.i. sono riconosciuti incentivi premiali non eccedenti il 15% della volumetria ammessa. Il P.A. determinerà puntualmente la consistenza di tale incremento.

NOTE
Beneficio pubblico – Concorso finanziario nella realizzazione del raccordo stradale con il cimitero. *Riferimento Piano dei Servizi – elaborato S2.2 "Repertorio": zona **APGn**, scheda n°. **10***

R.F.R. - 2

STRALCIO P.T.C.P.	ORTOFOTO	AEROFOTOGRAMMETRICO
		

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



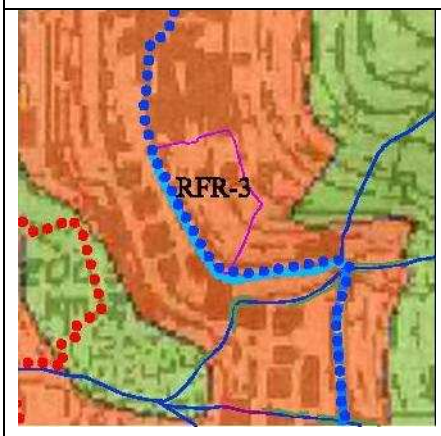
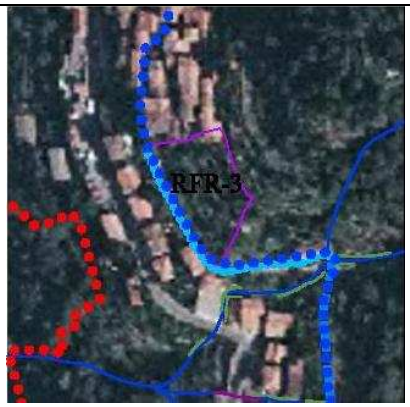
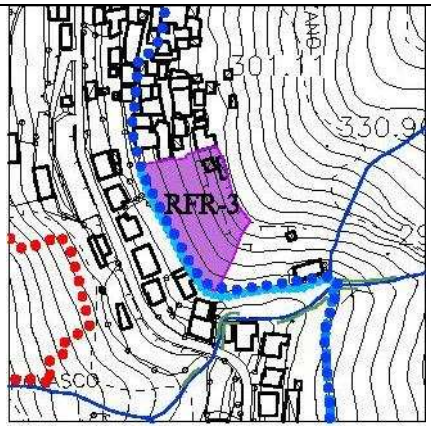
IDENTIFICAZIONE	
Localizzazione	Rovasco sud
Superficie territoriale	3.523 mq
Classe di fattibilità geologica	Terza
Classe di sensibilità paesistica	Terza
Rapporto con la Rete ecologica P.T.C.P.	Ambito urbanizzato
Rapporto con il P.R.U.G. vigente	Zona C

PARAMETRI EDIFICATORI	
Volume ammissibile	1.400 mc
H. max	6,50 m
Densità arborea	1 albero ogni 80mq di superficie scoperta
Destinazione funzionali **non ammesse**	Primarie (rurali) Secondarie (industriali e artigianali di produzione) Terziarie intese come medie e grandi strutture di vendita

PRESCRIZIONI SPECIALI
Titoli abilitativi subordinati alla approvazione di P.A. convenzionato ai sensi e per gli effetti dell'art. 46 della L.R. 12/05 e s.m.i.. A fronte del conseguimento degli obiettivi descritti all'art. 11, quinto comma L.R. 12/05 e s.m.i. sono riconosciuti incentivi premiali non eccedenti il 15% della volumetria ammessa. Il P.A. determinerà puntualmente la consistenza di tale incremento. Consistenza edificatoria aggiuntiva rispetto agli edifici esistenti non suscettibili di ulteriore incremento.

NOTE
Beneficio pubblico – Riqualificazione della strada di accesso alla frazione Rovasco. *Riferimento Piano dei Servizi – elaborato S2.2 "Repertorio": zona **APGn**, scheda n°. **7***

R.F.R. - 3

STRALCIO P.T.C.P.	ORTOFOTO	AEROFOTOGRAMMETRICO
		

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

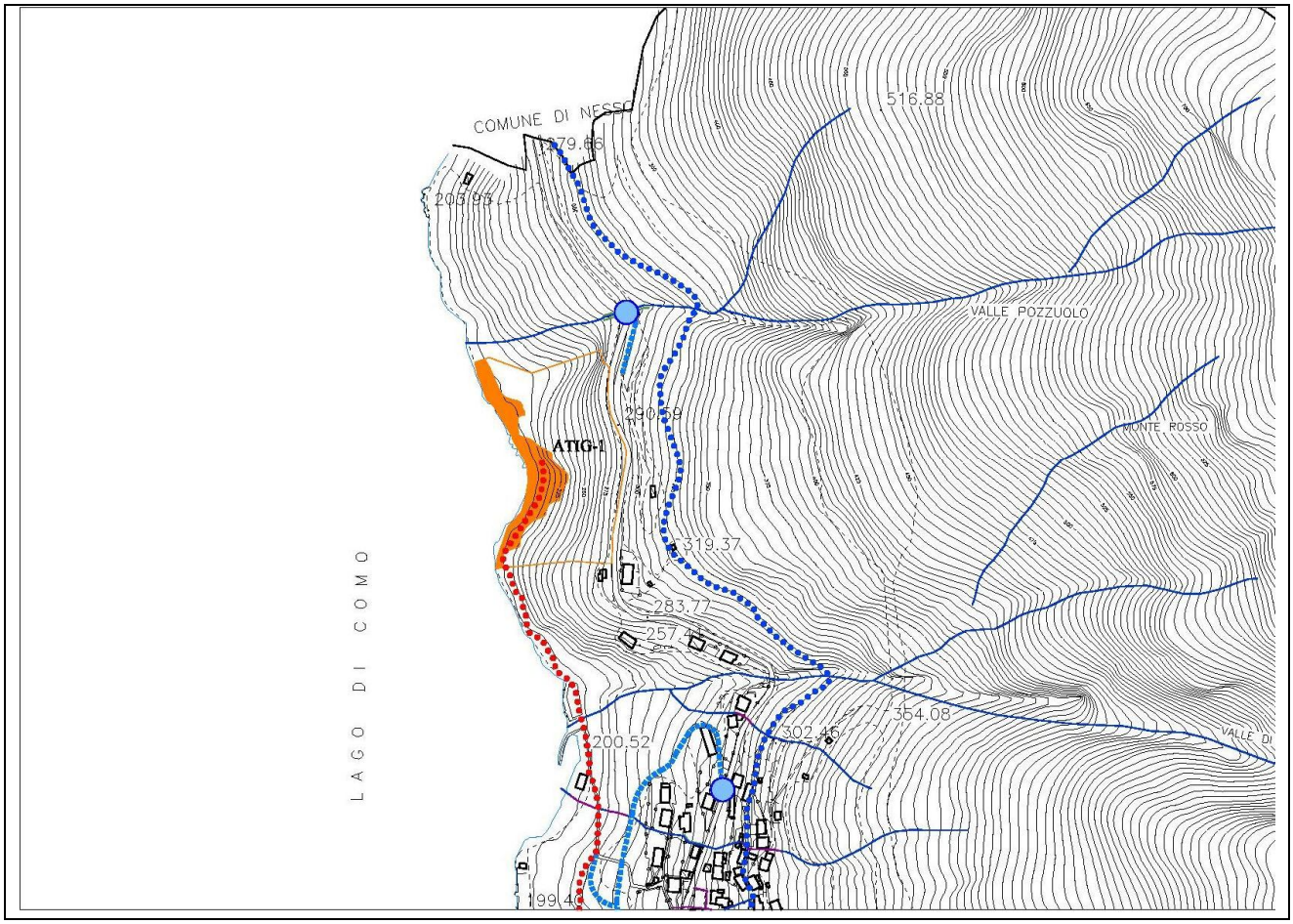
IDENTIFICAZIONE	
Localizzazione	Quarzano sud
Superficie territoriale	2.386 mq
Classe di fattibilità geologica	Terza
Classe di sensibilità paesistica	Terza
Rapporto con la Rete ecologica P.T.C.P.	Ambito urbanizzato
Rapporto con il P.R.U.G. vigente	Zona C - F

PARAMETRI EDIFICATORI DOCUMENTO DI PIANO	
Volume ammissibile	950 mc.
H. max	6,50 m
Densità arborea	1 albero ogni 80mq di superficie scoperta
Destinazione funzionali **non ammesse**	Primarie (rurali) Secondarie (industriali e artigianali di produzione) Terziarie intese come medie e grandi strutture di vendita

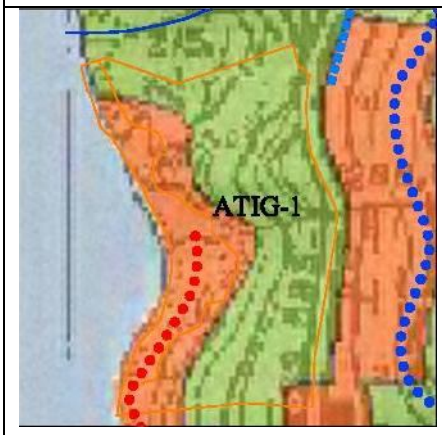
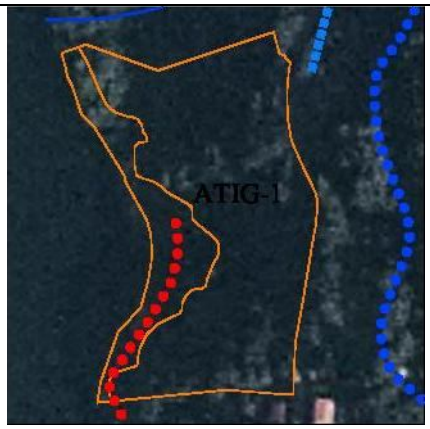
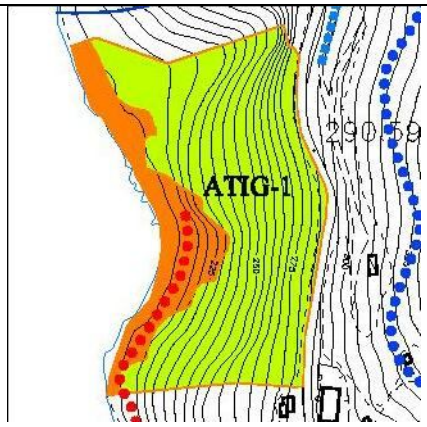
PRESCRIZIONI SPECIALI
Titoli abilitativi subordinati alla approvazione di P.A. convenzionato ai sensi e per gli effetti dell'art. 46 della L.R. 12/05 e s.m.i.. A fronte del conseguimento degli obiettivi descritti all'art. 11, quinto comma L.R. 12/05 e s.m.i. sono riconosciuti incentivi premiali non eccedenti il 15% della volumetria ammessa. Il P.A. determinerà puntualmente la consistenza di tale incremento.

NOTE
Beneficio pubblico – Concorso finanziario nella riqualificazione della strada di accesso vero la frazione Quarzano *Riferimento Piano dei Servizi – elaborato S2.2 "Repertorio": zona **APGn**, scheda n°. **5***

INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA
AMBITI DI TRASFORMAZIONE DI INTERESSE GENERALE



A.T.I.G. - 1

STRALCIO P.T.C.P.	ORTOFOTO	AEROFOTOGRAMMETRICO
		

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

IDENTIFICAZIONE DELL'AMBITO	
Localizzazione	Ex S.S. n. 583 nord ovest – ex cava
Superficie territoriale	17.501 mq
Classe di fattibilità geologica	Terza - Quarta
Classe di sensibilità paesistica	Terza
Rapporto con la Rete ecologica P.T.C.P.	CAP mq. 9.926 – Ambito urbanizzato mq. 7.575

PARAMETRI EDIFICATORI	
Volume assoluto	------
H. max	------
Densità arborea	Conservazione integrale area di rete ecologica
Destinazione funzionali **non ammesse**	Tutte le attività non riconducibili al recupero della cava dismessa ad uso sportivo-ricreativo

PRESCRIZIONI SPECIALI
Titoli abilitativi subordinati alla approvazione di P.A. convenzionato ai sensi e per gli effetti dell'art. 46 della L.R. 12/05 e s.m.i. rivolto al perseguimento delle suddette finalità di carattere generale.

NOTE
Beneficio pubblico – Riqualificazione del collegamento con la attuale spiaggia libera e del percorso pedonale protetto verso lo scalo della navigazione. *Riferimento Piano delle Regole - elaborato R3 N.T.A.: art. 21.1*

Allegato E

COMUNE DI POGNANA LARIO
Provincia di Como

PROGRAMMAZIONE INTEGRATA DI INTERVENTO

DOCUMENTO D'INQUADRAMENTO

Art 25 settimo comma L.R. 12/05 e s.m.i.

Marzo 2008

I Tecnici incaricati:

dott. arch. Giuseppe Tettamanti
Iscr. Albo di Como n° 165-A

dott. arch. Giovanna Moretti
Iscr. Albo di Como n° 1984-A

Via Rovelli, 51 – 22100 COMO

APPROVAZIONE: **D.C.C. 25.03.2008 n°. 10**

Il Sindaco Il Segretario Comunale

SOMMARIO

1. SCENARIO LEGISLATIVO

2. RIFERIMENTI PROCEDURALI

3. IL COMPLESSO PIANIFICATORIO COMUNALE
3.1 La situazione urbanistica
3.2 Lo stato di attuazione del P.R.U.G. vigente
3.3 L'assetto infrastrutturale

4. IL QUADRO PROGRAMMATICO
4.1 Obiettivi generali ed indirizzi strategici
4.2 Sistema della "Città pubblica"
4.3 Trasformazioni urbanistico-territoriali
4.4 Linee prioritarie dell'azione amministrativa

5. LE PROPOSTE DI PROGRAMMAZIONE INTEGRATA D'INTERVENTO
5.1 Aspetti istruttori
5.2 Stato di fatto
5.3 Scenario iniziale: fattibilità, compatibilità, sostenibilità
5.4 P.I.I. proposta iniziale

6. CONCLUSIONI

ALLEGATI:

A) Inquadramento territoriale

B) Documentazione fotografica

C) Rilievo aerofotogrammetrico

D) P.R.U.G. vigente

E) Fattibilità geologica

F) Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - Rete ecologica

G) Comparto B: Identificazione catastale

H) Comparto B: Rilievo planialtimetrico

I) Parcheggio pubblico Rovasco

1 – SCENARIO LEGISLATIVO

La L.R. 11.03.05 n°. 12 "Legge per il governo del territorio" entrata in vigore il 31.03.2005 costituisce il nuovo Testo Unico regionale per l'urbanistica e l'edilizia, configurando un rinnovato sistema di pianificazione territoriale. Tenuto conto degli adempimenti cui la Regione ha ottemperato per definire indirizzi, criteri e modalità utili alla redazione degli atti costituenti il nuovo strumento urbanistico comunale – Piano di Governo del Territorio (Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole), salva l'attesa delle specificazioni riservate ai comuni dotati di popolazione inferiore a 15.000 abitanti, e la presa d'atto delle modifiche già introdotte alla legge stessa (L.R. 27.12.05 n°. 20 in materia di recupero abitativo sottotetti, L.R. 03.03.06 n°. 6 e L.R. 14.07.06 n° 12 e L.R. 3-10-07-n. 24) nonché di quelle ulteriormente proposte con D.G.R. 13.12.06 n°. 8/3758 (in attesa di discussione e approvazione da parte del Consiglio Regionale), i comuni dovranno promuovere, ai sensi dell'art. 26 pari legge, l'avvio del procedimento di adeguamento dei P.R.U.G. entro i termini ivi stabiliti.

Tuttavia per esplicita disposizione dell'art. 25 "Norme Transitorie", gli strumenti urbanistici vigenti conservano piena efficacia giuridica per il periodo di quattro anni dalla data di entrata in vigore della L.R. 12/05 cit..

Ciò significa per ogni specificità comunale:

1. piena attuazione degli interventi dotati di conformità urbanistica;
2. possibilità di approvazione di varianti semplificate di cui alle fattispecie descritte all'art. 2, secondo comma, L.R. 23/97, nonché di Piani Attuativi in variante, con la procedura dettata dall'art. 3 pari legge;
3. possibilità di approvazione di atti di programmazione negoziata o di progetti di variante ex art. 5 D.P.R. 447/98 (Sportello Unico);
4. possibilità di approvazione del Piano dei Servizi in attuazione del P.R.U.G. vigente, ma nel rispetto dei contenuti e delle procedure della nuova legge regionale;
5. possibilità di varianti integrative al P.R.U.G., espressamente richieste in sede di approvazione regionale del P.R.U.G.;
6. possibilità di approvazione dei Piani di zona ex legge 167/62 e s.m.i.;
7. possibile correzione di errori materiali e rettifiche, non costituenti variante urbanistica.

Il suddetto punto 3, in particolare, comprende i Programmi Integrati di Intervento, come specificati e definiti al successivo cap. 2.

Inoltre gli artt. 28 e 29 L.R. 12/05 fissano contenuti e procedure d'approvazione del Regolamento Edilizio, immediatamente attuabili.

2 – RIFERIMENTI PROCEDURALI

Nel novero delle leggi regionali abrogate dall'art. 104 L.R. 12/05 cit. è ricompresa la L.R. 9/99 "Disciplina dei Programmi Integrati di Intervento"; tuttavia il Titolo VI capo I, L.R. 12/05, ne

ripropone la casistica, precisando definizione, contenuti, obiettivi, attivazione e percorso di approvazione.

A tale proposito l'art. 87, attribuendo alla formazione dei P.I.I. la finalità di promuovere "la riqualificazione del tessuto urbanistico, edilizio e ambientale" del territorio comunale, con precipuo riferimento ai centri storici, alle aree periferiche, a quelle produttive obsolete o dismesse ovvero interessate da vincoli espropriativi decaduti, individua gli elementi caratterizzanti i Programmi Integrati d'Intervento nelle seguenti fattispecie:

a. previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale naturalistica e paesaggistica;
b. compresenza di tipologie e modalità d'intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
c. rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.

La presenza di almeno due delle quali costituisce condizione preliminare di legittimazione per l'avvio delle iniziative in esame, secondo le modalità istruttorie di approvazione e i tempi di attuazione dettati rispettivamente dagli artt. 92 e 93.

Il richiamato art. 25 L.R. 12/05, inoltre, contempla al settimo comma, in attesa del Documento di Piano, l'obbligo di subordinare la presentazione dei P.I.I. all'approvazione, con apposita deliberazione del Consiglio Comunale, di un <u>documento di inquadramento</u> "redatto allo scopo di definire gli obiettivi generali e gli indirizzi dell'azione amministrativa comunale nell'ambito della programmazione integrata d'intervento".

A tale proposito corre l'obbligo di citare la D.G.R. 9.07.99 n° VI/44161 (circolare esplicativa della L.R. 9/99 cit.), opportunamente richiamata dall'art. 91 ultimo comma, L.R. 12/05[1] nel caso la Giunta comunale non deliberi la documentazione minima da presentare a corredo della proposta di P.I.I., che al punto 5, identifica il Documento d'Inquadramento come *"lo strumento con cui l'amministrazione comunale definisce un quadro di riferimento per le trasformazioni urbanistico– territoriali"* suscettibili di promozione *"attraverso la concertazione e la cooperazione fra soggetti pubblici e privati."*.

Pur dovendo assumere caratteri di flessibilità e dinamicità in tema di parametri vincolanti, nei confronti delle successive fasi della progettazione programmata, esso ne rappresenta tuttavia lo specifico e irrinunciabile strumento per le valutazioni dell'amministrazione comunale sulle proposte di P.I.I. soprattutto in ordine alle priorità di attuazione rispetto all'organizzazione delle attrezzature pubbliche e/o di interesse collettivo e delle dotazioni infrastrutturali.

Resta in ogni caso salva la possibilità di aggiornare il documento stesso contemporaneamente all'approvazione di programmi non conformi agli indirizzi e criteri ivi contenuti, sulla base di motivazioni analitiche e adeguate dimostrazioni giustificative.

---

[1] *Nel caso la Giunta Comunale non deliberi la documentazione minima da presentare a corredo della proposta di P.I.I.*

3 – IL COMPLESSO PIANIFICATORIO COMUNALE

3.1. – La situazione urbanistica

Il comune di Pognana Lario è dotato di Strumento Urbanistico Generale approvato in via definitiva con D.G.R. 31-10-00 n° 1913, modificato d'ufficio (**All. D**). Una prima variante semplificata è stata approvata con D.C.C. 30-06-03 n° 16, mentre una variante inerente gli artt. 34.1 e 34.2 delle N.T.A. (disciplina degli interventi contemplati dalle zone E1 ed E2), è stata definitivamente varata con D.C.C. 29-11-05 n° 32. Successivamente una variante di adeguamento dell'intero corpo normativo, adottata con D.C.C. 21-09-06 n° 18, è entrata in vigore a seguito dell'approvazione determinata dalla D.C. C. 27.03.07 n°12.

Più di recente il Consiglio Comunale ha adottato il nuovo regolamento edilizio con atto 06.12.07 n°. 26.

Con riferimento al P.T.P.R. vigente (approvato con D.C.R. 06-03-01 n° VII/197) il territorio stesso risulta inserito nella fascia denominata " prealpina" e la parte giacente oltre l'isoipsa di mt. 800 s.l.m. è identificata come ambito di elevata naturalità ai sensi dell'art. 17 delle citate norme paesistiche, immediatamente operative.

Il piano territoriale di Coordinamento Provinciale vigente, approvato con D.C.P. 02-08-06 n°59 (B.U.R.L. 20-09-06 n° 38), include Pognana nell'ambito territoriale n°4 "Comunità montana triangolo lariano", con le relative indicazioni sovraordinate (**All. F**), fatta salva l'efficacia dell'art. 58 delle N.T.A. connesse.

Il vincolo paesistico si esercita alle parti di territorio comunale individuate con D.M. 15-04.58 nonché identificate dal D. Lgs. 42/04. Il vincolo idrogeologico (R.D. 3267/23) completa il quadro dei riferimenti preimpressi. Occorre però includervi lo studio geologico approvato contestualmente al P.R.U.G. ed il reticolo idrico minore (D.C.C. 12-06-06 n° 16) (**All. E**).

3.2. – Lo stato di attuazione del P.R.U.G. vigente

Le linee di sviluppo dettate dallo strumento urbanistico vigente si sono assestate sulla sostanziale cantierizzazione degli intenti programmatici ivi contenuti, adeguate nel tempo alle necessità insorgenti della comunità locale, come testimoniano le variazioni descritte al precedente paragrafo 3.1.

Tuttavia nella situazione attuale persistono aspettative inespresse in ordine al completamento del quadro previsionale riconducibile ad ambiti assoggettati a pianificazione attuativa.

3.3. – L'assetto geomorfologico e infrastrutturale

Pognana Lario occupa la sponda orientale del Lario dove essa piega lungo la rigida direttrice nord sino a riprendere l'orientamento nord-est oltre il dosso di Cavagnola fra Nesso e Lezzeno. L'assetto morfologico denota un andamento omogeneo rispetto alla forte acclività territoriale interrotta, secondo la sinuosità delle isoipse (rimarcata dall'andamento della ex s.s. 538 "lariana"), dall'arroccamento degli agglomerati urbani storicamente consolidati.

La fascia spondale, ancora contrassegnata dagli anfiteatri delle ex cave lapidee, in parte riappropriate dalle attività insediative (segnatamente ville sparse) ovvero riacquisite progressivamente alla più integrale naturalità, rivela la serialità delle incisioni vallive originate dalla rete dei torrenti rigorosamente ortogonali alle curve di livello.

Questo sistema idro-orografico conferisce al territorio comunale una articolazione vedutistica ed una compattezza paesistica di suggestivo valore percettivo e peculiarità ambientale.

Le stesse frazioni principali (Canzaga, Pognana, Rovasco e Quarzano) hanno conservato la fisionomia originaria dei propri nuclei di antica formazione, limitando la saldatura dei processi insediativi al fronte est immediatamente contermine alla citata ex s.s. 583 (**All. A** e **All. C**).

4 – IL QUADRO PROGRAMMATICO

4.1. – Obiettivi generali e indirizzi strategici

Nell'attuale fase transitoria di passaggio dalla concezione piramidale del Piano Regolatore Generale al principio di circolarità giuridico-istituzionale e tecnico-procedimentale che permea il Piano di Governo del Territorio, la L.R. 12/05 cit. detta tempi, criteri e modalità ai comuni per adeguare i propri strumenti urbanistici alla nuova disciplina pianificatoria.

Nel frattempo il P.R.U.G. vigente conserva piena efficacia anche rispetto a previsioni non più perseguibili a causa delle trasformazioni economiche che eventi imprevedibili o modelli di sviluppo ormai obsoleti, hanno indotto più rapidamente delle dovute risposte istituzionali formalmente procedibili.

Ne deriva la necessità di affiancare alle iniziative di impostazione delle problematiche pianificatorie secondo i contenuti della riforma regionale, l'opportunità di individuare direttrici prioritarie per apprestare varianti urbanistiche urgenti che, ancor prima del Documento di Piano (componente programmatica del P.G.T.) possano anticiparne la coerenza strategica, come anticipazioni operative.

Il Comune di Pognana Lario infatti ha avviato il procedimento di formazione del Piano di Governo ai sensi dell'art. 13 secondo comma L.R. 12/05 cit., tramite l'emanazione di apposito avviso pubblico il 23-12-05, individuando di seguito il soggetto preposto alla formazione con D.G.C. 27-11-06 n° 47.

Nel contempo, coerentemente con le risultanze del quadro ricognitivo e dell'impianto propositivo del Piano stesso, il responsabile dell'area tecnica con propria determina 11-07-07 n° 92, ha conferito l'incarico di predisposizione del documento d'inquadramento ai medesimi Professionisti che si interessano dei progetti di pianificazione locale, considerata la proposta di Piano Integrato presentata dalla Villa Lario s.r.l. di Como.

Resta inteso che siffatto atteggiamento nasce dalla decisione di sperimentare, attraverso lo strumento della programmazione integrata la congruità di ben definite proposte d'intervento rispetto all'obiettivo di riqualificazione, rinnovo e miglioramento qualitativo delle dotazioni di pubblica rilevanza che l'ambito urbano coinvolto richiede come contributo di riorganizzazione dell'intero compendio comunale; talché la apposita richiesta di contributo conforme al bando emanato con D.G.R. 18-07-07

n° 5126, ha avuto riscontro positivo come si evince dal Decreto Dirigenziale Regionale 18-10-07 n° 12122.

4.2. – Sistema della città pubblica

Lo strumento urbanistico generale vigente prevede una dotazione di aree standard pari a mq 71857 che rapportata alla capacità insediativa teorica di 2.400 unità, comporta una soglia capitaria di mq/ab 29,94. A tale proposito occorre sottolineare come secondo le verifiche desunte dalla relazione di P.R.U.G. questo valore complessivo debba disaggregarsi nelle due componenti riconducibili alla popolazione residente (1.577 unità) ed a quella fluttuante (823 unità).

Se quindi ai sensi dell'art. 22 L.R. 51/75 la cosiddetta popolazione turistica assorbe mq. 18.929 (ab. 823x mq/ab 23,00) la dotazione capitaria effettivamente attribuita ai residenti resta fissata in mq./ab. 33,56 [mq. 52.928 (71.857 -18.929 / 1.577 ab.].

A prescindere dal dato quantitativo, che in ogni caso denota una situazione di sovradisponibilità rispetto all'attuale minimo di legge, mq/ab 18,00 (ma anche nei confronti del minimo previgente, mq/ab 26,50), le attrezzature pubbliche e di interesse generale, compresa la stazione dei Carabinieri, sono sostanzialmente concentrate lungo la via Matteotti (ex s.s.n° 583) dove peraltro si affacciano anche le unità commerciali, ristoro - ricettive e ricreative nonché si attestano le fermate dei vettori gomma del trasporto pubblico di persone.

A Riva di Pognana è altresì collocato il pontile per le imbarcazioni della navigazione. Completano il sistema infrastrutturale comunale la spiaggia libera a riva di Quarzano, l'impianto cimiteriale e le attrezzature religiose (chiese di S. Miro, SS. Trinità Parrocchiale e S. Rocco) che dominano a mezza costa, lungo l'itinerario dell'antica "Strada Regia", lo scenario lacustre.

Lo sviluppo lineare del tessuto urbano di Pognana distribuito sul tragitto della descritta strada statale, rappresenta l'argomento principale di analisi a cui ricondurre gli indirizzi del Governo del Territorio strutturato sulla formazione del Piano dei Servizi.

Esso infatti, ai sensi degli artt. 9 e 25 L.R. 12/05 cit. (qualora procedimentalmente anticipato) deve documentare lo stato dei servizi pubblici o di interesse generale esistenti, la fondatezza di quelli previsti, e indicare le scelte relative alle aree reiterabili o meno, nonché alle attrezzature da realizzare nel periodo di operatività del Piano stesso a sostegno delle funzioni insediate ed insediabili ove si ravvisino situazioni di criticità sotto il profilo dei livelli qualitativi di **accessibilità, fruibilità e fattibilità**.

Tutto ciò rapportato al programma triennale delle opere pubbliche, alla sostenibilità dei costi ed alle modalità di attuazione anche tramite la quantificazione economica delle risorse private all'uopo coinvolgibili.

Il Piano dei Servizi quindi si configura "tecnicamente come disegno urbanistico nel quale si compongono e si organizzano i rapporti reciproci fra i diversi spazi destinati a servizi e fra questi ultimi e il tessuto urbano consolidato o da riclassificare per retrocessione dei vincoli o per

partecipazione diretta degli aventi titolo alla realizzazione di opere pubbliche e di interesse generale" (D.G.R. 21.12.01 n°. 7/7586 "Criteri ed orientamenti per la redazione del Piano dei Servizi Parte II, punto 2").

Ciò significa saper identificare, nel rispetto degli obiettivi generali perfezionati dall'Amministrazione Comunale, gli ambiti che, per importanza, collocazione strategica e basso impatto, siano in grado di sopportare interventi di riqualificazione o di trasformazione funzionale attraverso procedure tecnico-amministrative governate dall'iniziativa comunale ai fini della formulazione di scale di priorità oggettivamente commisurate alle esigenze della comunità locale.

Occorre a proposito individuare alcune opportunità di intervento che, oltre al resto, possano conciliare l'iniziativa privata con il reperimento delle risorse necessarie alla realizzazione di opere di pubblico interesse, con la consapevolezza che tale operazione possa determinare una prima riflessione: le richiamate dotazioni pubbliche, disaggregate per tipologie fruitive e sorrette dalla necessaria sostenibilità finanziaria, pur giovandosi di disponibilità già acquisite nel tempo con le precedenti azioni amministrative, consentono di prefigurare la riorganizzazione delle diverse funzioni territoriali attorno ad un sistema organico ed integrato di servizi e attrezzature contrassegnato da un elevato standard prestazionale.

Ne consegue la possibilità di sollecitare interventi edilizi (di recupero, di trasformazione-riconversione, di nuova edificazione) non limitati alla pura conservazione delle rispettive attività, bensì tesi alla loro promozione qualitativa.

Infatti tale sistema, riconoscendosi come vero e proprio tessuto connettivo degli agglomerati urbani e delle aree di presidio ambientale e di riserva naturale, si candida ad assumere il compito di garantire adeguate soglie di equilibrio agli effetti insediativi (completamenti e rinnovi/riconversioni edilizie, adeguamenti infrastrutturali) in esito agli orientamenti di pianificazione delineati.

4.3. – Trasformazioni urbanistico - territoriali

In questa contingenza storica contraddistinta dalla descritta fase transitoria di approdo a scenari profondamente innovativi per la pianificazione comunale, l'approccio programmatico amministrativo ha già intrapreso con il presente documento il percorso di adeguamento alla L.R. 12/05 con oggettivo taglio sperimentale/induttivo ai fini di un progressivo raggiungimento dell'obiettivo finale entro le scadenze dettate dagli artt. 25 e 26 pari legge.

Si tratta, in questa sede di approfondire e riconoscere la rilevanza strategica di alcune operazioni di trasformazione per validarne l'attribuzione di significati fondamentali nella costruzione del processo pianificatorio stesso. Ciò confrontato con le risultanze dell'indagine conoscitiva sul grado di attuazione dello strumento urbanistico generale vigente.

4.4. – Linee prioritarie dell'azione amministrativa

Tutte le ragioni suesposte consentono di cogliere il significato dell'iniziativa concertata (Comune e soggetto promotore) recante la finalità di promuovere gli obbiettivi di intervento sul territorio tramite

atti di programmazione negoziata, atteso il rispetto di requisiti ed ambiti come definiti dagli artt. 87 e 88 L.R. 12/05 cit. nonché dell'iter procedimentale dettato dall'art. 92 ultimo comma ove gli ambiti stessi dovessero anche solo parzialmente interessare la rete ecologica provinciale.

Sul punto rileva sottolineare l'interesse dell'Amministrazione Comunale verso l'approfondimento di quattro peculiarità territoriali ritenute fondamentali e prioritarie ai fini del perfezionamento della futura azione pianificatoria, come anticipato nella relazione accompagnatoria alla citata richiesta di contributo regionale per la redazione del. presente documento.

Si tratta dei comparti di riva di Pognana, di Villa Luisa di Rovasco/Quarzano e dell'area a destinazione artigianale estesa sino a lago.

A. **Riva di Pognana**. Comparto gravitante sul pontile della navigazione, parte integrante di edifici storici in cattivo stato di conservazione e di un'area destinata ad uso pubblico in grave stato di abbandono, con vincolo scaduto, superficie mq. 6.092. Il recapito del trasporto pubblico lacuale rappresenta un'occasione importante per un progetto di riqualificazione urbana a fruizione polifunzionale.

B. **Comparto di Villa Luisa**. Superficie mq. 6.306. Esempio significativo di saldatura patrimoniale fra la sponda lacustre e la ex s.s. 583 Lariana. L'intero complesso è suscettibile di ristrutturazione orientata degli edifici esistenti, adeguatamente integrati con l'intento di accogliervi una sede alberghiera, presenza di cui il Comune pur di interesse turistico, risulta attualmente privo; il programma prevede anche il concorso finanziario privato per la realizzazione di un parcheggio pubblico dotato di n°. 15 posti macchina [progetto definitivo approvato con D.G.C. 17.10.07 n°. 40 (**All. I**)] .

C. **Ambito baricentrico tra Rovasco e Quarzano**, contrassegnato da vincolo urbanistico scaduto, meritevole di trasformazione polifunzionale, munita delle opportune dotazioni pubbliche; superficie mq. 2.344.

D1-D2 **Compendio est del territorio comunale** contraddistinto, a monte della ex s.s. 583, da un comparto a destinazione produttivo-artigianale mai decollato e comunque strategicamente atteso ad attività insediative di tipo residenziale-ricettivo e di servizio annesso. La parte a valle, infatti, interessata lungo il fronte lago da vincolo urbanistico scaduto e già oggetto in passato di un progetto di recupero di una cava lapidea dismessa, ad uso sportivo-ricreativo, balneare (collegato all'attuale spiaggia) si presta ad una effettiva ripresa e rivisitazione fruitivi, confermando la descritta previsione funzionale. La superficie coinvolta è di mq. 25.971.

5 – LE PROPOSTE DI PROGRAMMAZIONE INTEGRATA D'INTERVENTO

5.1. – Aspetti istruttori

Dopo un approfondito dibattito sullo scenario di intervento e sulle modalità procedimentali, a partire dal gennaio 2007 veniva inoltrata da parte della Villa Lario s.r.l. richiesta di parere del Comune sulla possibilità di assoggettare il compendio immobiliare di proprietà (Villa Luisa) a una specificazione fruitiva di tipo residenziale/ricettiva e di servizio compatibile con i relativi parametri edificatori, tramite la procedura di Programma Integrato d'Intervento. Il favorevole riscontro comunale, attraverso una fase di ulteriore verifica, alla definizione di un percorso concordato circa le consistenze insediative di massimo incremento ammissibile e le prerogative pubbliche quantificate in opere da eseguire a beneficio della comunità locale, ha determinato la presentazione di una proposta progettuale corredata da apposito schema di convenzione.

5.2. - Stato di fatto

5.2.1 Consistenza immobiliare

Come prima anticipato la proprietà Villa Lario s.r.l. è costituita da aree e sovrastanti fabbricati catastalmente identificati dai mappali 1813,3204, 3260, 1686, 1808, 3699, 1806, 1805, 1809, 1810, 1475, 1804, 3161, 1793, 1787 e 2916 Foglio 3, come si evince dall'allegato "G" della presente relazione. Esso occupa una superficie fondiaria catastale di mq 6.306 collocata a partire dalla ex S.S. 583 sino alla sponda del lago.

Le specifiche planivolumetriche e funzionali si desumono dall'unito allegato "H". Più in particolare dalla documentazione tecnica all'uopo predisposta dal Dott. Arch. Samuele Arrighi di Codogno (Lo) emergono i seguenti connotati quantitativi:

• Volume totale dei manufatti esistenti:		mc	2.568,75
-	Villa Luisa	mc.	1.230,78
-	Villa Bianca	mc.	944,19
	Edificio Pavillon e rustico	mc.	393,78

5.2.2 Coordinate urbanistiche vigenti

Il P.R.U.G. vigente (**All. D**) include il comparto in esame nelle zone omogenee "A2 - verde privato", "B – residenziale di completamento", "E2 – boschiva", fascia di rispetto stradale "*non aedificandi*" (ma computabile ai fini volumetrici).

Sotto il profilo insediativo la componente fondiaria riconducibile alla zona "B" e al contermine rispetto stradale esprime una potenzialità volumetrica di mc. 855 (mq. 570 x mc./mq. 1,50); gli edifici esistenti in zona "A2" possono viceversa essere ampliati del 20% senza superare tuttavia l'indice di densità edilizia di mc/mq 1,00: dai valori sopra riportati risulta già superata questa soglia, escludendo di conseguenza qualsiasi ulteriore incremento.

La zona “E2” non produce possibilità edificatorie.

5.3. – Scenario iniziale: fattibilità, compatibilità, sostenibilità

Richiamati i contenuti dell’intesa raggiunta fra il Comune di Pognana e la Villa Lario s.r.l. inerente il compendio immobiliare di proprietà, il perseguimento degli obiettivi di riqualificazione secondo gli indirizzi di trasformazione delineati, é strettamente legato alla vincolistica vigente, paesistico/geoambientale e urbanistica anche sovraordinata. Di conseguenza agli effetti progettuali e operativi questa condizione (vincolo paesistico, parziale inclusione nella classe terza di fattibilità geologica, presenza lungo il confine nord di reticolo idrico minore e relativa fascia di inedificabilità assoluta, sedime sud-est identificato come zona biodiversità di primo livello nel P.T.C.P. vigente) pone la prioritaria necessità di commisurare gli interventi di recupero e di incremento funzionali alle destinazioni d’uso impresse (residenziale, ricettiva e di servizio compatibile) alle soglie di sostenibilità proprie del sito.

Sul punto la struttura morfologica (**All. B e All. C**) e lo scenario vedutistico percepibile dal lago (dalla ex. S.S. 583 infatti e dagli altri coni visuali superiori l’ambito risulta non visibile) suggeriscono di concentrare le eventuali nuove edificazioni alla parte retrostante Villa Luisa, nonché di corredare le strutture di parcamento con i dovuti accorgimenti tecnici di mitigazione desunti esemplificativamente dal quaderno di ingegneria naturalistica (D.G.R. 29.02.00 n°. 6/48740). L’intento rientra sicuramente nella primaria esigenza di garantire la salvaguardia o comunque la riqualificazione del corridoio piantumato che connette il circostante tessuto urbano consolidato.

5.4. – P.I.I. - Proposta iniziale

Il soggetto promotore, società Villa Lario, ha predisposto la richiamata proposta di intervento che si articola nelle seguenti componenti:

A- *Villa Bianca* - Ristrutturazione completa e ampliamento pari a un volume di mc. 1.039,17 (mc. 944,19 + mc. 94,98) a destinazione residenziale;

B- *Edificio pavillon e rustico* – ristrutturazione completa e ampliamento – mc. 553,05 (mc. 393,78 + mc. 159,27) a destinazione residenziale;

C- *Villa Luisa* ristrutturazione completa ed ampliamento mc. 2163,30 (1230,78 + 932,52), S.L.P. mq. 761,87 a destinazione ristoro/ricettiva.

D- *Edificio Reception* – Nuova costruzione mc. 1634,47 S.L.P. mq. 466,99 a destinazione ricettiva.

E- *Parcheggio multipiano* accessibile dalla ex s.s. 583. Superficie complessiva di mq. 1990,31 compresa rampa di servizio; dotazione riservata esclusivamente alle attività private previste ancorché in parte di interesse generale.

Quindi rispetto alla consistenza insediativa esistente (mc. 2568,75) è previsto un incremento di mc. 1229,02 (mc. 3797,77 – 2568,75), pari al 47,85%, che riferito viceversa alle quantità ammesse dal P.R.U.G. vigente ulteriori mc. 855, ossia mc. 3.423,75 corrispondono al 35,89%.

Sotto il profilo meramente funzionale giova rilevare come la componente ristoro/ricreativa comporti una disponibilità rispettivamente di 100 posti a sedere e di 40 posti letto, il tutto corredato da una dotazione a parcheggio di 60 posti macchina.

Sotto il profilo delle prerogative riconducibili ai benefici pubblici derivanti dall'iniziativa in commento, rilevata la insussistenza della convenienza comunale ad acquisire aree in loco, l'opzione monetizzatoria (regolata dalla D.G.C. 12.09.07 n°. 31, segnatamente per il valore capitario) risulta così articolata:

A- Destinazione Residenziale- volume

Villa Bianca	mc. 1039,17	
Edificio rustico e pavillon	mc. 553,05	
	mc. 1592,22 : 100 mc./ab: = ab. 16 x mq/ab 26,50	
	= mq. 424 x €/mq 75=	€. 31.800,00

B- Destinazione ristoro/ricettiva. Superficie lorda pavimento

Villa Luisa	mq. 741,87	
Edificio reception	mq. 466,99	
	Mq. 1208,86 - 100% mq	
	Mq. 1208,86 x €/mq. 75 =	€. 90.664,50
		€. 122.464,50

C- Contributo volontario integrativo per la realizzazione di parcheggio pubblico e comunque da verificare in sede di progettazione esecutiva dell'opera.

€. 9.535,50

€. 132.000,00

D- Corresponsione contributi concessori calcolati sulla base delle tariffe in vigore presso il comune di Pognana Lario al momento dell'istruttoria finalizzata al conseguimento dei titoli abilitativi.

5.5 – Parametri edilizi

Considerata la sequenza morfologica del sito come contrassegnata dalle sezioni trasversali, il nuovo edificio "reception" non potrà eccedere, alla radice della struttura di copertura, i mt. -16,00 rispetto alla quota +/- 0,00 rilevata sul ciglio della ex S.S. 583, all'imbocco della scaletta di discesa che contrassegna il confine est della proprietà.

L'ampliamento della Villa Luisa non ne può superare all'estradosso di copertura l'altezza di quella esistente.

Nella collocazione dei manufatti edilizi di nuovo impianto occorre rispettare la fascia di inedificabilità assoluta individuata dal reticolo idrico minore nonché le prescrizioni dettate dalle classi di fattibilità geologica dello studio vigente.

Relativamente alle distanze, entro il perimetro interessato dal Piano Integrato si applica la deroga prevista dall'art. 9 ultimo comma D.M. 1444/68, mentre nei confronti degli immobili contermini

valgono le disposizioni impartite dalle N.T.A. del P.R.U.G. vigente, fatti comunque salvi i diritti civilistici.

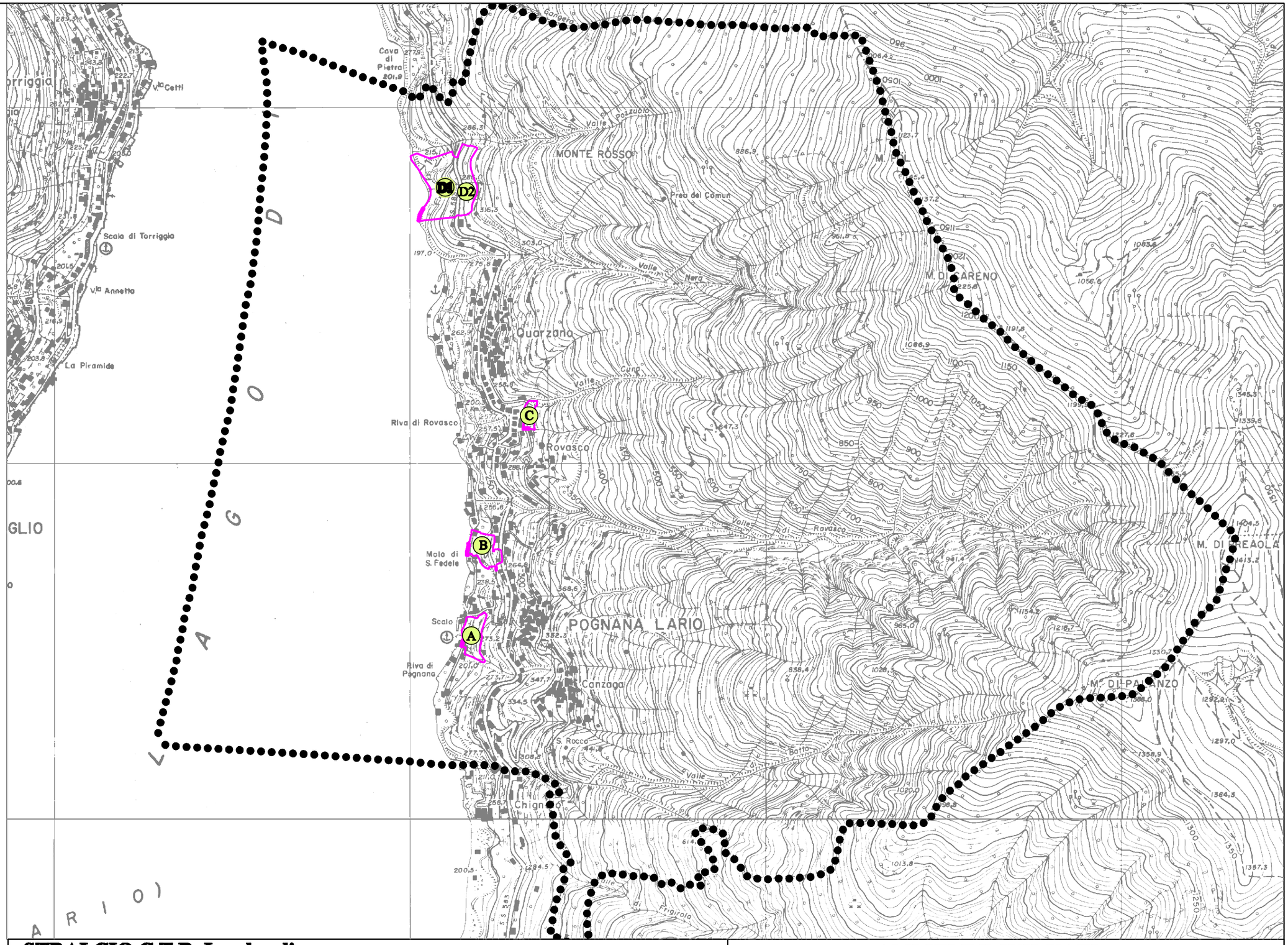
6 – CONCLUSIONI

La proposta in commento, a seguito delle considerazioni espresse nel presente documento, è meritevole di tradursi in Programma Integrato di Intervento corredato della documentazione minima dettata dalla D.G.R. 09.07.99 n°. VI/44161 come espressamente richiamata dall'art. 91, secondo comma, L.R. 12/05, nonché del dovuto schema di convenzione avente i requisiti dell'art. 46 pari legge ed i contenuti anticipati in questa sede.

La procedura di approvazione per la fattispecie esaminata è disciplinata dall'art. 92, ottavo comma, in quanto essa, pur configurando variante al P.R.U.G. vigente, non rientra nei tipi di rilevanza regionale secondo le definizioni descritte al quinto comma del medesimo articolo 92.

Allegato A

INQUADRAMENTO TERRITORIALE



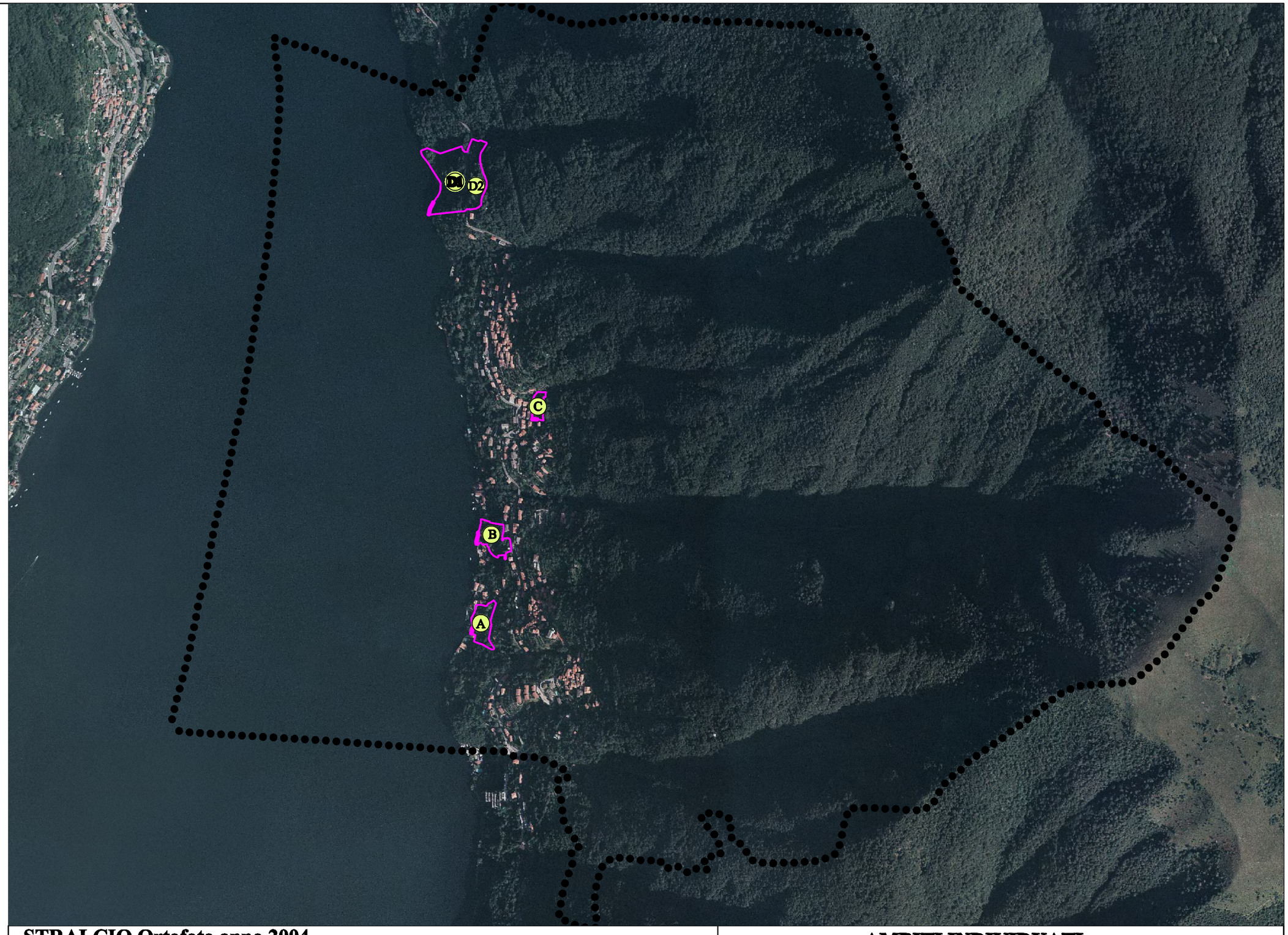
STRALCIO C.T.R. Lombardia

Scala 1: 10.000

------ **AMBITI INDIVIDUATI**

Allegato B

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



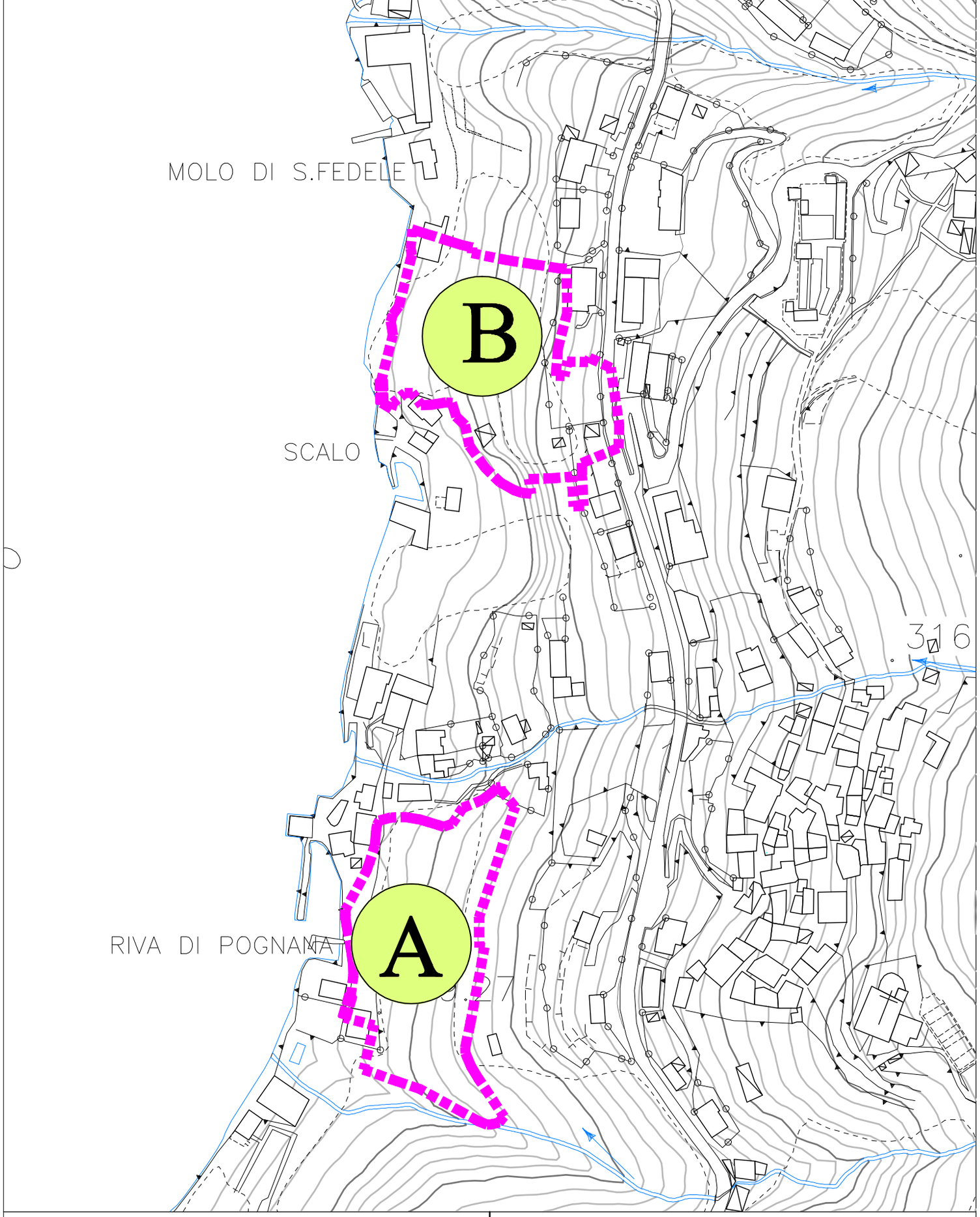
STRALCIO Ortofoto anno 2004

Scala 1: 10.000

------ **AMBITI INDIVIDUATI**

Allegato C

RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO

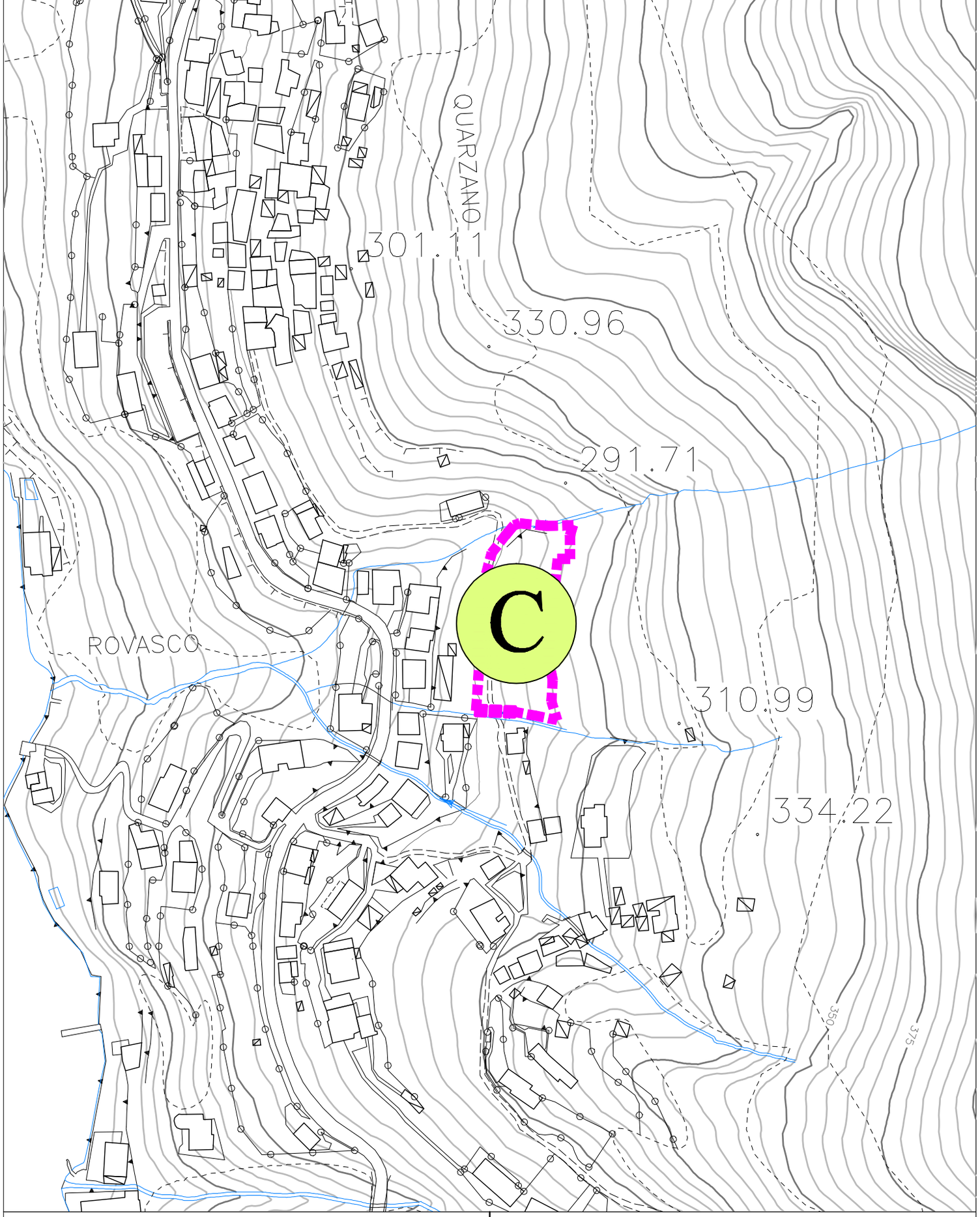


COMPARTI: A-B

AMBITI INDIVIDUATI

STRALCIO Aerofotogrammetrico

Scala 1: 2.000

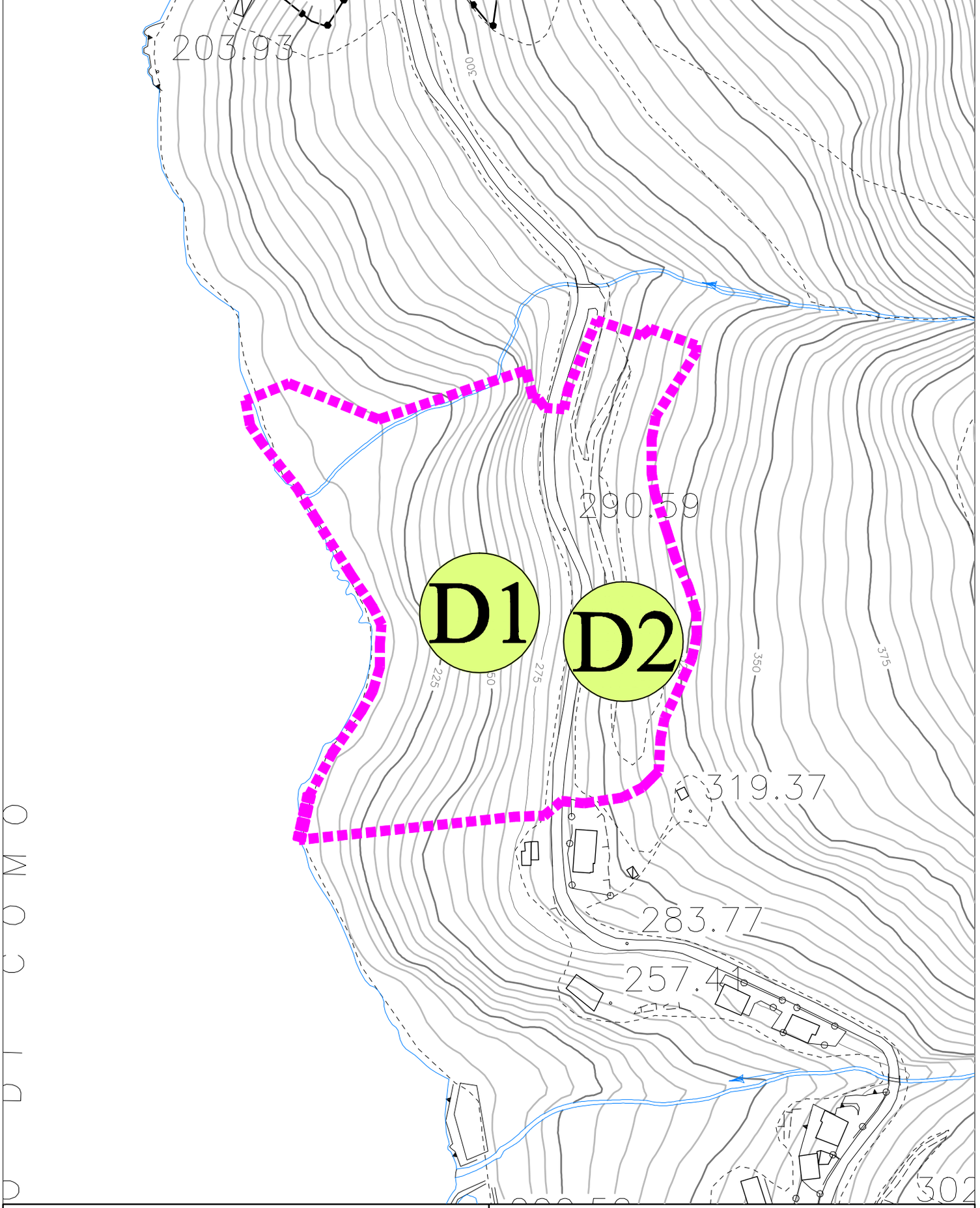


COMPARTI: C

AMBITI INDIVIDUATI

STRALCIO Aerofotogrammetrico

Scala 1: 2.000



COMPARTO: D1-D2

STRALCIO Aerofotogrammetrico

Scala 1: 2.000

AMBITI INDIVIDUATI

Allegato D

P.R.U.G. VIGENTE

zona A1 (art. 29.1 N.T.A)

zona A2 (" 29.2 ")

zona B (" 29.3 ")

zona C (" 29.4 ")

zona D (" 32 ")

zona E1 (" 34.1 ")

zona E2 (" 34.2 ")

zona F aree ad uso pubblico
- S SCUOLE
- C ATTREZZATURE INTERESSE COMUNE
- AR ATTREZZATURE RELIGIOSE
- V VERDE PUBBLICO
- P PARCHEGGI PUBBLICI

zona G

PERIMETRO P.E.

RISPETTO STRADALE

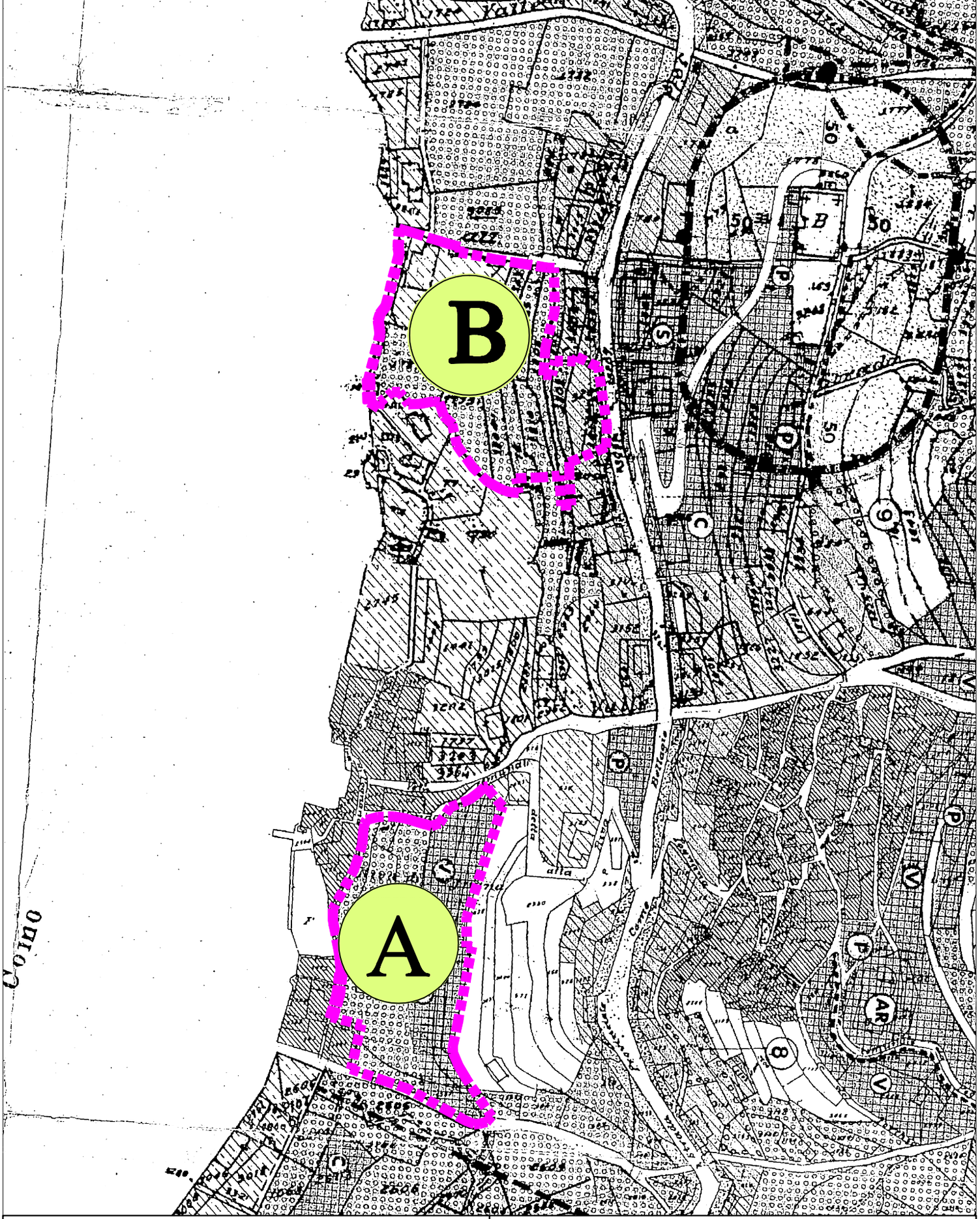
LIMITE RISPETTO CIMITERIALE

NUOVE SEDI STRADALI

ALLARGAMENTO SEDI STRADALI ESISTENTI

NUOVO COLLEGAMENTO (ascensore inclinato panoramico) CON ZONA A LAGO

VINCOLO IDROGEOLOGICO

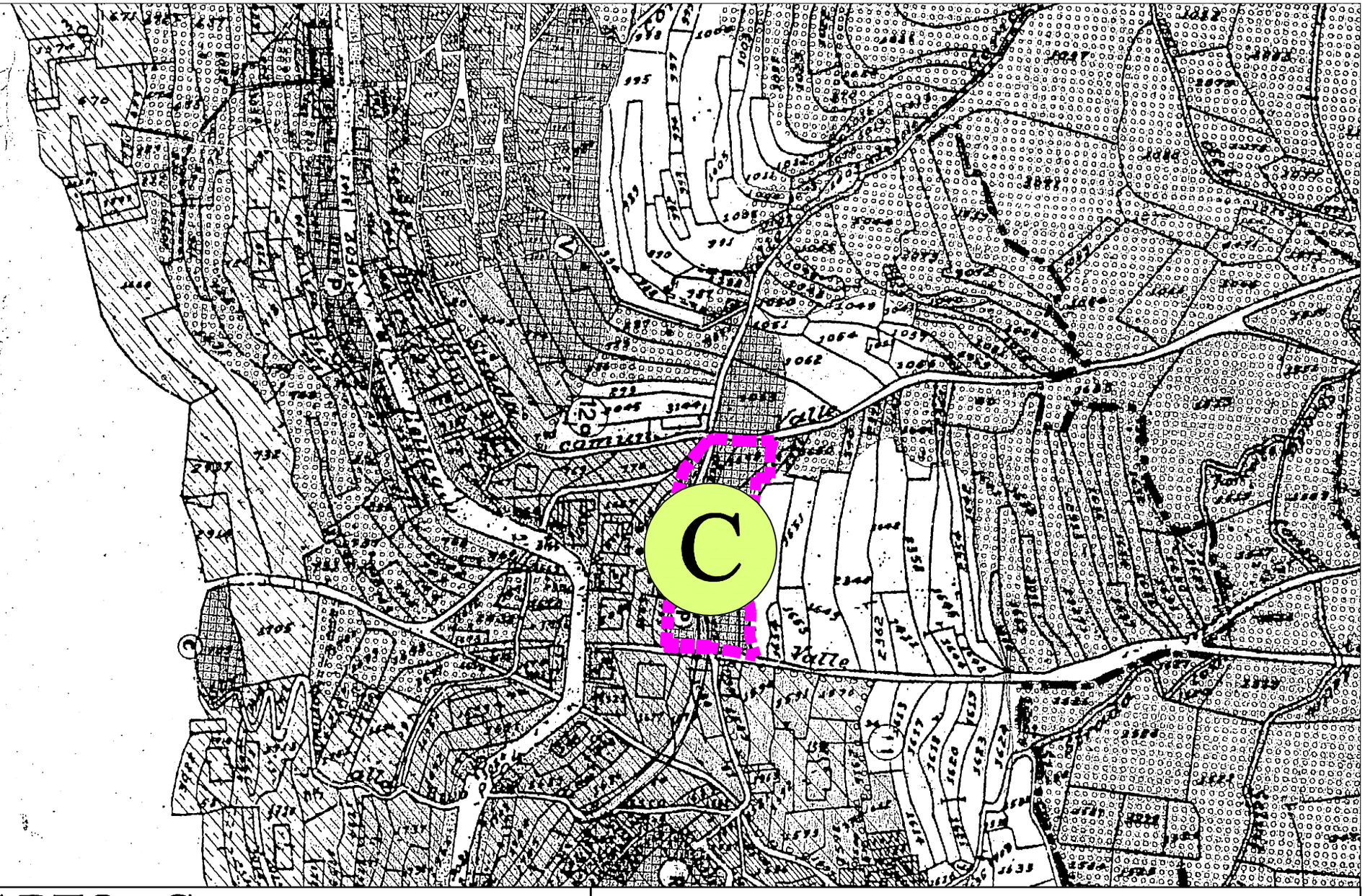


COMPARTI: A - B

AMBITI INDIVIDUATI

STRALCIO P.R.U.G. vigente

Scala 1: 2.000



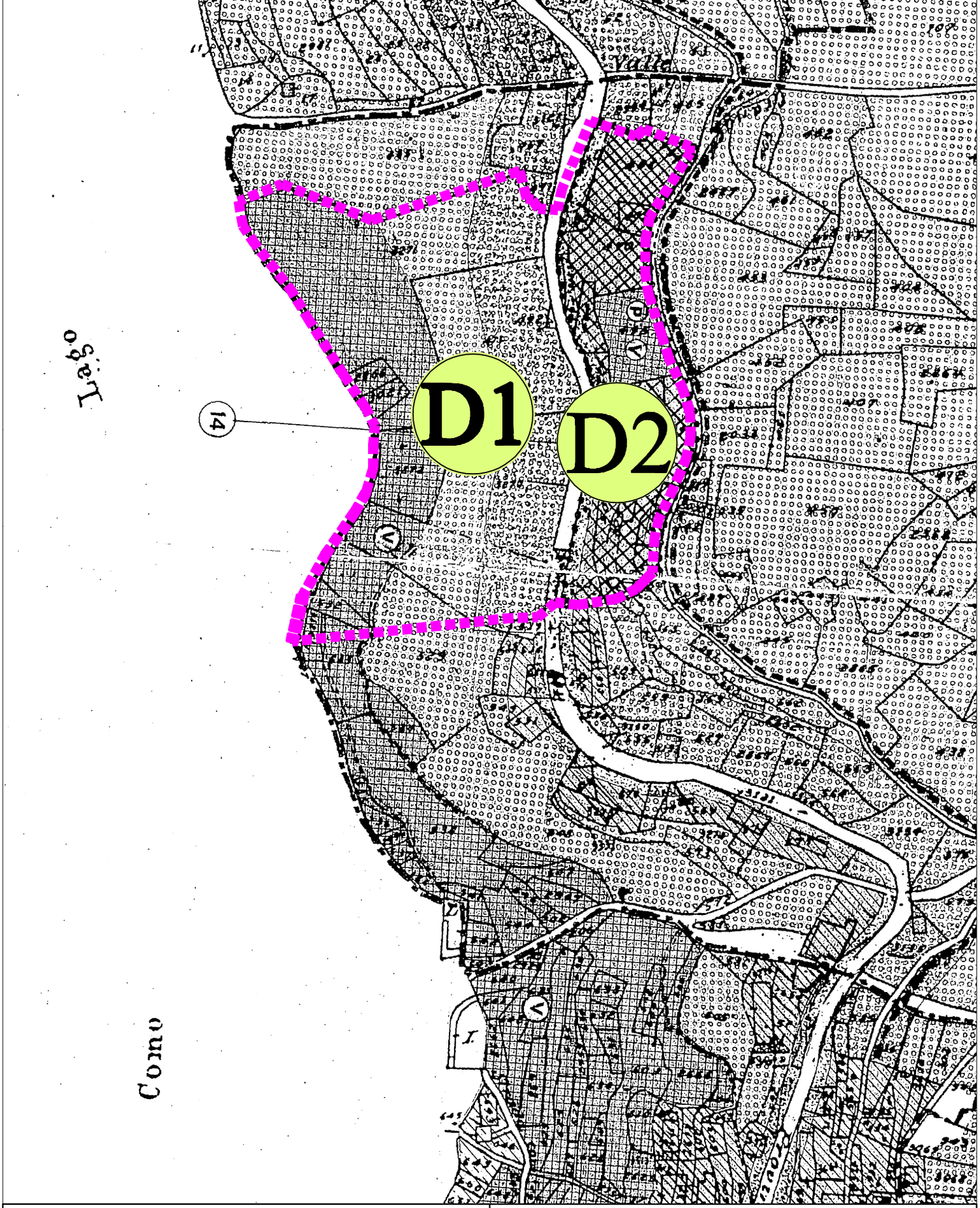
COMPARTO: C

STRALCIO P.R.U.G. vigente

Scala 1: 2.000

AMBITI INDIVIDUATI

Lago



COMPARTI: D1 e D2

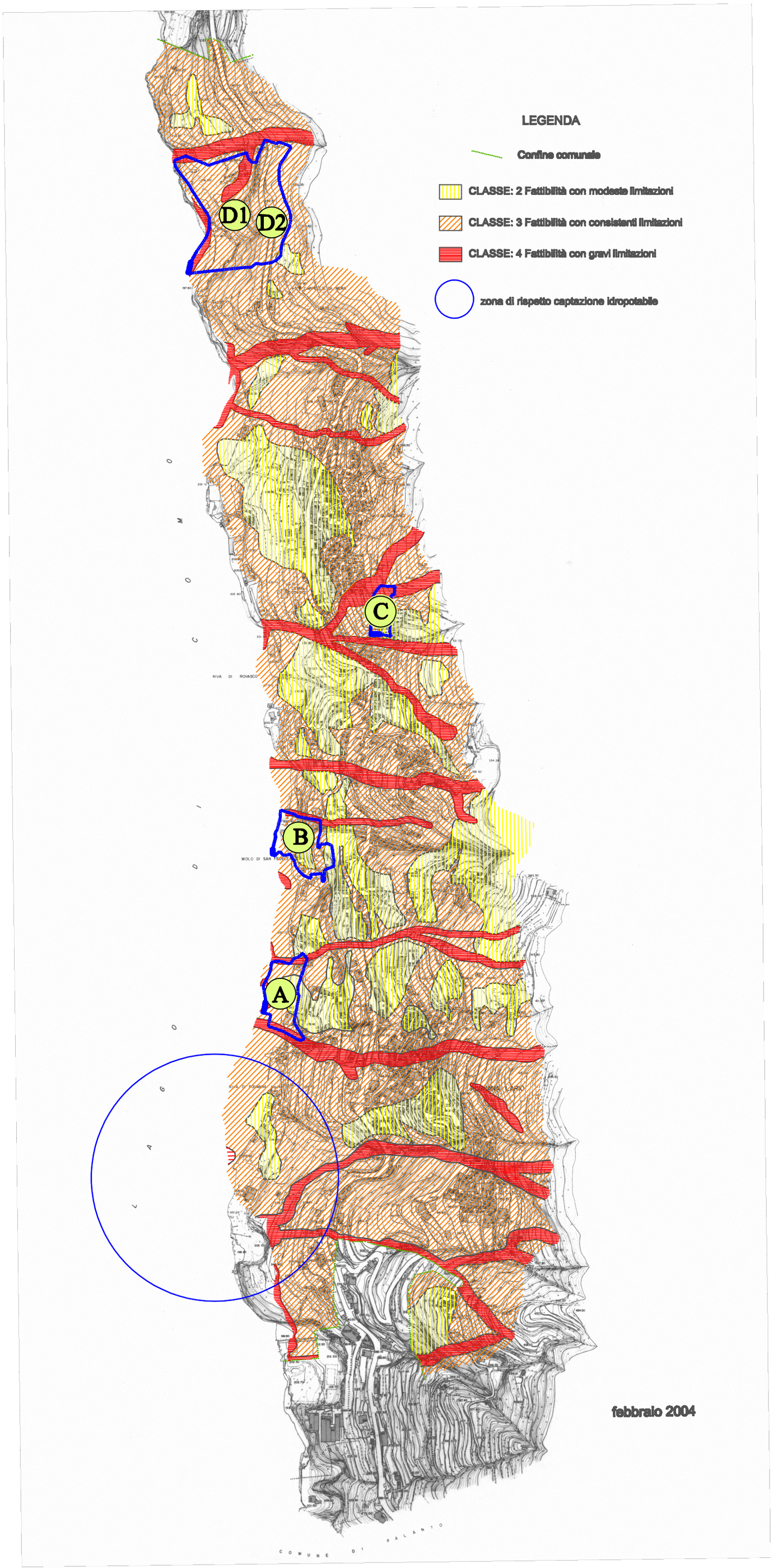
AMBITI INDIVIDUATI

STRALCIO P.R.U.G. vigente

Scala 1: 2.000

Allegato E

FATTIBILITA' GEOLOGICA

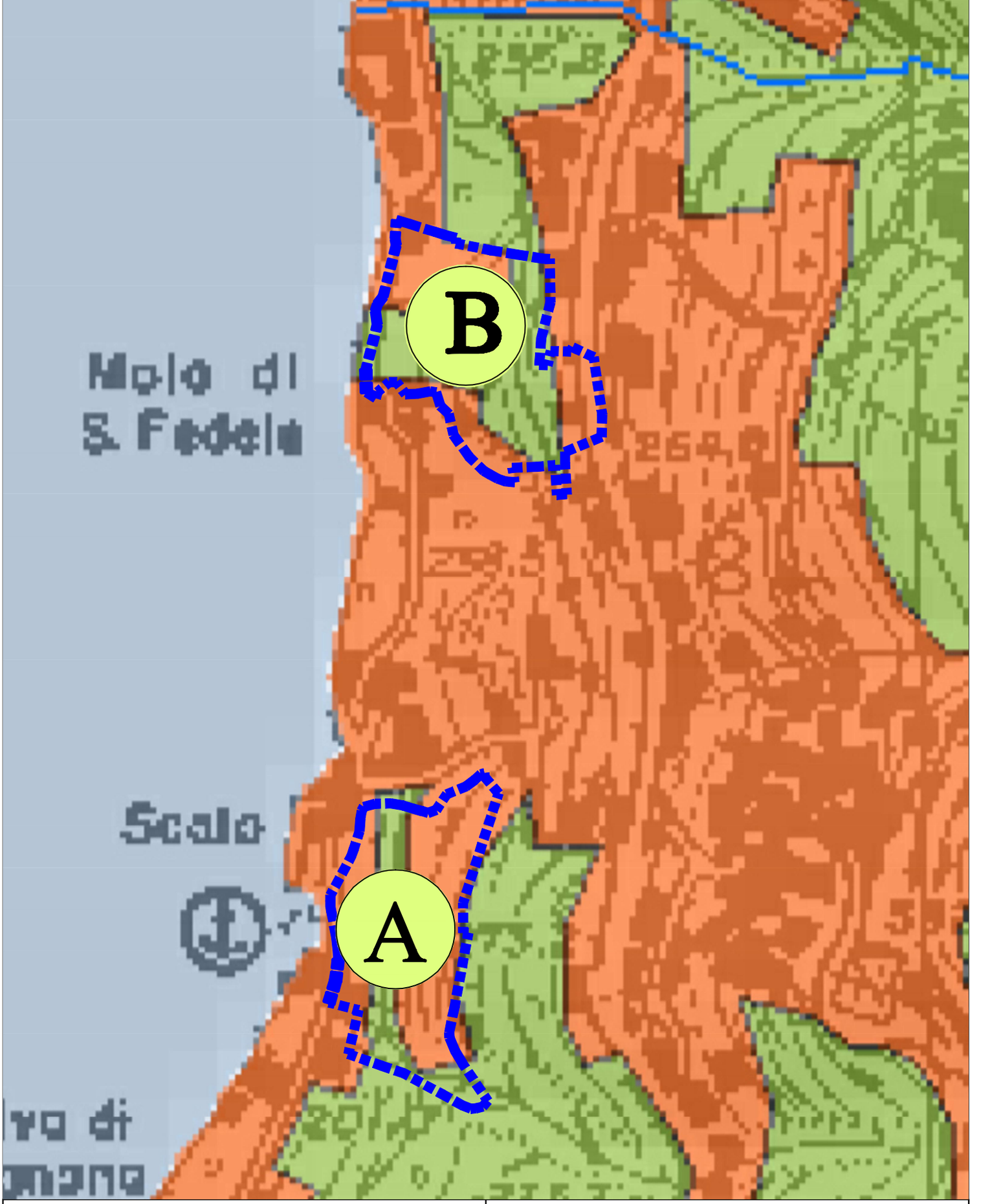


CARTA DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

------ **AMBITI INDIVIDUATI**

Allegato F

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE *RETE ECOLOGICA*

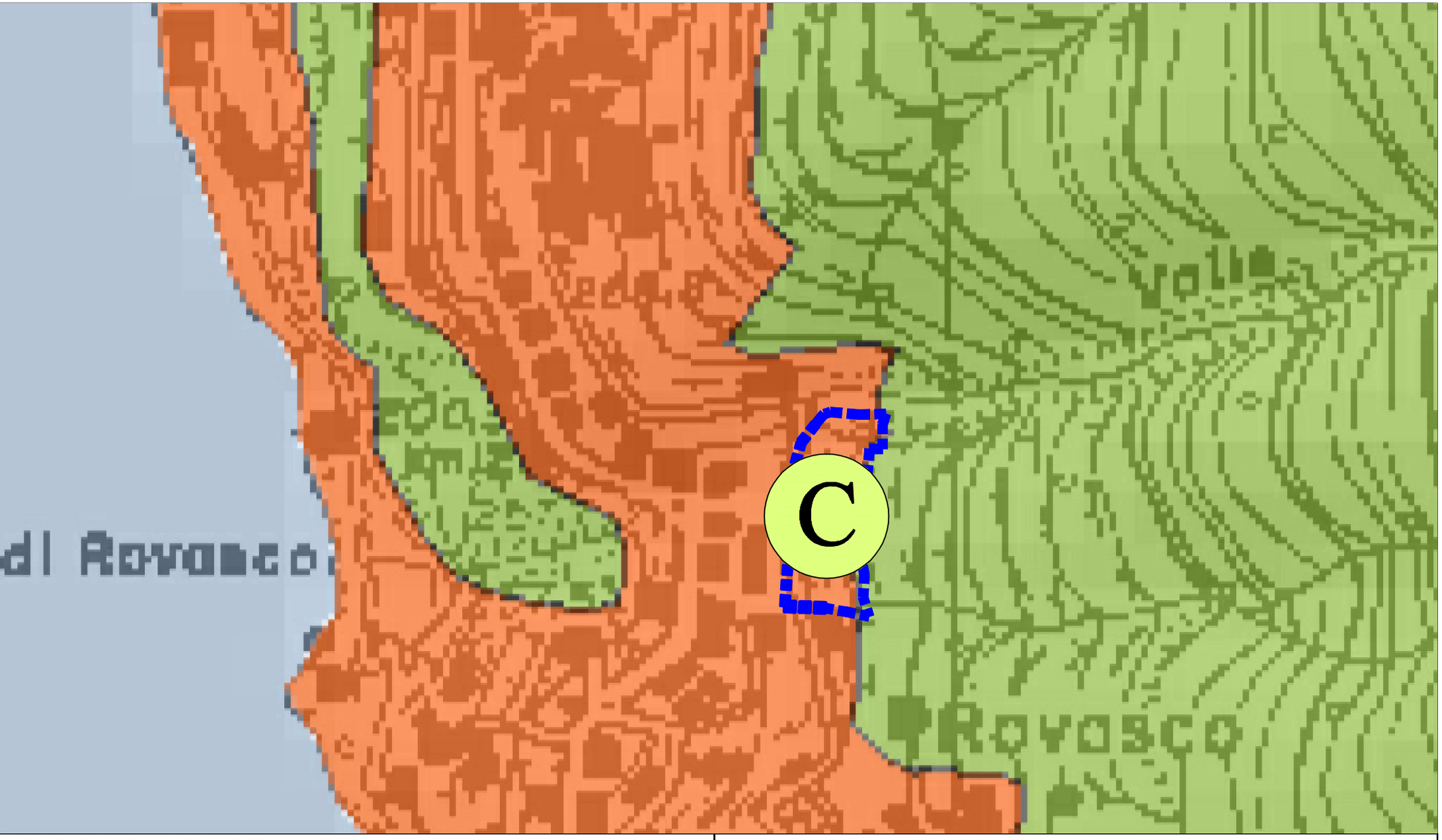


COMPARTI: A - B

STRALCIO P.R.U.G. vigente

Scala 1: 2.000

AMBITI INDIVIDUATI

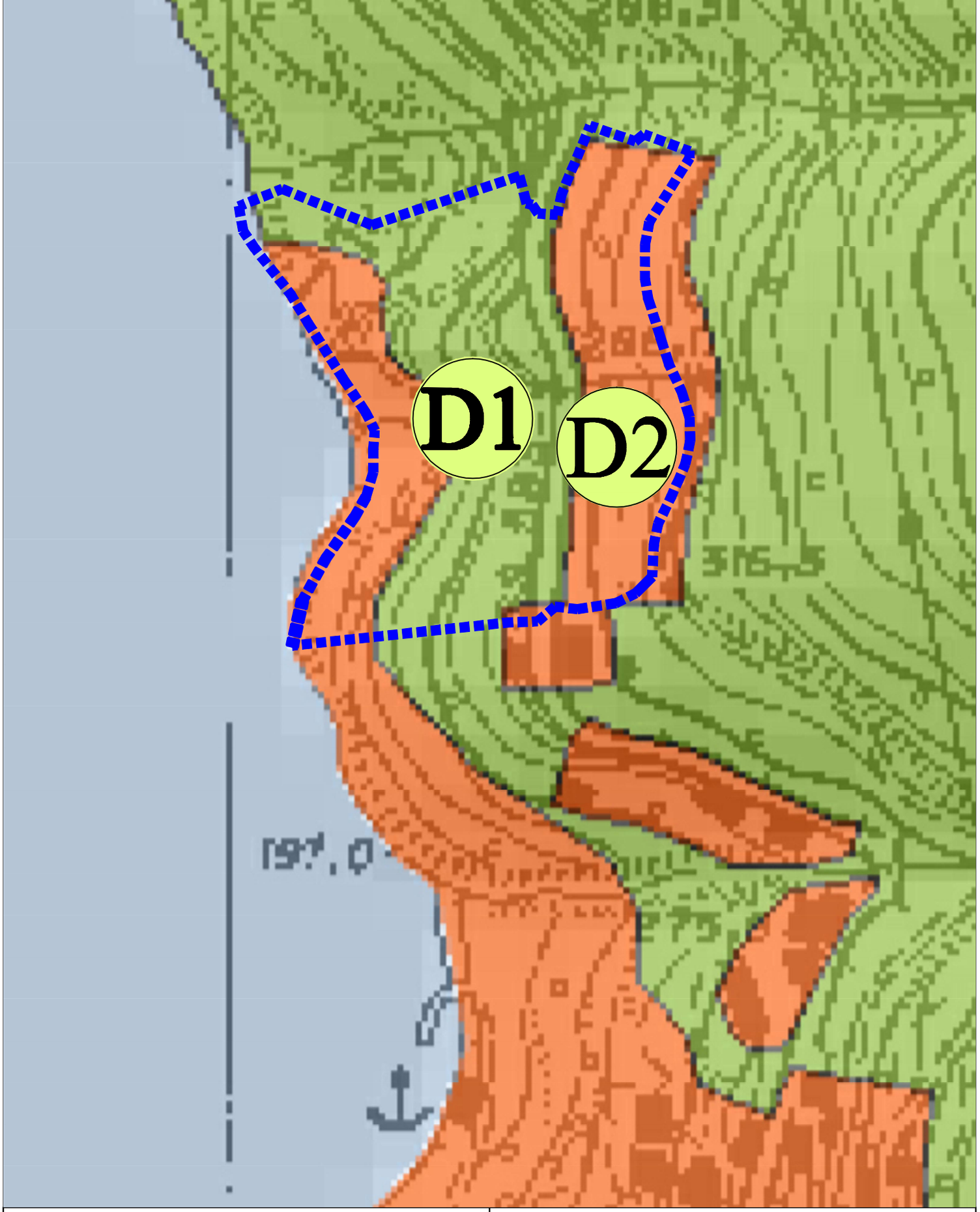


COMPARTO: C

STRALCIO P.R.U.G. vigente

Scala 1: 2.000

AMBITI INDIVIDUATI



COMPARTO: D1 e D2

STRALCIO P.R.U.G. vigente

Scala 1: 2.000

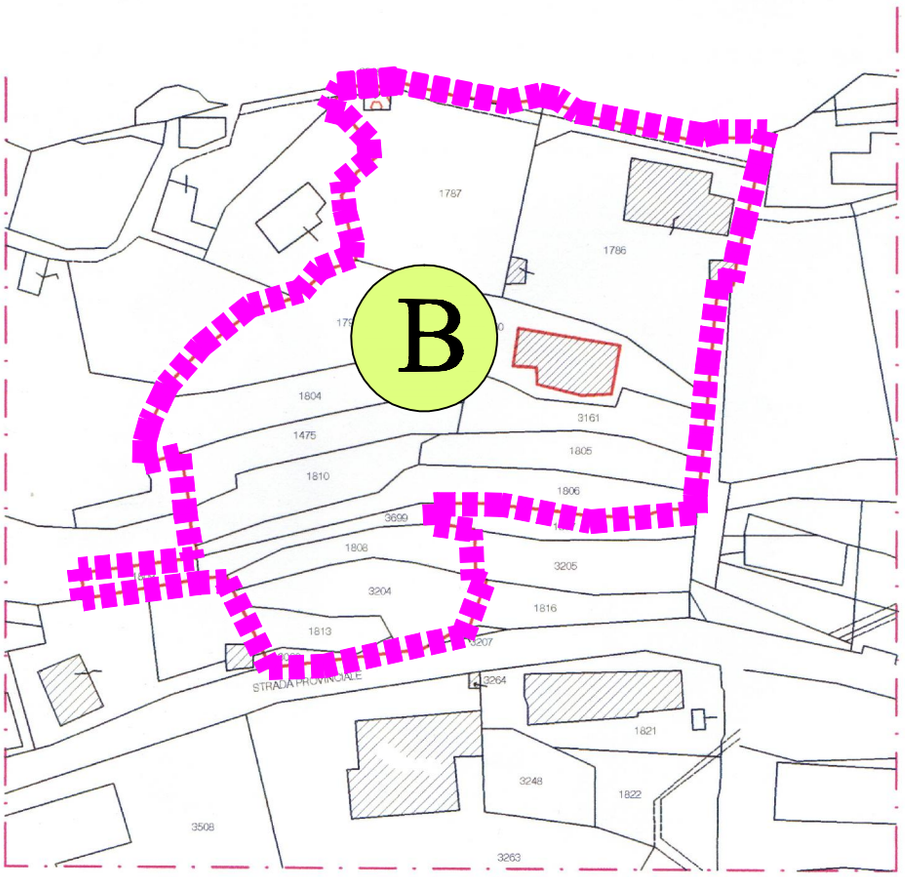
AMBITI INDIVIDUATI

Allegato G

COMPARTO "B":

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ESTRATTO DI MAPPA

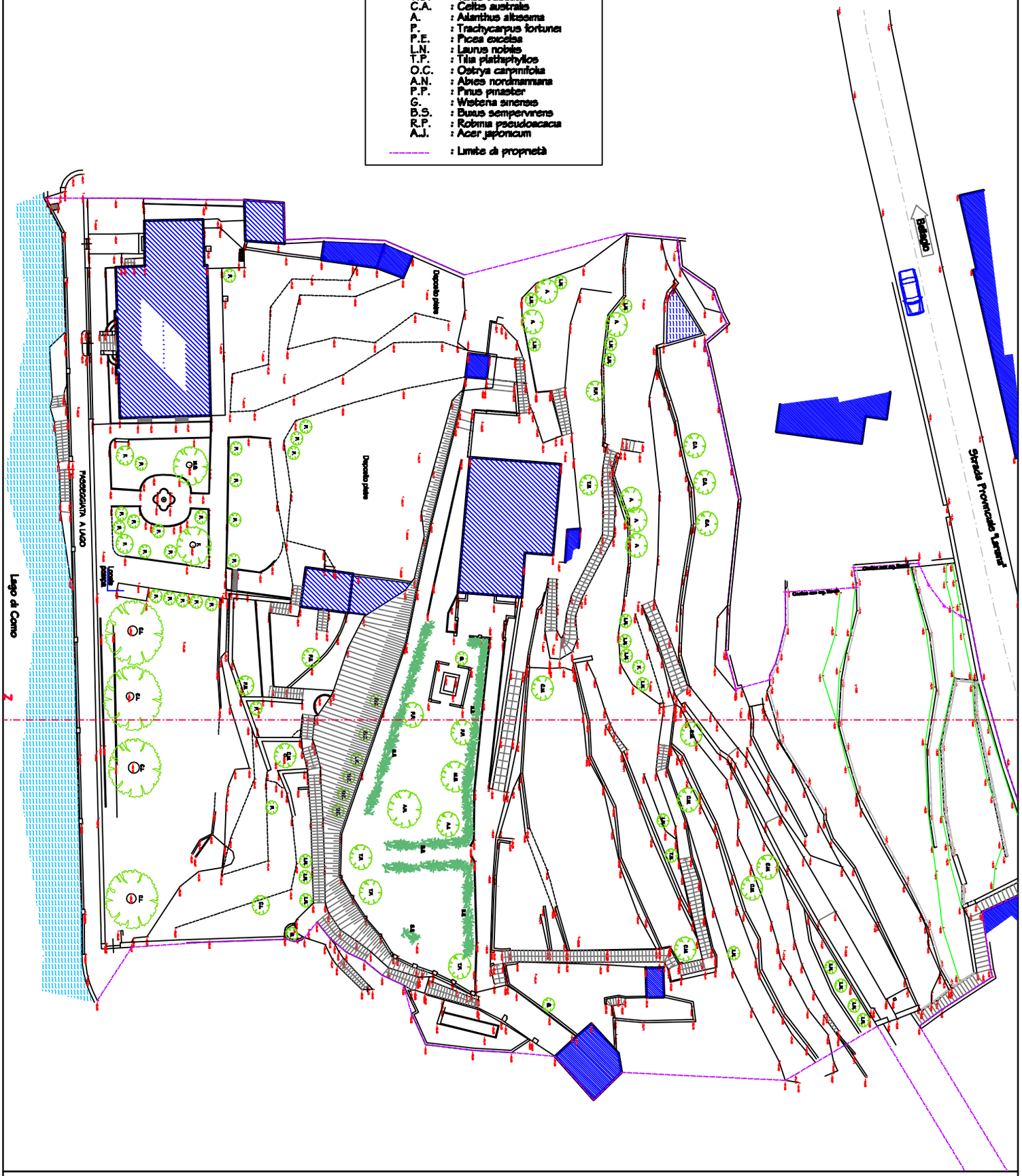


COMPARTO: B	**AMBITO INDIVIDUATO**
STRALCIO CATASTALE **Scala 1: 2.000**	

Allegato H

COMPARTO "B":

RILIEVO PLANIMETRICO



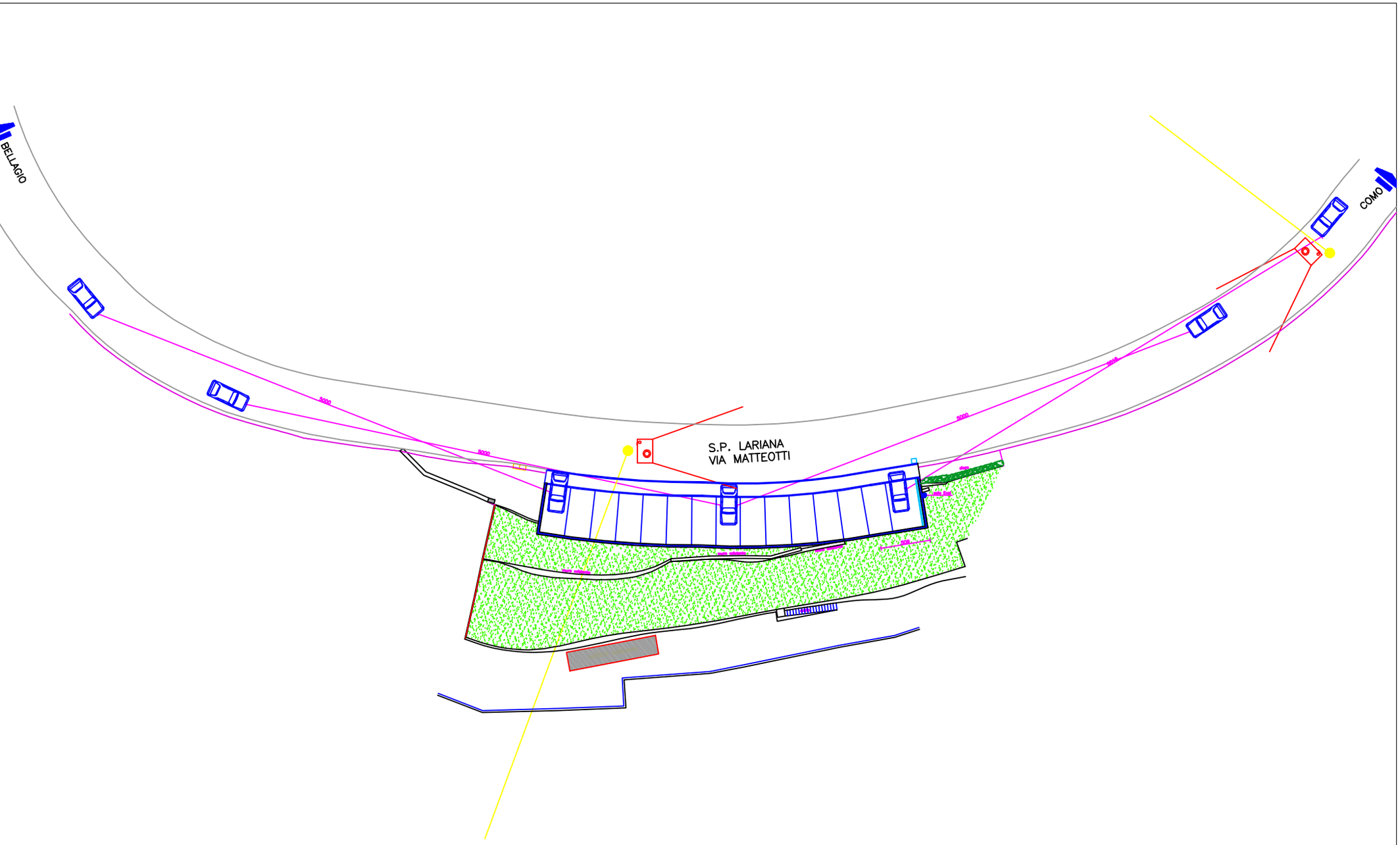
COMPARTO: B

RILIEVO PLANIALTIMETRICO

Scala 1: 2.000

Allegato I

PARCHEGGIO PUBBLICO ROVASCO



PROGETTO PARCHEGGIO PUBBLICO ROVASCO

Scala 1: 500