



COMUNE DI BLEVIO

**PIANO ATTUATIVO
IN VARIANTE URBANISTICA
COMPENDIO "COLOMBAIO"**

PIANO ATTUATIVO

0.1

Relazione urbanistica e paesaggistica

Status: Piano Attuativo	data: Ottobre 2022	Drawn by: NP	Scale:
			rif.: 364

COMMITTENTE

COMO INIZIATIVE IMMOBILIARI
Corso Vittorio Emanuele II, 30 - 20122 Milano

PROGETTISTA

VENELLI KRAMER Architetti
Arch. Ruggero Venelli-
Via Pisani Dossi 5a - 22100 Como
0039 031 570779 info@venellikramer.com

Indice

0.1.1. Premessa

0.1.2. Previsioni urbanistiche vigenti

0.1.3.1 L'avvio del procedimento

0.1.3.2 Le fasi del progetto di VAS

0.1.3.3 L'adozione

0.1.3.4 L'iter di riadozione

0.1.4.1 Descrizione del sito

0.1.4.2 Identificazione catastale

0.1.4.3 Caratteri del luogo

0.1.5. Linee programmatiche

0.1.6.1 Proposta urbanistica

0.1.6.2 Ragioni del piano

0.1.6.3 Obiettivi

0.1.6.4 Proposta progettuale

0.1.6.5 Linguaggio architettonico

0.1.6.6 Inserimento nel contesto

0.1.7 Norme tecniche confronto

0.1.8 Urbanizzazioni e standard

0.1.9. Allegati

0.1.1.

Premessa

La presente relazione intende ripercorrere le fasi intercorse per condurre la proposta progettuale corredata il P.A. ad una soluzione condivisa dagli Enti territoriali coinvolti ai fini della sua approvazione definitiva.

0.1.2.

Previsioni urbanistiche vigenti

Il Comune di Blevio è dotato di PGT approvato con DCC 17.05. 2014 n. 5 (BURL 11.03 2015 n. 11, successivamente modificato dalla variante normativa approvata con DCC 29.12 2016 n. 37, BURL 03.05 2017 n 8) e re4ficato ex articolo 13 comma 14 bis l.r. 12/2005 e s.m.i con DCC 29.10.2019 n. 36 (BURL 1.07.2020 n. 14).

Il compendio territoriale, come cartograficamente perimetrato, è suddiviso negli ambiti omogenei appresso elencati (rif. tav. 1.2):

ATR3, riscontrato dalla scheda identificativa 02.2016 parte integrante della tavola DP-10 "Previsioni di Piano. Ambiti di Trasformazione all'interno del territorio urbanizzato conferma"e dall'art. 45 delle "Regole di Attuazione" elaborato PR4.V1.

"Tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale". Riscontrato dalla tavola PR1 e dall'art. 42 delle pari Regole di Attuazione. "Tessuto urbano consolidato di antica formazione. Ville storiche e relativi contesti di pregio storico, architettonico ed ambientale" riscontrato dalla medesima tavola PR1 e dall'art. 41. "Ambito di valore ambientale paesaggistico ed ecologico", riscontrato dalla tavola PR2 e dall'art. 47, da cui in particolare si evince l'appartenenza alla rete ecologica del PTCP.

"Sistema dei Servizi" come riscontrato dagli elaborati PS1 e PS4.

Vi emerge inoltre la vincolistica determinata dal coinvolgimento delle fasce di rispetto idrico (Torrente Colombaro), paesaggistico (mt. 300 dalla sponda lacuale d.Lgs. 42/2004) e classificazione geologica (classe terza e quarta). Oltre ai citati articoli delle Regole di Attuazione occorre altresì segnalare il diretto interessamento degli articoli ricompresi nel titolo I "Disposizioni Generali" Capo II "Parametri e indici urbanistici ed edilizi", nonché l'art. 10 "Trasferimenti di volume" e il 19 "Usi del territorio" per effettuare i dovuti confronti con gli obiettivi perseguiti dal Piano Attuativo in variante.

Dal combinato disposto di tali articoli si evince l'ammissibilità, nei richiamati ambiti omogenei, della destinazione residenziale nonché turistico-ricettiva, della demolizione/ricostruzione/ampliamento entro le condizioni ivi stabilite e del trasferimento volumetrico

0.1.3.

L'avvio del procedimento

A fronte di rituale istanza presentata dal soggetto attuatore e presentata il 05.11.2019 PEC 3705, la Giunta Comunale, con propria deliberazione 15.11.2019 n. 71, ha dato avvio al procedimento di formazione di un Piano Attuativo in variante al PGT.

A tale proposito sono state contestualmente individuate con D.G.C. 15.11.19 n. 72 le autorità competente e procedente in materia di VAS, secondo le disposizioni impresse dall'art. 4 comma 2 l.r. 12/05 cit.

La proposta di Piano Attuativo prevedeva l'accorpamento all'ambito ATR3 delle aree limitrofe di proprietà del proponente alle quali sarebbe stata data attuazione omogenea riconfigurando le edificazioni esistenti e salvaguardando le aree verdi circostanti al nucleo già edificato.

Rileva inoltre preliminarmente sottolineare che per i contenuti e gli obiettivi urbanistici il suddetto Piano Attuativo rientra nelle fattispecie ammesse dall'art 5 comma 4 l.r. 31/14 come modificato dalla l.r. 16/17. Ne deriva anche la piena conformità con l'integrazione del PTR approvato con DCR 19.12.18 n. 11/411 (BURL 13.3.19 n. 11). Infatti il proponente intende procedere all'attuazione delle previsioni di PGT, senza consumo di nuovo suolo né incremento di suscettività edificatoria rispetto a quella già consentita, con l'introduzione di limitate varianti finalizzate alla riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso la realizzazione di attrezzature e infrastrutture, spazi verdi e servizi, il recupero o il potenziamento di quelli esistenti e il risanamento del costruito.

LE FASI DEL PROCESSO DI VAS

A mente dell'art. 4 comma 2 L.R. 12/05 cit. il P.A in variante, inerendo il Documento di Piano comporta, l'assoggettamento al procedimento di VAS.

PRIMA CONFERENZA

Conseguentemente con avviso 20.11.2019 prot. 2876 l'Autorità Procedente ha convocato la 1^ conferenza di valutazione per il 16.12.2019 mettendo contestualmente a disposizione di tutti i soggetti interessati il Documento di Scoping. Per le connesse risultanze si rimanda al verbale appositamente predisposto (prot. 3150). Vi si evincono i seguenti pareri di natura interlocutoria:

Provincia di Como 13.12.2019 prot. 47700

ARPA Lombardia 12.12.2019 fasc. 2019.4.43.89

SECONDA CONFERENZA

Considerato l'esito della prima conferenza VAS incentrata sul Documento di Scoping, l'Autorità Procedente di concerto con l'Autorità Competente ha convocato la seconda conferenza, ai sensi della D.G.R. 761/10 e s.m.i. allegato generale, con avviso 7.05.20 n. 1033 per il 14.07.20 depositando contestualmente gli allegati tecnici come elencati nel successivo punto 0.1.9, il Rapporto Ambientale e la Sintesi non Tecnica (elaborato 0.5). Questa documentazione è stata parimenti trasmessa agli Enti sovraordinati preposti per acquisire i rispettivi pareri.

Per le connesse risultanze si rimanda al verbale appositamente predisposto e rubricato al prot. 1608 del 16.07.20.

Vi si evincono i seguenti contributi:

1.ARPA Lombardia PEC 7.07.20 prot. 2715

2.Provincia di Como PEC 10.07.20 prot. 3150

3.Ministero BB.CC.TT. PEC 15.07.20 prot. 1600

Soprintendenza BA.PP. (parere 10.07.20 prot. 12763

Territorialmente competente posteriore alla data di effettuazione della conferenza)

Esaminato il parere della Soprintendenza, l'operatore ha presentato spontaneamente una soluzione progettuale aggiornata diretta a recepire le indicazioni fornite nel predetto parere. A seguito del caricamento sul SIVAS in data 13.11.20 da parte del Comune di Blevio della proposta progettuale aggiornata di cui si è detto, la stessa Soprintendenza ha formulato un secondo parere pervenuto tramite PEC 18.03.21 n. 367 favorevole alla soluzione proposta dall'operatore per la fascia territoriale ricompresa fra la S.P. 583 "Lariana" e la Strada Regia. Nella parte collocata a monte della pari strada, veniva prescritta invece l'edificazione non eccedente il volume esistente anche con diversa sagoma e sedime all'interno del comparto.

L'operatore ha dunque presentato una seconda integrazione spontanea del progetto aggiornandolo alla luce del parere della Soprintendenza n. 367/2021 e proponendo la possibilità di realizzare percorsi di collegamento interrati tra gli edifici previsti dal progetto. Gli elaborati

sono stati trasmessi con nota in data 11.05.21 prot. n. 11156. La Soprintendenza ha dunque espresso un nuovo parere in data 28.06.21 n.15872, ritenendo il progetto aggiornato coerente con il precedente parere e precisando che potranno essere valutati, in fase di autorizzazione paesaggistica, passaggi interrati e limitati che consentano il collegamento tra le due parti del comparto. TERZA CONFERENZA FINALE

Attese le risultanze delle integrazioni progettuali predisposte, favorevolmente valutate dalla Soprintendenza come sopra acclarato, l'autorità procedente di concerto con l'autorità competente ha convocato con avviso 15.07.21 n°. 1626 la conferenza rubricata per il 29.07.21 ai fini della chiusura del procedimento, depositando contestualmente gli elaborati tecnici all'uopo adeguati.

Dal connesso verbale registrato al prot. del 2021 si evince la ricezione dei seguenti

contributi:

- ARPA Lombardia PEC 16.07.2021 prot. 114792
- Provincia di Como 29.07.2021 prot. 30735

Le presenti considerazioni, ad essi riferite, sono fondate sulla nuova prospettiva di intervento nascente dalle richiamate posizioni favorevolmente assunte sugli atti integrativi del P.A. dalla Soprintendenza (18.03.2021 n°. 367 e 28.06.2021 n°. 15862) come prima anticipato.

La conclusione del processo di VAS è stata acclarata dal parere motivato finale e dalla dichiarazione di sintesi, predisposti dall'autorità competente, registrati rispettivamente in data 13/08/2021 ai protocolli 1795-1796 con aggiornamento il 24/09/2021 con i quali è stato tenuto conto dei pareri acquisiti nel corso dell'istruttoria.

L'ADOZIONE

La società proponente, ha dunque proceduto a depositare gli elaborati del P.A. in variante, aggiornati alla luce di quanto emerso nel corso del procedimento di VAS, in data 13/10/2021 prot. 1048 e con successiva integrazione il 29/10/2021. Previa debita convocazione, nella seduta consiliare del 17/11/2021 il P.A. in variante è stato adottato con deliberazione n. 28 (Burl 1/12/2021 n. 48) con la quale il Comune ha altresì fornito alcune prescrizioni di modifica del progetto presentato con particolare riguardo all'ubicazione dell'accesso e al miglioramento della compatibilità dell'intervento con l'assetto idrogeologico del contesto in cui si inserisce.

In esito alla trasmissione degli atti a Provincia e Regione, l'incontro di confronto con la Provincia ai sensi dell'art. 13 comma 5 l.r. 12/05 si è svolto il 18/03/2022 cui ha fatto il parere n. 64/22 prot. ric. 1/04/2022 n. 1269.

Analogo incontro, in remoto, è intercorso con Regione Lombardia ai sensi del pari art. 13 comma 8, le cui conclusioni, sono state recepite nel parere approvato con dgr n. XI/6145/22.

Sia il parere della Provincia sia quello della Regione evidenziavano la necessità di un ulteriore affinamento del progetto presentato per renderlo coerente con gli strumenti di programmazione sovraordinata.

Nel frattempo pervenivano entro la scadenza di legge (29/01/2022) quattro osservazioni

L'ITER DI RIADOZIONE

Al fine di tenere conto di quanto rilevato dalla Provincia e dalla Regione con i ricordati pareri, il soggetto attuatore, ferme le caratteristiche sostanziali e funzionali del progetto esaminato in fase di VAS, ha ritenuto di apportare ulteriori modifiche al fine di incrementare ulteriormente la compatibilità dell'iniziativa anche con gli atti di pianificazione sovraordinata, nonché più in generale con il contesto territoriale e ambientale.

ATR 2 coordinamento

In primo luogo, è stata prevista una ulteriore e significativa riduzione della volumetria di progetto e la sua diversa collocazione nel comparto in grado di garantirne un più armonico inserimento nel versante (morfologicamente contrassegnato da un sistema a terrazzamento) e un rapporto meglio equilibrato fra pieni insediati e vuoti di raccordo vegetazionale...

Sotto il profilo quantitativo la nuova consistenza volumetrica è descritta nel prospetto allegato.

	VOLUME COMPUTABILE (MC.)			
	ATTUALMENTE ESISTENTE/PREVIS TO DA PGT	Proposta P.A. del 13/10/2021	AGGIORNATO	RESIDUO A DISPOSIZIONE
UP REGIA	4117,58	1850,00	2150,00	
DOWN REGIA	4846,17	6700,00	5700,00	
TOTALE	8963,75	8550,00	7850,00	
ATR3	658,00	658,00	658,00	
TRASFERIBIL E IN SITO	2950,42	2950,42	2950,42	
EXTRA SITO	5355,33	4941,58	4241,58	1113,75
TOTALE	8963,75	8550,00	7850,00	1113,75

Dal confronto con l'edizione precedente emergono i seguenti dati considerando le dotazioni volumetriche attualmente esistenti e/o previste dal PGT:

- La cubatura complessiva scende da mc 8.963,75 a mc 7.850 pari a una riduzione del 12.42% (8.19% rispetto ai mc 8.550 previsti in adozione).
- la significativa **riduzione** dei volumi nella porzione posta sotto la strada regia (mc 5.700 contro mc 6.700), conseguentemente alla diminuzione dei volumi trasferibili extrasito (da mc 4.941,58 a mc 4.241,58 a fronte di una disponibilità di mc 5.355,33)

La nuova proposta debitamente descritta nei connotati generali durante il prosieguo della presente relazione e negli elaborati corredanti il PA, interpreta e recepisce le indicazioni scaturite dalle posizioni espresse dagli enti sovra ordinati e dal successivo confronto intercorso presso le loro sedi istituzionali, con svariati incontri alla presenza di tecnici della Provincia di Como, della Soprintendenza, della Regione e del Comune di Blevio. Essa altresì recupera le prescrizioni impresse dalla richiamata deliberazione consigliere n. 28/2021 in ordine alla necessità di traslare l'accesso al comparto dalla SP 583 Lariana oltre il limite della classe quarta di fattibilità geologica ed eliminando l'intersezione semaforica come chiesto dalla Provincia. Ciò ha consentito anche di escludere la realizzazione di qualsiasi intervento nell'ambito classificato di valore ambientale paesaggistico ed ecologico. Tale importante modifica consente di conseguire in modo ancor migliore un bilancio ecologico uguale o inferiore a zero senza necessità di compensazioni., .

La riduzione volumetrica in situ e la redistribuzione dei corpi edilizi connessa allo spostamento dell'ingresso del comparto (secondo modalità viabilisticamente accertate in termini di funzionalità e sicurezza) consentono inoltre di assicurare agli aspetti più propriamente tipologico/architettonici quei caratteri identitari dell'impianto terrazzato (storicamente connaturato ai luoghi) che hanno determinato il cennato parere favorevole 28/06/2021 n.15872 della Soprintendenza.

Inoltre, è stata prestata significativa attenzione al coordinamento dell'iniziativa con le previsioni di potenziale sviluppo del confinante ambito ATR2, e ciò in particolare mediante la riduzione complessiva dei volumi e la loro diversa collocazione (tendenzialmente più lontana dai confini dell'ambito di proprietà del Soggetto Attuatore) in modo da non interferire con lo sviluppo del predetto ambito e alleggerire

ulteriormente la già contenuta percezione dell'intervento sotto il profilo paesaggistico.

Ciò contribuisce a consolidare la conferma degli esiti del processo di VAS come acclarati dal parere motivato finale / dichiarazione di sintesi in precedenza descritti considerato che, da una parte, l'impianto generale della proposta di piano attuativo resta quella inizialmente prevista ma, dall'altra, apportando tutte le precisazioni, integrazioni e/o adeguamenti chiesti dagli enti interessati che hanno partecipato al procedimento. Il risultato finale è una proposta di P.A. significativamente migliorativa rispetto alla precedente anche e soprattutto sotto il profilo del potenziale impatto ambientale considerato che non solo la soluzione studiata è coerente con gli esiti dell'istruttoria ma anche e soprattutto prevede una significativa riduzione della volumetria edificata e la conservazione integrale degli ambiti di valor paesaggistico ed ecologico che non sono interessati da edificazione e/o trasformazione. .

Tenuto conto di ciò e al fine di garantire la massima partecipazione possibile da parte dei soggetti interessati, il Soggetto Attuatore ha ritenuto di chiedere la riadozione del PA e la successiva approvazione secondo il percorso dettato dall'art. 13 commi 5,7 e 8 L.R. 12/2005 cit.

0.1.3.1

Descrizione del sito

Il territorio comunale di Blevio, pari a mq. 5.890.000 occupa il versante occidentale della dorsale "delle colme" che da Brunate raggiunge Bellagio intercettando le principali sommità denominate Astelè, Boletto, Bolettone, Pizzo d'asino, Palanzone, San Primo, vetta più elevata del Triangolo Lariano. Ne deriva un dislivello che dalla quota lacuale di metri 217,00 slm raggiunge m 1.140,00 del crinale. La conformazione geoidrologica denota una forte acclività intersecata ortogonalmente da profonde sezioni vallive che ne scandiscono il ritmo morfologico e il profilo orografico.

Entro questo scenario, secondo una precisa gerarchia insediativa, la striscia spondale è sostanzialmente contraddistinta dal susseguirsi delle ville storiche e dai loro parchi, interrotto soltanto dal nucleo urbano di Girola. La fascia a monte della SP583 "Lariana" è interessata dal tessuto innestato sulle frazioni di seguito elencate, intervallato da residualità terrazzate sostenute da murature in blocchi di pietra "moltrasina" sovrapposti a secco.

La frazione "Colombaio" rappresenta l'agglomerato urbano posto all'estremità nord-est del territorio comunale, quale ultimo insediamento di un sistema lineare strutturato lungo il tracciato di mezza costa (la cennata strada Regia). Esso intercetta da sud-ovest le frazioni di Capovico, Sopravilla, Sorto, Mezzovico, Meggianico, Cazzanore e, per l'appunto, Colombaio, che unitamente a Girola, la sola frazione attestata a lago attorno al porto, costituiscono la comunità bleviana.

Tale modello urbanistico risulta omogeneamente ricorrente su tutta la sponda orientale del lago comasco, riscontrandosi con i medesimi connotati tipologici a Faggeto Lario, Pognana e Lezzeno, salvo Torno, Nesso e Bellagio che, per specificità geomorfologiche e orografiche, offrono articolati e compatti nuclei di antica formazione.

Entro questo quadro la suddetta frazione Colombaio che ricomprende il compendio oggetto di P.A. in variante urbanistica, recante una superficie di mq 9.594, (nel PGT vigente mq. 6.410 azzonati, di cui ATR3 mq. 960, e mq. 3.184 in Rete Ecologica), occupa in dettaglio la parte contermina al comune di Torno lungo la via Caronti, la S.P. 583 "Lariana" di collegamento tra Como e Bellagio.

L'area si sviluppa lungo il pendio del versante montano che scende ripido verso il lago ad ovest. La richiamata mulattiera di interesse

interfrazionale la divide in due parti, a valle e a monte, su cui insistono diversi edifici multipiano, oltre ad una serie di manufatti seminterrati e tettoie.

La parte confinante con la via Caronti è caratterizzata da un alto muro di contenimento del versante, molto ripido, realizzato all'inizio degli anni ottanta in occasione dell'allargamento della S.S. stessa, nonché da arbusti spontanei derivanti dal persistente stato di incoltura. Procedendo verso l'alto si riscontrano terrazzamenti prima descritti impostati su muri in pietra che configurano superfici prative meno acclive e più fruibili, tuttavia anche in questo caso entro un contesto fortemente abbandonato e degradato. Lungo la carrareccia che si sviluppa risalendo il pendio da nord verso Sud fino ad attraversare il torrente Colombaro e proseguire verso la località Cazzanore, è attestato il nucleo consolidato della frazione in commento.

Oltre si trovano altre edificazioni di carattere misto anch'esse in stato di precarietà statico/strutturale. La consistenza volumetrica complessiva degli edifici ivi esistenti ammonta a mc. 2.950,42.

La parte superiore del compendio invece è contrassegnata da colonie boscate progressivamente invasive e radure prative, parimenti prive di ogni attenzione manutentiva.

Per la documentazione fotografica si rimanda all'elaborato 1.4.

0.1.3.2

Identificazione catastale

L'area "Colombaio" è identificata catastalmente al Comune di Blevio secondo i seguenti mappali facenti riferimento al Catasto fabbricati (C.F.) e al Catasto Terreni (C.T.):

AMBITO AF: VILLE STORICHE E CONTESTI DI PREGIO ARCHITETTONICO ED AMBIENTALE

abitazione C.F. 1850 C.T. 1851

deposito C.F. 5260

deposito C.T. 4406

TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DI ANTICA FORMAZIONE: VILLE STORICHE E CONTESTI DI PREGIO ARCHITETTONICO ED AMBIENTALE

abitazione C.T. 1653

terreni limitrofi C.T. 1427 - 5101 - 5102 - 5154 - 4812 - 1648 - 4002 - 1655 - 4003

TESSUTO URBANO CONSOLIDATO:

abitazione C.F. 1847 - 1848

terreni limitrofi C.T.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE DENOMINATO ATR3

ATR3 C.T. 1657 - 1661 - 1656 - 1662

AMBITO DI VALORE AMBIENTALE PAESAGGISTICO ED ECOLOGICO

abitazione C.F. 4429

depositi C.F. 5257

terreni limitrofi C.T. 1829 - 1830 - 5256

CT 5299 - 5300 - 5155 - 5301 - 4939 - 5081 - 5076 -

0.1.3.3

Caratteri del luogo

INFORMAZIONI SUL TERRITORIO

Il contesto paesaggistico in cui è inserito l'intervento in oggetto è di tipo urbanizzato con insediamenti sparsi. Vengono individuate a livello di PGT aree a prevalente destinazione residenziale, in particolare TUC (Tessuto Urbano Consolidato) nella parte a monte della mulattiera denominata Via Regia, con contesti di pregio storico-ambientale nella porzione a valle.

Analizzando individualmente gli edifici esistenti sul comparto si può notare come gli stessi non siano caratterizzati da un particolare pregio architettonico o compositivo; essi infatti sono per lo più definiti da impianti originari di tipo rurale, ampliati negli anni con accrezioni spontanee.

A tal proposito si ritiene che il pregio del comparto sia soprattutto legato alla conformazione complessiva caratterizzata dalla tipologia di edificato fuori terra del tipo "borgo", ovvero caratterizzato da elementi singoli posizionati a quote diverse e a distanza ravvicinata..

Per quanto riguarda le qualità paesaggistiche dei luoghi si ritiene che siano di tipo integrativo: c'è permanenza di caratteri distintivi dei sistemi naturali e i luoghi risultano capaci di accogliere i cambiamenti senza effetti di alterazione o diminuzione dei caratteri connotativi della qualità complessiva.

Nella zona immediatamente superiore alla fascia delle ville a lago, dove l'orografia naturale lo consente, si sono sviluppati i sette borghi, zone densamente edificate con i caratteri tipici della zona. A monte di questi si sviluppa un'area boschiva ininterrotta che presenta poche costruzioni a carattere sparso e rurale.

Il compendio "Colombaio", quindi, è costituito da un nucleo edificato che non presenta edifici interessanti dal punto di vista architettonico, né dal punto di vista storico.

INFORMAZIONI STORICO – ARCHITETTONICHE (tratte dal PGT del Comune di Blevio)

"Nella DP4 Evoluzione storica degli insediamenti l'analisi per soglie temporali dei processi di trasformazione del territorio, per opera di insediamenti ed infrastrutture, è finalizzata a capire le quantità della

crescita, cioè uso e consumo di suolo agricolo, e la localizzazione delle scelte urbanizzative”.

“Le osservazioni principali che si possono desumere dalla cartografia sono le seguenti. La struttura urbana del comune di Blevio ha un’origine policentrica, caratterizzata da nuclei storicamente indipendenti, tutti nati lungo il tracciato storico longitudinale che da Brunate raggiunge Montepiatto a Torno. I nuclei di Capovico, Sopravilla, Sorto, Mezzovico, Meggianicoe Cazzanore di origine medioevale costituiscono gli agglomerati di antica formazione del territorio di Blevio. Il Catasto teresiano testimonia un unico agglomerato a riva nei pressi della parrocchiale dei SS. Gordiano ed Epimaco che verrà realizzata solo pochi decenni dopo. La loro localizzazione e crescita deriva dall’orografia del terreno, da necessità difensive e da un’economia principalmente fondata su attività agro-silvo-pastorali. Da ciò deriva la quasi totale inedificazione lungo la sponda lacuale. Il sistema insediativo, così come lo leggiamo oggi, viene rilevato nel Catasto Lombardo Veneto del 1857 ed il suo aggiornamento nel 1898”.

[Cit. da PGT Comune di Blevio, 2. Quadro conoscitivo del territorio, da capitolo 2.2.1 *“L’evoluzione storica degli insediamenti”*]

Dall’estratto del quadro conoscitivo del territorio di Blevio si può notare la mancanza della frazione Colombaro all’interno dei nuclei storici di origine Medievale. Questa mancanza viene convalidata dal fatto che alla soglia del catasto Teresiano (1722) erano censiti solo due edifici, corrispondenti all’ attuale edificio M (vedi rilievo fotografico), lungo la mulattiera (probabilmente solo nel piano sottostrada) e ad una porzione dell’edificio C (la porzione attigua viene infatti censita solo nel 1857 con il Catasto Lombardo Veneto).

Alla soglia del 1857 con le mappe catastali del Lombardo Veneto, risulta esistente anche l’edificio denominato “B”, corrispondente all’attuale mappale 1850. Pochi altri edifici, perlopiù accessori, sono sorti dal 1898 ad oggi. Tale scarso sviluppo è probabilmente da imputare alla difficile accessibilità al sito, attualmente effettuabile solo tramite la ripida mulattiera (via Regia).

“A Ovest della Lariana sono le frazioni bleviane di cui Capovico, Sopravilla, Sorto, Mezzovico, Meggianico, e Cazzanore sono caratterizzati da un nucleo di antica formazione benconservati. La frazione di Colombaro è invece costituita da edificazioni di origine recente con ville e verde privato di interesse ambientale”.

Da questo ulteriore passaggio si evince come la formazione dell’edificato sia recente e che i due edifici presenti non siano di specifico interesse storico-artistico o architettonico.

0.1.4. Linee programmatiche

A più di 5 anni dall'approvazione del PGT, oltre alle specifiche motivazioni descritte in premessa, è subentrata l'opportunità di procedere alla sistemazione dell'assetto pianificatorio concernente il compendio in commento per favorirne un organico percorso attuativo nonché il conseguimento dei connessi rilevanti benefici pubblici, compresa l'incombenza di arrestare il diffuso degrado dei siti, promuovendone la valorizzazione; obiettivo non perseguibile entro il limitato scenario di conformità urbanistica proprio del PGT, bensì percorribile utilizzando un approccio disciplinare più favorevole all'implementazione e ottimizzazione qualitativa delle dotazioni pubbliche strutturali e infrastrutturali a servizio di area vasta comunale, garantendo altresì la compatibilità ambientale dell'intervento con il contesto territoriale di riferimento.

Infatti queste finalità di interesse pubblico e generale, meglio specificate e articolate nel prosieguo del presente procedimento, sono raggiungibili attraverso il coinvolgimento delle potenzialità insediative riconosciute allo stato dal PGT e la conferma della destinazione residenziale accanto a quella di servizio ristoro/ricettivo, già consentita dalla disciplina impressa dal cennato art. 19 (Regole di Attuazione vigenti), unitamente al limitato atterraggio nel compendio di cubature trasferite da edifici demolendi (in quanto privi di caratteri tipologici e architettonici di valore storico-artistico), conformemente ai disposti fissati dal richiamato art. 10 pari Regole. Il tutto debitamente descritto al successivo punto 0.1.6.1.

Ne deriva il mantenimento delle consistenze insediative globali di PGT, ma la riduzione dei volumi previsti in sito (da mc 8.963,75 a mc 7.850 di cui 4.241,58 in atterraggio da trasferimento) con il consolidamento e lo sviluppo di funzioni residenziali e turistico/ricettivo con particolare riguardo alla popolazione fluttuante, restituendo all'uso della collettività il descritto comparto degradato e in stato di abbandono attraverso un intervento di rigenerazione urbana nella piena coerenza con i criteri dettati dal vigente P.T.R.

Per garantire l'accessibilità dalla SP 583 alla struttura pubblica polifunzionale da realizzare contestualmente alla trasformazione del comparto e, più in generale, al compendio, il punto di innesto viene collocato oltre la fascia di rispetto del torrente Colombaro inclusa nella classe quarta di fattibilità geologica e parte integrante della rete

ecologica e integralmente al di fuori dell'ambito di valore ambientale, paesaggistico ed ecologico.

Ne deriva che la proposta di intervento non altera il consumo di suolo attuale: il bilancio ecologico come definito dall'art. 2 comma 1 lettera d L.R. 31/2014 risulta pertanto pari a zero per quanto riguarda l'iniziativa in esame. il tutto come illustrato dalle tavole 3.1 e 3.2

Ciò determina il pieno rispetto del dispositivo stabilito dall' art 5 comma 4 l.r. 31/14 cit., circostanza suscettibile di evitare l'applicabilità della disciplina dettata dall'art 8 comma 2 lett b ter) l.r. 12/05 cit., nonché le incombenze impresse dall'art 10 comma 1 lett e bis) pari legge. In altre parole non è dovuta la redazione della carta del consumo di suolo.

0.1.6.1

Proposta urbanistica

La sequenza delle tavole 3 del P.A. illustra la consistenza della del ricorso motivato alla variante PGT, secondo le anticipazioni fornite nel precedente punto 0.1.5.

Le ragioni del P.A. infatti da una parte muovono dalla indicazione progettuale di qualificare e valorizzare l'agglomerato di Colombaio, perseguendo l'obiettivo di attribuirgli i connotati di effettiva frazione urbana di pari dignità rispetto alle altre elencate nel precedente punto 2, dall'altra intendono ricucire e consolidare i rapporti intercomunali attraverso la collocazione in sito della citata struttura polifunzionale di rilevanza pubblica con le relative dotazioni di servizio, nonché la realizzazione in frazione Sorto, a valle della strada provinciale, di una piazza pubblica attrezzata accessibile dalla strada di raccordo a lago con la frazione Girola. Questo intervento consiste nella parziale demolizione, consentita dal PGT, di un edificio fortemente incombente e occlusivo per le visuali retrostanti, privo peraltro di significative caratteristiche storico-architettoniche e recante condizioni di degrado fortemente indiziarie soprattutto della sua superfetatività. Verrà realizzata una piazza pubblica parzialmente coperta da un edificio residenziale sollevato su pilotis e dotata di un piccolo spazio chiuso pubblico adibito ad infopoint turistico. Sotto la piazza troveranno spazio parcheggi pubblici e privati.

Il risultato progettuale evidenzia la nobilitazione dell'assetto ambientale e della percezione complessiva del borgo circostante nonché la nuova opportunità fruitiva offerta alla popolazione residente e fluttuante. In conclusione il complesso delle opere previste dal P.A., vuole contribuire all'arricchimento qualitativo dell'offerta di dotazioni turistico-ricettive disponibili nel comune di Blevio implementando al contempo l'offerta residenziale, attraverso però una tipologia di governance attenta a garantire il corretto equilibrio con le esigenze di vivibilità e benessere della comunità locale, inducendovi importanti benefici pubblici e salvaguardando nel contempo i caratteri identitari del contesto in cui si inserisce.

0.1.6.2

Ragioni del piano

Il piccolo nucleo sviluppatosi nella località Colombaio si trova ad oggi in condizioni di abbandono. Da tempo ormai i pochi edifici residenziali lungo la via regia non sono più abitati e con essi anche gli spazi aperti non sono stati oggetto di manutenzione e cura. Di fatti non solo gli abitanti hanno deciso di lasciare questi luoghi per vivere altrove, ma anche l'agricoltura praticata sui terrazzamenti ha smesso di essere praticata lasciando i terreni incolti e trascurati.

I motivi di questo abbandono sono economici, sociali, culturali e soprattutto fisici. Il pendio su cui sorge il piccolo insediamento è molto ripido. La via Regia, che sale a nord della via Caronti, si inerpica per il versante con un primo tratto di salita piuttosto scosceso e non carrabile. La pavimentazione della mulattiera, fino alla frazione Cazzanore, è realizzata in autobloccanti cementizi e a tratti lastricata di pietre. Pertanto è difficile raggiungere il piccolo insediamento adagiato a più di cinquanta metri dalla via Caronti. Gli altri borghi, invece, benché distribuiti a mezza costa sul pendio, sono collegati alla strada provinciale attraverso percorsi più dolci, asfaltati e facilmente percorribili.

Se fino a metà del secolo scorso la mobilità lenta nei paesi del lago e di montagna poteva sostenere la vita dei suoi borghi, con il passare del tempo l'avvento di una mobilità sempre più veloce, comoda e privata ha inciso sulla scelta di vita delle popolazioni. I borghi hanno avuto un calo di residenti a favore di una permanenza stagionale legata al turismo.

Anche la frazione Colombaio è stata interessata da questo fenomeno. La mancanza nella frazione di strade carrabili e di parcheggi ha sicuramente influenzato la decisione di non abitare quei luoghi a favore di altre aree all'interno dello stesso comune.

Dal punto di vista economico, invece, la piccola produzione agricola sui terrazzamenti è venuta meno e con essa la manutenzione dei campi. Vegetazione spontanea e incuria hanno fatto il resto, trasformando e confondendo il disegno pulito e riconoscibile dei muri in pietra.

Dal punto di vista socio-culturale, nuove scelte di vita hanno contribuito a favorire la residenza nei centri urbani rispetto ad una vita nelle aree rurali. La frazione Colombaio è la più lontana dal centro paese rispetto agli altri borghi dove, tra l'altro, si concentrano i servizi principali (sia pubblici come edifici per l'istruzione, la cultura, il culto, il municipio, sia privati come bar, ristoranti, negozi al dettaglio ecc.). E' evidente quindi

come le nuove famiglie, meno legate alla memoria dei luoghi e al rapporto con la terra, abbiano preferito altre località nel comune dove risiedere.

La posizione geografica dell'insediamento, difficile da raggiungere sia con l'automobile che a piedi, la fine di una modesta coltivazione degli appezzamenti di terra, la distanza dei servizi pubblici e delle infrastrutture, sono tutte concause che hanno favorito un graduale abbandono di questa parte del paese.

La mancanza di manutenzione delle piante, degli arbusti e dei prati, ha innescato una crescita di vegetazione spontanea e un graduale degrado delle aree verdi.

0.1.6.3 Obiettivi

Il presente piano attuativo legge ed interpreta le condizioni attuali dell'area all'interno della sua proposta progettuale. Uno dei principali obiettivi a cui aspira il piano riguarda la necessità di riportare la vita all'interno della frazione Colombaio. Vita che si traduce sotto forma residenze, servizi, infrastrutture. Si tratta, infatti, di riqualificare una superficie che comprende tanto i manufatti architettonici quanto gli spazi aperti.

Il disegno del pendio terrazzato e la tipologia a borgo del vecchio insediamento vengono assunti come modelli per la proposta progettuale in grado di evocare la memoria dei luoghi ma al tempo stesso di rispondere a nuovi modi di abitare il versante.



Planimetria di stato di fatto: i terrazzamenti e il nucleo insediativo.

Come si evince dall'analisi dello stato di fatto (rif cap. 0.3) gli edifici del nucleo esistente non presentano nessun valore dal punto di vista architettonico, né tantomeno dal punto di vista storico. Il loro valore è più che altro da ricercarsi nella loro composizione volumetrica definita del tipo a borgo. Per questo motivo la proposta del piano non contempla di recuperare gli edifici, bensì la ricostruzione ex novo. Per riportare la vita sul versante è necessario dotare l'area di un sistema flessibile di abitazioni, che possano di fatto essere utilizzate come residenze stabili, come case vacanze o che si possano convertire in un comparto turistico-ricettivo.

L'accessibilità all'area, nella parte alta e bassa della mulattiera, è un altro degli obiettivi che si prefigge il piano, unita alla necessità di parcheggi per i nuovi utenti. Abitare lungo la via Regia, nella frazione Colombaio, significa prevedere la possibilità di raggiungere la residenza a piedi lasciando l'automobile in un parcheggio coperto, accessibile facilmente dalla via principale. Il sistema di percorsi pedonali deve, al contempo, garantire l'accessibilità a portatori di disabilità ed essere comodo a tutti i fruitori.

Il piano inoltre ha l'obiettivo di inserire nel nuovo comparto un edificio polifunzionale dal carattere pubblico. La posizione di questo manufatto viene individuata lungo la via Caronti per essere più accessibile ai cittadini e rendere policentrica l'offerta dei servizi comunali.

La valorizzazione del paesaggio è un altro obiettivo che il piano vuole raggiungere. Data la morfologia del sito si vogliono riqualificare i terrazzamenti rimasti incolti, trattandoli a prato e piantumando essenze autoctone in modo puntuale. La parte alta dell'area, ben oltre la mulattiera sarà interessata da una pulizia del sottobosco e da una nuova piantumazione. Il progetto intende salvaguardare le essenze arboree di particolare pregio e valore storico, come il grande Cedrus atlantica presente tra uno degli edifici esistenti e il valletto del torrente Colombaro.

Lo sviluppo del progetto dell'intero comparto, compresi i servizi e le urbanizzazioni, sarà regolato da un'apposita convenzione che regolerà obblighi prerogative e benefici pubblico/privato.



I terrazzamenti incolti e avvolti da vegetazione spontanea.



Il grande Cedrus atlantica situato a monte della via Regia.

0.1.6.4

Proposta progettuale

L'approccio all'intervento prende spunto dall'analisi morfologica del territorio e da considerazioni di tipo storico-ambientale per integrarsi in modo armonioso nel paesaggio circostante sia da un punto di vista di visuale prossima per chi percorre a piedi la Via Regia, sia di visuale lontana.

A partire da un'attenta lettura dello stato di fatto il progetto interpreta alcune condizioni del nucleo edificato e del disegno dello spazio aperto.

Le linee spezzate dei terrazzamenti e la composizione a borgo dei volumi lungo la via Regia diventano i punti di partenza del progetto. Terrazze in pietra e ricoperte di vegetazione, edifici giustapposti e ravvicinati: sono queste le linee guida che hanno indicato lo sviluppo progettuale.

La parte di progetto a valle della mulattiera ha un carattere ipogeo. I volumi risulteranno pressochè interamente al di sotto della quota naturale del terreno e mostreranno soltanto un fronte verso il lago. Queste superfici verticali, rivestite in pietra, ricordano la modellazione del versante che un tempo era scandito da una sequenza, su piani differenti, di muri in pietra. Questa scansione viene ripresa dal progetto e costituisce un riferimento importante per la composizione dei livelli adibiti a giardini privati. Le unità immobiliari, con un monoaffaccio verso lago, sono collegate da percorsi pedonali ipogei che si sviluppano in profondità con andamento spezzato. Di tanto in tanto i volumi delle abitazioni si discostano e creano un passaggio diretto tra i terrazzi verdi e gli spazi di distribuzione. Le incisioni nel terreno, rivestite in pietra, portano luce ed aria agli spazi comuni; inoltre questi scorci contribuiscono a dare movimento alle linee del prospetto. È proprio in questa zona che, conformandosi alle indicazioni della Regione Lombardia, e grazie al lavoro svolto di concerto con i tecnici regionali, è stata studiata, per sottolineare ulteriormente il concetto di borgo e al contempo minimizzarne la percezione dall'esterno, una significativa diminuzione della volumetria di circa 1.000 mc.

Lungo la mulattiera un volume incastonato nel muro in pietra si affaccia su un'area aperta; al di sopra di esso alcuni volumi fuori terra di uno/due piani ricreano l'immagine identitaria di borgo risolta in chiave contemporanea. Tutti gli edifici insistenti sull'area di progetto a monte della via regia saranno demoliti e ricostruiti, ad eccezione di un piccolo edificio posto a confine del lotto che verrà reintegrato nel

progetto. Inoltre, al fine di migliorare ulteriormente la compatibilità paesaggistica dell'intervento, si è ritenuto opportuno ricollocare i volumi con altre forme in modo da frammentare il più possibile i fronti.

Sempre nella porzione di comparto a nord della via Regia, il progetto prevede una contenuta porzione di vani interrati e di percorsi necessari per la distribuzione orizzontale e verticale sia dei residenti e sia personale che degli impianti. Sempre in interrato si prevederà inoltre la collocazione dei locali tecnici impiantistici e a servizi, in cui sarà consentita anche la presenza di personale operativo, garantendo in questo modo di non avere macchinari o unità esterne.

Il progetto prevede di realizzare altresì un tunnel di collegamento sotto la via regia che congiunga il primo livello interrato a valle con l'edificio a monte, consentendo l'accesso ai sistemi di distribuzione verticale (scale e ascensori) che condurranno fino ai livelli più alti del compendio nella zona dell'attuale proprietà identificata con il numero 1 nei rilievi.

Particolare cura sarà riservata anche in questa zona, alle sistemazioni a verde, con la piantumazione di essenze anche a medio fusto, in modo da contribuire all'immagine frammentata dell'edificio.

Nella parte alta dell'area viene riqualificato l'ambito di valore ambientale paesaggistico ed ecologico, con pulizia del sottobosco, taglio piante ammalorate e ripiantumazione di specie autoctone.

La stesura del piano ha avuto fin dalla sua genesi la volontà di prestare molta attenzione agli aspetti paesaggistici dell'intervento. Per valorizzare e reinterpretare i terrazzamenti è stata individuata una soluzione architettonica in grado di offrire grandi superfici verdi come coperture per le unità immobiliari sottostanti. La scelta di realizzare generosi interpiani, tra un livello ed un altro, consente di avere a disposizione maggiore spazio per la terra di coltivo. Questa scelta si traduce con la possibilità di piantumare sui tetti giardino non solo arbusti e siepi, ma anche specie arboree di medio fusto. Il disegno dei terrazzi, sebbene articolato ed irregolare, viene ulteriormente spezzato e alleggerito dalla presenza di alberi isolati.



Sezione tipo di progetto: interpiani generosi permettono piantumazione di alberi di medio fusto.

Nella parte più a sud dell'area, adiacente al valletto del torrente Colombaro (classificata come ambito di valore ambientale paesaggistico ed ecologico), si interverrà unicamente con un'attenta pulizia del sottobosco e delle essenze infestanti. I muri in pietra esistenti verranno raccordati con il nuovo edificato e si provvederà a mettere in sicurezza il valletto con le opere di mitigazione del rischio idrogeologico già descritte nell'apposita relazione (rif. elaborato 0.2).

In tema di accessibilità il progetto si è sviluppato per aggiornare il comparto in linea con le esigenze dei tempi. In tal senso è stato previsto un sistema completamente interrato di parcheggi, su più livelli, con accesso da via Caronti in posizione baricentrica rispetto al compendio.

La viabilità interna procede dall'ingresso immettendosi in una galleria che conduce a quota +4.40m all'ingresso del garage.

Il nuovo parcheggio, completamente interrato, è posizionato a monte del parcheggio esistente in modo da essere totalmente nascosto da ciò che è già da anni edificato e non visibile dal lago.

I livelli interrati costituiscono anche la risalita che consente alla viabilità interna di raggiungere, sempre in galleria, la zona di “drop off” e la reception del complesso.

In questo modo il fronte, fino alla quota delle prime residenze (+26 metri), si presenta come un unico declivio ricco di vegetazione e l'attuale muro di contenimento che fiancheggia la strada provinciale resta inalterato.

Una rete di percorsi orizzontali, interrati, si connette alla distribuzione verticale costituita da tre blocchi contenenti scale, ascensori e montacarichi. Questi blocchi mettono in relazione il piano strada ed i parcheggi con la parte abitata sotto la mulattiera ed infine con la parte alta situata oltre la via Regia. Ciascun livello del progetto è anche dotato di una distribuzione orizzontale che mette in collegamento i vari blocchi distributivi con le unità immobiliari, i locali accessori, gli spazi comuni e con le uscite di sicurezza poste al centro e alle estremità dei corridoi.

La via Caronti e la via Regia diventano i portali di accesso all'area e punti di snodo tra la viabilità veloce e quella lenta.

Sfruttando gli scavi necessari al progetto, verranno realizzate tre grandi vasche di raccolta delle acque meteoriche per non gravare sullo smaltimento nella rete urbana delle acque bianche o sul valletto esistente, secondo il principio dell'invarianza idraulica. Le tre vasche costituiranno altresì una riserva di acqua utilizzata per l'irrigazione dei giardini e delle terrazze. All'interno della proposta progettuale si inserisce anche la realizzazione di un edificio polivalente. Questo edificio, dal carattere pubblico, sarà di servizio non solo per il nuovo comparto, ma soprattutto per l'intero paese, dotando il Comune di Blevio e quelli limitrofi di una nuova infrastruttura. Data la pendenza del versante nel primo tratto tra la via Caronti e la via Regia, l'edificio viene parzialmente interrato, lasciando visibile soltanto il fronte.

La pavimentazione della via Regia sarà sostituita con un lastricato in pietra naturale e verrà adeguato il sistema di smaltimento delle acque meteoriche.

Rispetto al progetto presentato per l'adozione si sono mantenuti i caratteri fondamentali sia tipologicamente che dal punto di vista paesistico, ma il volume è sensibilmente diminuito, abbassando l'edificato di un piano nella parte più vicina all'ATR 2 e ampliando i tagli

sui fronti a lago in modo da poter "spezzare" l'edificato con ampie porzioni di giardino.

0.1.6.5

Linguaggio architettonico

SPAZI SEMI-IPOGEI E VOLUMI FUORI TERRA

Per il progetto architettonico sono state individuate due principali modalità di intervento: volumi interrati con relative coperture verdi e composizione di volumi fuori terra della tipologia a borgo.

La prima modalità viene applicata soprattutto per la parte a valle della mulattiera e si traduce in spazi semi-ipogei per gli alloggi, con mono affaccio verso valle. La seconda, invece, riguarda la parte di area alla stessa quota della via Regia e oltre la stessa. È qui infatti che si sviluppava il nucleo Colombaio, fatto di pochi edifici ravvicinati. Il progetto riprende questa condizione, posiziona diversi volumi a quote differenti per creare un sistema di pieni e vuoti in una interpretazione contemporanea del borgo.

Anche dal punto di vista materico, cromatico e della mitigazione vengono utilizzati diversi approcci a seconda degli ambiti di intervento, che siano volumi interrati o fuori terra.

MATERIALI E COLORI

Per preservare l'immagine dei terrazzamenti, le murature, nella parte a valle della mulattiera, saranno rivestite in pietra grigia, riutilizzando la stessa pietra risultante dallo scavo. Con il medesimo aspetto verranno risistemate anche i nuovi muri di contenimento della terra per tutto lo sviluppo del progetto.

Per quanto riguarda gli edifici fuori terra, situati quasi esclusivamente nella parte a monte della mulattiera, i volumi saranno intonacati per meglio identificare l'immagine di un piccolo borgo, pensati con tinte differenti come già avviene negli altri sei borghi del paese.

Elementi in legno scorrevoli a lamelle saranno posti con funzione di oscuramento dei serramenti. Le terrazze, in aderenza con le unità abitative, saranno pavimentate in legno; negli spazi comuni e nei percorsi si utilizzerà invece la pietra naturale.

ELEMENTI DI MITIGAZIONE

Il progetto si sviluppa con una rilevante parte interrata che consente di avere tutti gli spazi distributivi comuni, sia verticali che orizzontali, nascosti alla vista. In questo modo il fronte edificato viene ridotto al minimo presentando solo gli affacci "nobili" delle unità.

In primo luogo, si è cercato di interrompere i marcapiani dei vari livelli adeguandosi alla preesistente orografia del terreno; successivamente, per spezzare ulteriormente le linee orizzontali, sono stati progettati dei "tagli" delle coperture verdi in corrispondenza dei passaggi distributivi comuni che contribuissero a limitare la percezione delle linee orizzontali dei parapetti e delle solette.

Grandi schermi di verde rampicante saranno montati sui terrazzamenti per dissimulare la continuità dei fronti edificati, oltre alla presenza di alberi di medio fusto che concorrono ad interrompere i geometrici muri di pietra con sinuose linee verticali.

0.1.6.6

Inserimento nel contesto

La frazione Colombaio è l'ultimo dei sette borghi di Blevio situato sull'antica via Regia che da Como portava a Bellagio. Sia la morfologia del luogo, sia la distanza dai nuclei di più antica formazione, hanno contribuito alla configurazione attuale della frazione e al suo abbandono.

Il piano attuativo prevede di potenziare i collegamenti tra il territorio e la frazione. In primis mantenendo la mulattiera quale percorso pedonale e permanenza storica; in secondo luogo, realizzando un accesso carrabile dalla via Caronti con possibilità di parcheggio interrato. I collegamenti interni all'area, pedonali, sono quindi affidati ad un sistema distributivo che comprende spazi comuni, scale, ascensori, montacarichi.

Inoltre, la presenza lungo la via Caronti di un edificio polifunzionale incentiva la frazione a diventare un luogo di riferimento per l'intero paese. Parcheggi coperti interrati e accesso da una strada provinciale permetteranno all'area di essere facilmente raggiungibile e praticabile.

L'edificato di progetto, invece, garantirà le unità immobiliari per soddisfare le esigenze di funzioni turistico-ricettive e/o residenziali della zona. Spazi di ristoro ampliano l'offerta dei servizi non solo della frazione (che prima ne era sprovvista), ma anche della fascia alta del paese.

0.1.7

Norme tecniche confronto

Il PA rispetta integralmente le disposizioni del PGT ad eccezione delle varianti indicate negli elaborati 5.1, 5.2, 5.3, 5.5, 5.6, 5.7 e 5.8. Sotto il profilo normativo, sono state predisposte delle NTA di Piano attuativo meglio evidenziate nell'elaborato 2.2 che illustra lo schema di NTA di piano attuativo indicando le varianti rispetto alle norme di PGT, che costituiscono parte integrante della presente proposta di PA.

0.1.8

Urbanizzazioni e standard

Il piano prevede la realizzazione a cura e spese del soggetto attuatore di varie opere all'interno del Comune di Blevio.

In primo luogo, la parte di mulattiera (via regia) confinante con l'ambito oggetto dell'intervento, verrà completamente ripavimentata, sostituendo gli autobloccanti cementizi presenti con lastre di pietra; contestualmente verrà rivisto il sistema di smaltimento delle acque meteoriche. La modifica interesserà una superficie complessiva pari a 343 mq.

Sempre all'interno del compendio "Colombaio" sarà realizzato un edificio polivalente (si veda Tav. 3.6b) situato nella parte a valle in adiacenza alla via Caronti. L'edificio, già descritto al punto 0.6.1.4 della presente relazione, sarà accessibile e gestibile in modo indipendente.

Il comparto attuativo sarà inoltre dotato di tutti i sottoservizi e gli interventi necessari al corretto inserimento del carico insediativo previsto.

In frazione "Sorto" (si veda Tav. 3.6c) è prevista la realizzazione di una piazza pubblica e di un piano interrato di parcheggi pubblici accessibili dal primo tornante della via Girola. La piazza si propone di restituire alla collettività un luogo aperto di aggregazione configurato come un balcone sul lago. Grazie alla demolizione di un vecchio edificio si renderà disponibile l'area, in stretta relazione alla attuale piazza Roma, migliorando sia la funzionalità della via Caronti (la sede stradale verrà

leggermente ampliata e la visibilità aumentata) sia la fruibilità degli spazi pubblici dando modo di poter disporre di svariati e comodi parcheggi interrati, nonché liberando un luogo di aggregazione al piano strada che sarà dotato di un piccolo chiosco pubblico, di arredi urbani e sedute fisse, di un belvedere con vista sul lago e di fioriere per arbusti e rampicanti. sopra parte della piazza verrà realizzata una residenza collocata su pilotis in modo da creare un ampio portico pubblico e riparare la zona chiosco/infopoint.

Lungo il valletto che costeggia l'intervento, saranno realizzate tutte le misure di prevenzione del rischio idrogeologico ampiamente descritte nella relazione geologica.

0.1.9

Allegati

0. ELABORATI PRELIMINARI

- 0.1 Relazione urbanistica e paesaggistica
- 0.2 Relazione geologica
- 0.3 Relazione viabilistica
- 0.4 Relazione agronomica
- 0.5 Rapporto Ambientale e Sintesi non Tecnica

1. STATO DI FATTO

- 1.1 Inquadramento territoriale
- 1.2 Stato di fatto: identificazione catastale e rilievo
- 1.3a Stato di fatto: sezioni
- 1.3b Stato di fatto: sezioni ambientali
- 1.3c Stato di fatto: sezioni ambientali
- 1.4 Stato di fatto: documentazione fotografica
- 1.5a/h Rilievo volumi
- 1.6 Accesso agli atti: documenti

2. SITUAZIONE VIGENTE

- 2.1 Stralcio previsioni urbanistiche vigenti
- 2.2 Regole di attuazione vigenti

3. PROGETTO

- 3.1 Progetto: variante urbanistica
- 3.2a Progetto: uso delle aree (via Caronti)
- 3.2b Progetto: uso delle aree (piazza)
- 3.3 Progetto: planivolumetrico
- 3.4a Progetto: sistemazione aree verdi strategia di intervento

- 3.4b Progetto: sistemazione aree verdi
- 3.6a Progetto: urbanizzazioni generali (allacci valletti ...)
- 3.6b Progetto: urbanizzazioni (polifunzionale)
- 3.6c Progetto: urbanizzazioni (piazza)
- 3.7 Fotoinserimenti
- 3.8 scheda ATR

4. CONVENZIONE

- 4.1 Bozza Convenzione
- 4.2 Costi e oneri

5. MODIFICHE PGT

- 5.1a PGT vigente stralcio documenti di piano tavola DP 10
- 5.1b PGT variante stralcio documenti di piano tavola DP 10
- 5.2a PGT vigente stralcio documenti di piano tavola DP 10.1
- 5.2b PGT variante stralcio documenti di piano tavola DP 10.1
- 5.3a PGT vigente stralcio piano delle regole PR1
- 5.3b PGT variante stralcio piano delle regole PR1
- 5.4a PGT vigente stralcio piano delle regole PR2
- 5.4b PGT variante stralcio piano delle regole PR2
- 5.5a PGT vigente stralcio piano dei servizi PS1
- 5.5b PGT variante stralcio piano dei servizi PS1
- 5.6a PGT vigente stralcio piano dei servizi PS2
- 5.6b PGT variante stralcio piano dei servizi PS2
- 5.7a PGT vigente stralcio piano geologico tav.7c
- 5.7b PGT variante stralcio piano geologico tav.7c
- 5.8a PGT vigente stralcio piano geologico tav.8c
- 5.8b PGT variante stralcio piano geologico tav 8c