

comune

PORLEZZA

provincia como

programmi integrati di intervento

L.R. n°12/2005

documento di inquadramento

allegato alla delibera C.C. n° .. del 2008

Il tecnico

Il sindaco

Il responsabile area tecnica

Il segretario

arch. M. Sgroi

Sig. S. Erculiani

geom. C. De Bernardi

comune

PORLEZZA

provincia como

programmi integrati di intervento

L.R. n°12/2005

documento di inquadramento

I N D I C E

	pag.
1 - Premessa	1
2 - Il territorio	5
2.1 - Inquadramento territoriale	5
2.2 - La pianificazione sovracomunale	5
2.2 a - Piano Territoriale Paesistico Regionale	7
2.2 b - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale	7
2.3 - La pianificazione comunale	12
2.4 - L'ambiente e il paesaggio – Vincoli	13
2.5 - Il sistema della mobilità	14
3 - Il contesto socio economico	14
3.1 - La popolazione	14
3.2 - Le famiglie	16
3.3 - Le abitazioni	16
3.4 - Le attività economiche	17
3.5 - La densità di popolazione	17
4 - La dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	18
4.1 - Dotazione complessiva delle aree ed attrezzature per servizi	18
4.2 - Utenti dei servizi	19
4.3 - Dotazione unitaria di aree per servizi	20
4.4 - I servizi esistenti	21
5 - Indirizzi e obiettivi dell'azione amministrativa	24
6 - La programmazione integrata di intervento	26
6.1 - I criteri e prescrizioni per i P.I.I.	26
6.2 - La dotazione di aree per attrezzature pubbliche standard qualitativo	28
6.3 - La convenzione ed i tempi di attuazione del P.I.I.	29
6.4 - La documentazione da allegare al P.I.I.	30
6.5 - La Valutazione Ambientale Strategica del P.I.I.	32
7 - Gli ambiti di intervento	32

RELAZIONE

1 - Premessa

Il Comune di Porlezza è dotato di Piano regolatore urbanistico approvato dalla Regione con delibera di Giunta Regionale D.G.R. n°30595 del 2.4.1980, successivamente sono state effettuate due varianti essenziali significative la “Variante 2” approvata con modifiche da parte della Regione Lombardia con delibera D.G.R. n° 51620 del 07.05.1985 e la “Variante n° 3”, approvato con modifiche da parte della regione Lombardia con delibera D.G.R. n° 51877 del 29.04.1994.

Sono poi seguite le seguenti varianti urbanistiche:

Variante Ordinaria – zona D3 alberghiera

Adozione Delibera Commissario Straordinario n° 13 del 09. 10. 2003

Approvazione Delibera Commissario Straordinario n° 3 del 15.03.2004

Approvazione Delibera di Giunta Regionale n°19815 del 10.12.2004

Variante Ex L.R. 23/97

1. Zona F1 – per potenziamento acquedotto comunale (1°lotto)

Adozione D.C.C. n°28 del 09.08.2000

Approvazione D.C.C. n°37 del 8.11.2000

2. Modifica alle N.T.A. art. 25

Adozione D.C.C. n°27 del 09.08.2000

Approvazione D.C.C. n°36 del 8.11.2000

3. Zona D3 alberghiera

Adozione D.C.C. n°9 del 28.03.2001

Approvazione D.C.C. n°30 del 13.08.2001

4. Zona F1 (IT impianti tecnologici) per impianto idroelettrico “ Val Rezzo”

Adozione D.C.C. n°40 del 30.11.2001

Approvazione D.C.C. n°7 del 20.03.2002

In attesa della predisposizione del nuovo Piano di Governo del Territorio, come stabilito dalla L.R. n° 12/2005, vi sono alcune situazioni che richiedono procedure e tempi più celeri per definire e rendere operative adeguate soluzioni.

Le recenti leggi regionali hanno mutato il precedente contesto normativo, consentendo alle Amministrazioni comunali di procedere alla risoluzione di problematiche connesse alla politica urbanistica, ritenute coerenti con la propria previsione programmatica, oltre che di importanza strategica per gli interessi pubblici e/o generali connessi.

Ai sensi dell'art. 25 della L.R. n° 12/2005, nella fase transitoria in assenza del Documento di Piano del P.G.T., è consentito procedere alla presentazione e approvazione dei programmi integrati di intervento, previa approvazione del Documento di Inquadramento (già previsto dalla L.R. n° 9/1999), allo scopo di definire gli obiettivi generali e gli indirizzi dell'azione amministrativa comunale nell'ambito della programmazione integrata di intervento.

In una prima fase sperimentale di applicazione di questa nuova modalità di procedere, attraverso la programmazione integrata, è opportuno definire criteri selettivi ed ambiti territoriali entro i quali consentire di intervenire.

In via principale si dovrà operare all'interno del territorio urbano consolidato, che già è dotato di infrastrutture urbanizzative di supporto, prendendo in considerazione realtà territoriali e ambiti che possono avere un rilievo significativo per il miglioramento della qualità urbana e ambientale, oltre che della dotazione dei servizi di interesse collettivo.

Stante quanto sopra richiamato e tenuto conto di possibili problematiche che potranno essere risolte con la procedura della programmazione integrata di intervento, l'Amministrazione comunale ha ritenuto di dover ricorrere alla procedura suddetta, in attesa del nuovo Piano di Governo del Territorio.

A tal fine, è stato predisposto il presente Documento di Inquadramento per superare l'attuale periodo della fase transitoria, in attesa dell'approvazione del Documento di Piano del futuro P.G.T., che definirà le nuove strategie e gli obiettivi della politica urbanistica comunale.

Il Documento di Inquadramento intende definire indirizzi generali di tipo strategico, oltre ad alcuni criteri di maggiore dettaglio per la selezione e valutazione delle proposte di intervento, affinché si possa procedere ad una programmazione negoziata trasparente, sia per quanto attiene le scelte, sia per i relativi effetti sul territorio e sul contesto socio-economico comunale.

Tale processo comporta una collaborazione tra l'Amministrazione comunale e gli operatori, così da consentire concrete progettazioni e realizzazioni fattibili degli interventi, in tempi più brevi, garantendo il perseguimento concreto degli obiettivi di interesse pubblico.

Le trasformazioni urbanistiche territoriali, sono sottoposte a valutazioni ambientali, a seguito dell'applicazione della Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo - Consiglio del 27/05/2001.

La Legge Regionale L.R. 12/2005 " Legge per il governo del territorio" , ha introdotto la Valutazione Ambientale Strategica di Piani e Programmi.

In particolare la finalità che si pone la legge, in ambito di valutazione ambientale, è meglio delineata nella successiva D.C.R. 13 marzo 2007- n° VIII/351 " Indirizzi generali per la valutazione di piani e programmi (art. 4, comma1, L.R. 11.03.2005 n°12) che recita:

" La Regione e gli enti locali, nell'ambito dei procedimenti di elaborazione ed approvazione dei piani e dei programmi, al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile ed assicurare un elevato livello di protezione dell'ambiente, come previsto dalla legge per il governo del territorio, provvedono alla valutazione ambientale degli effetti derivanti dall'attuazione dei predetti piani e programmi, in assonanza con i presenti indirizzi generali. "

La D.G.R. n° VIII/6420 del 27.12.2007 " Determinazione della procedura per la valutazione ambientale di piani e programmi – VAS " (art. 4, L.R. n° 12/2005-DCR n° 351/2007) , meglio precisa la procedura e l'ambito di applicazione della procedura di VAS a piani e programmi.

Il presente documento di inquadramento sintetizza gli indirizzi strategici politici della progettazione urbanistica negoziata comunale, ed individua alcuni comparti nell'ambito del territorio comunale da sottoporre a programma integrato di intervento , specificando, nel merito i contenuti e le finalità del programma stesso.

In considerazione della differenziazione e diversità degli interventi, rispetto al contesto urbano, si reputa opportuno rinviare la procedura di Valutazione Ambientale Strategica alla presentazione dei singoli programmi integrati di intervento , così da poter singolarmente valutare se il programma integrato di intervento debba essere sottoposto alla procedura o alternativamente si debba procedere alla verifica di esclusione o debba essere svolta l'intera procedura di VAS.

2 - Il territorio

2.1 - Inquadramento territoriale

Il territorio di Porlezza è localizzato a circa 43 km. dal capoluogo Como e comprende la frazione di Cima, oltre alle località di Tavordo, Agria, Begna .

Il comune è ubicato nella , zona altimetrica della montagna e nella Regione agraria : montagna della Val d'Intelvi e Ceresio.

La viabilità principale è costituita dalla ex S.S. n° 340 Regina e dalla S.P. n°14 via Osteno

I mezzi pubblici di comunicazione o di interesse pubblico:

- Linee automobilistiche: “ Menaggio – Lugano / Menaggio – Cavargna/ San Fedele – Porlezza/ Porlezza – Val Rezzo.
- Società pubblica trasporti
- Navigazione lago di Lugano
- Servizio Taxi

Il Comune confina con i territori di Bene Lario, Carlazzo, Claino con Osteno, Corrido, Val Rezzo, Valsolda. Fa inoltre parte della Comunità Montana N° 20 delle Alpi Lepontine Meridionali , che ha sede proprio in comune di Porlezza.

Il comune di Porlezza è situato all'estremità orientale del lago di Lugano, nella piana alluvionale formata dai torrenti Rezzo e Cuccio ed è circondata da una cerchia di montagne. In comune è il punto di incontro di diverse valli: Valsorda, Val Rezzo, Val Cavargna, Val Menaggio e Val d'Intelvi

Il comune è caratterizzato dalla presenza di diverse frazioni Cima, piccolo nucleo isolato che affaccia sul lago ; Tavordo con il caratteristico centro storico ricco di affreschi e il Conventino, Agria caratterizzata dalla presenza di una fontana rinomata per la sua acqua, Begna situata all'imbocco della val Rezzo.

Da quest'ultima frazione un sentiero porta , costeggiando il fiume Rezzo, alla mulattiera che da Corrido porta al Mulin di Stroleg, ove sono ancora visibili le rovine della prima vetreria sorta a Porlezza alla fine del 1700.

Il sentiero prosegue attraverso un ponte antico fino all'alpe di Ricola, congiungendosi col Seghebbia / Valsoda.

Si segnala inoltre la presenza di tracciati montani di valore storico da sottoporre a salvaguardia e valorizzazione come indicato anche nel P.T.C.R. Regionale : la via dei Monti Lariani (130Km.) che da Cernobbio a Sorico , si snoda ad una altezza compresa fra gli 800 ed i 1000 metri, il Sentiero delle 4 Valli (45 Km.) che collega il lago Ceresio ed il Lario attraversando le valli, Valsorda, Val Rezzo, Val Cavargna e Val Senagra; L'alta via del Rugin (40 Km) " ovvero la via degli antichi magnani, il rugin era il gergo di questi lavoratori girovaghi: stagnini, ramai, e paiolai, provenienti dalla Cavargna.

Di notevole rilievo ed importanza il collegamento ciclopedonale che da Porlezza raggiunge la Riserva ed il Lago di Piano, sito di interesse comunitario ubicato nel vicino comune di Carlazzo.

Il territorio urbanizzato, si è sviluppato in prevalenza nella parte pianeggiante , grazie alla favorevole morfologia dei terreni, nella zona a mezza costa e più interna, lungo la via Ceresio , si sono conservati i centri storici, con attorno l'edificazione legata alla prima espansione.

La destinazione delle aree è per la maggior parte residenziale e turistica ricettiva, diversi sono gli alberghiero, bar, ristoranti , campeggi e seconde case oltre ad attività commerciali.

Le attività artigianali, industriali sono concentrate a nord del torrente Cuccio , ove è presente anche a una attività estrattiva di cava.

Il territorio comunale ha un notevole valore ambientale e paesaggistico derivante dalla conformazione geomorfologica e dalla presenza di emergenze ambientali quali: le aree boscate e montane con sentieristica di interesse sovracomunale, il lago di Como - Ceresio , gli ambiti pianeggianti rurali, gli elementi di valore architettonico ambientale, costituiti dai centri storici e da edifici civili e religiosi di pregio architettonico.

Di grande rilievo da un punto di vista economico, la vicinanza con la confederazione elvetica e con la cittadina di Lugano, con le quali storicamente vi è sempre stato un legame derivante da una tradizione di pendolarismo frontaliero lavorativo e di scambi commerciali.

Il comune di Porlezza riveste inoltre nell'ambito della vallata di appartenenza un riferimento commerciale, economico e turistico e di servizi di valenza sovracomunale, per tale motivazione è stato riconosciuto , nell'ambito del P.T.C.P. provinciale Comune Polo Attrattore.

2.2 - La pianificazione sovracomunale

Il quadro della pianificazione sovracomunale deriva dagli strumenti di tale livello, costituiti dal vigente piano paesistico regionale, nonché dal piano territoriale della provincia, approvato nel 2007, dei quali si riportano di seguito gli elementi principali riguardanti il contesto territoriale in cui è collocato il Comune.

2.2.a – Piano Territoriale Paesistico Regionale – P.T.P.R.

A seguito vengono indicati i contenuti di riferimento per il comune di Porlezza evidenziati nel Piano Territoriale Paesistico Regionale.

APPARTENENZA AGLI AMBITI DI RILEVANZA REGIONALE

Art. 17: “ ambiti di elevata naturalità”, assoggettati alla disciplina dell’art. 17, comma1

FASCIA : Prealpina

2.2 PAESAGGI DELLE VALLI PREALPINE

Le valli della fascia prealpina hanno in generale un andamento trasversale; incidono il versante da nord a sud, trovando i loro sbocchi nella pianura.

L’insediamento umano in queste valli ha un’origine antichissima. La presenza delle acque ne ha fatto importanti fulcri di attività paleoindustriali e poi industriali. Questo ha intensificato il popolamento tanto che oggi i loro fondovalli, fino alla loro porzione mediana, si saldano senza soluzione di continuità con la fascia di urbanizzazione altopadana. I versanti vallivi presentano ancora un’organizzazione di tipo alpino, con i maggenghi e gli alpeggi nelle aree elevate e negli altipiani.

Estese si presentano le superfici di latifoglie forestali. Tuttavia si rilevano sensibili differenze nel paesaggio passando dalle sezioni superiori a quelle inferiori: nelle seconde ci si avvicina ormai al paesaggio delle colline, in cui è esigua l’incidenza altitudinale dei versanti, nelle prime il paesaggio, con l’organizzazione che lo sottende, si avvicina a quello alpino. Le differenze sono anche nelle coltivazioni e nei modi storici dell’insediamento umano.

INDIRIZZI DI TUTELA

Insedimenti e contesto dell’organizzazione verticale: gli indirizzi di tutela vanno esercitati sui singoli elementi e sui contesti in cui essi si organizzano in senso verticale, appoggiandosi ai versanti (dall’insediamento permanente di fondovalle, ai maggenghi, agli alpeggi); rispettando e valorizzando i sistemi di sentieri e di mulattiere, i prati, gli edifici d’uso collettivo, gli edifici votivi, ecc.

Un obiettivo importante della tutela è quello di assicurare la fruizione visiva dei versanti e delle cime sovrastanti, in particolare degli scenari di più consolidata fama a livello colto e popolare. Si devono mantenere sgombri le dorsali, i prati d’altitudine, i crinali in genere.

Aspetti particolari

Le uscite e le chiusure

Sono i grandi quadri paesistici che preludono o concludono il percorso di una valle spesso con versanti e fronti che spiccano all’improvviso dal morbido accavallarsi delle ondulazioni collinari.

Le uscite delle valli sono anche luoghi paradigmatici per il sistema idrografico.

Indirizzi di tutela

Vanno tutelati adottando cautele affinché ogni intervento, pur se di limitate dimensioni, sia mimetizzato e/o opportunamente inserito nel paesaggio.

2.3 PAESAGGI DEI LAGHI INSUBRICI

La presenza delle acque lacustri condiziona il clima e l'ambiente, formato da versanti di tipo vallivo, assumendo quella specificità - detta insubrica - rappresentata da una particolare flora spontanea o di introduzione antropica (dai lecci, agli ulivi, ai cipressi, ecc.) propria dell'area mediterranea o sub-mediterranea. Alla presenza delle acque lacustri si devono numerosi altri elementi di singolarità riguardante l'organizzazione degli spazi (tipo di colture, di insediamento, attività tradizionali come la pesca, interrelazioni per vie d'acqua ecc.) e le testimonianze storiche, la percezione e la fruizione del paesaggio come scenario di soggiorno e turismo.

INDIRIZZI DI TUTELA

La tutela va esercitata prioritariamente tramite la difesa ambientale, con verifiche di compatibilità di ogni intervento che possa turbare equilibri locali o sistemici. Difesa, quindi, della naturalità delle sponde, dei corsi d'acqua affluenti, delle condizioni idrologiche che sono alla base della vita biologica del lago (dal colore delle acque alla fauna ittica, ecc.) delle emergenze geomorfologiche.

Vanno tutelate e valorizzate, in quanto elementi fondamentali di connotazione, le testimonianze del paesaggio antropico: borghi, porti, percorsi, chiese, ville. In particolare una tutela specifica e interventi di risanamento vanno previsti per il sistema delle ville e dei parchi storici.

Aspetti particolari

Superficie lacuale

E' l'elemento naturale dominante del paesaggio nella regione insubrica.

Darsene e porti

Il rapporto storicamente instauratosi tra uomo e lago, come via di comunicazione e risorsa ambientale, ha portato alla costruzione di un sistema di approdi e luoghi per il ricovero delle imbarcazioni, che connota fortemente le sponde lacustri con i suoi manufatti, spesso di notevole interesse architettonico, e i suoi elementi caratterizzanti anche minori.

Sponde dei laghi

Le sponde dei laghi sono l'essenza e il fulcro del paesaggio insubrico. La struttura antropica antica e le sue evoluzioni ottocentesche non hanno compromesso l'estetica dei luoghi. La loro compromissione ha assunto caratteri deleteri solo da data relativamente recente.

Insedimenti - Percorrenze

L'impianto urbanistico dei borghi lacuali assume connotati del tutto particolari, con: andamenti e assi pedonali perpendicolari alla sponda

Indirizzi di tutela

Va innanzitutto tutelata la risorsa idrica in sé; anche tramite il controllo delle immissioni. Va inoltre disincentivato l'uso di mezzi nautici privati a motore.

Va previsto il restauro e il mantenimento dei manufatti esistenti. Eventuali nuovi approdi devono essere previsti in specifici progetti di sistemazione paesistica di dettaglio o in piani territoriali regionali di settore, a specifica valenza paesistica, relativi alle rive lacustri.

Il raggiunto apparato scenografico delle rive lacustri consente esclusivamente inserimenti in scale adeguate all'esistente, con particolare attenzione all'uso di materiali edili e tinteggiature confacenti ai luoghi. Eventuali sostituzioni edilizie, migliorative dell'ambiente attuale, dovranno essere previste in specifici progetti di sistemazione paesistica di dettaglio.

Le proposte di colorazione di edifici devono essere tratte da cartelle colore in uso nelle amministrazioni comunali.

L'ammodernamento della rete stradale deve avvenire preferibilmente tramite l'adeguamento di quella esistente, ove compatibile con l'assetto storico e paesistico dei luoghi.

e sistemazioni edilizie gradonate degli insediamenti rivieraschi, da una parte; la concatenazione dei nuclei temporanei di mezza costa, dall'altra. La tendenza ad espandere l'abitato seguendo ed estendendo le ramificazioni della rete stradale, contestuale a quella di fornire ad ogni residenza un proprio accesso veicolare, sta alterando profondamente il carattere della consolidata sistemazione a ripiani e della preziosa concatenazione dei nuclei storici, nonché le caratteristiche proprie dei percorsi.

Vegetazione

La rilevante funzione termoregolatrice dei laghi esercita benefici influssi sulla vegetazione che si manifesta con scenari unici a queste latitudini. Coltivazioni tipiche di questo ambiente: gli agrumeti, i frutteti, i vigneti, gli uliveti, i castagneti.

Deve essere compiuta una specifica individuazione dei percorsi esistenti al fine di prevedere la valorizzazione dei tracciati pedonali storici e dei loro elementi costitutivi anche mediante l'inserimento nei programmi di azione paesistica di cui all'art. 23 delle norme di attuazione del P.T.P.R. Le nuove eventuali aggiunte edilizie devono rispettare le caratteristiche dell'impianto urbanistico del sistema insediamenti-percorrenze.

Vanno previste la protezione e l'incentivazione delle coltivazioni tipiche, delle associazioni vegetali del bosco ceduo di versante e di tutte le sistemazioni agrarie terrazzate delle sponde.

2.2.b – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – P.T.C.P

Il Piano Provinciale evidenzia per il comune di Porlezza le seguenti emergenze e criticità

Elementi di rilevanza paesaggistica areali di carattere fisico, naturalistico e paesaggistico

- Conoide – Conoide del Torrente Cuccio
- Orrido o forra – Valle del Torrente Cuccio
- Parete di interesse paesaggistico – I Pizzoni
- Piano alluvionale – Piana del Lagadone

Elementi di rilevanza paesaggistica puntiformi di carattere fisico – morfologico, naturalistico e paesaggistico

- Cascata : Begna

Elementi di rilevanza paesaggistica di carattere storico culturale

- Oratorio di San Maurizio

Elenco degli alberi monumentali di importanza prioritaria

- Fagus Sylvatica – Faggio – Porlezza – Corte Vecchia – 1300 – 1511281-5095646
- Fagus Sylvatica – Faggio – Porlezza – Corte Vecchia – 1240 – 1511214-5095555

UNITA' TIPOLOGICA DI PAESAGGIO N°8 – VALLE MENAGGI NA E PIANO DI PORLEZZA

SINTESI DEI CARATTERI TIPICIZZANTI

Dal Conoide su cui sorge Menaggio e sino a Porlezza si incunea, dapprima quasi impercettibile e oltre sempre più ampia e dolcemente diradante verso il centro, una fenditura dell'assetto territoriale che di fatto separa il contesto geografico alpino da quello prealpino. Tale comprensorio può essere morfologicamente suddiviso in tre settori: ad est la stretta valle sovrastante Menaggio, solcata dal tratto terminale del torrente Sanagra, al centro la verde piana agricola percorsa dal torrente Civagno e dal canale Binadone e ad ovest il Piano di Porlezza, impostato su depositi alluvionali e attraversato dal tratto conclusivo del Cuccio.

Il Fondovalle è circoscritto a sud dai versanti settentrionali, boscati e dirupati, del Monte Crocione (1641 m) e del Monte Galbiga (1698 m) , incisi da brevi solchi vallivi. L'intera unità tipologica di paesaggio appare ricca di forme legata all'azione di modellamento glaciale, quali Montecchi " a dorso di balena" orientati nel senso della valle e rocce montonate. Su uno di essi, nel cuore del comprensorio, sorge il Castello di Carlazzo, che domina dall'alto l'incantevole Lago di Piano, un classico esempio di lago di fondovalle glaciale inserito in una riserva naturale regionale. La zona umida comprende lamineti, fragmiteti, cariceti e boschi di specie igrofile, tra i quali un raro esempio di boscaglia a salice cinereo, oltre ad un ricco popolamento faunistico. Tra il

Lago di Piano e il Ceresio si estende invece una vasta piana alluvionale solcata dall'ultimo tratto del Cuccio e del canale Lagadone.

I centri abitati e gli insediamenti sparsi sono posti prevalentemente a mezza costa sul versante esposto a sud, mentre il versante opposto ne è privo, fatta eccezione per Grona e Bene Lario, ubicati sui terrazzi geologici con esposizione particolarmente favorevole.

Come tutte le aree pianeggianti poste in prossimità di centri abitati di una certa consistenza, il contesto territoriale in esame, ed in particolare il Piano di Porlezza, è oggi interessato da una progressiva e non controllata espansione dell'edificato, senza forma e qualità, che vi trova ampi spazi liberi facilmente accessibili e privi di condizionamenti orografici.

Tutto ciò comporta l'insorgere di problematiche sia in riferimento alla qualità paesaggistica dei luoghi sia alla funzionalità della rete ecologica.

Per la sua posizione strategica di collegamento tra il Lario ed il Ceresio, l'intera area è stata popolata fin da tempi antichissimi; alcuni ritrovamenti, oltre alle numerose testimonianze di epoca romana, confermano infatti l'esistenza di insediamenti in epoca preistorica. In tempi recenti, soprattutto dall'unità d'Italia in poi ed in particolare per quanto riguarda la zona a lago, ha assunto sempre maggiore rilevanza l'attività turistica, che ha favorito il fiorire di grandi alberghi e residenze signorili.

Nell'unità di paesaggio sono presenti punti panoramici di grande effetto, tra i quali si segnalano quelli nella località Gottro e Bilate. Presso Menaggio convergono quasi obbligatoriamente i tracciati della Via dei monti Lariani e dell'Antica Via Regina, nonché quello della strada statale Regina. Infine un pregevole percorso naturalistico circonda le sponde del Lago di Piano.

Landmarks di livello provinciale

- Lago di Piano
- Castello di Carlazzo
- Versanti boscati del monte Galbiga

Principali elementi di criticità

Alterazione delle linee storiche del paesaggio determinata dalla progressiva espansione degli insediamenti residenziali, turistici e produttivi e scapito delle aree agricole

- Abbandono di percorsi e manufatti storici
- Locale interruzione dei corridoi ecologici
- Dissesto idrogeologico dei versanti

Nella cartografia della **RETE ECOLOGICA PROVINCIALE** sono evidenziati i seguenti ambiti di azzonamento :

- Aree urbanizzate esistenti e previste dai P.R.G. vigenti
- ZRA – Zone di riqualificazione ambientale
- CAP – Aree e sorgenti di biodiversità di primo livello
- MNA – Ambiti a massima naturalità
- Principali barriere ecologiche in ambito montano e pedemontano

Il comune di Porlezza è stato individuato nell'ambito del P.T.C.P. provinciale come centro urbano di rilevanza sovracomunale - polo attrattore.

I comuni polo attrattore vengono definiti quei comuni che per il loro ruolo di "centralità" storica , per condizioni di accessibilità e dotazione di funzioni e servizi esistenti e potenziali (sedi di ospedali, pubblica amministrazione, università, poli scolastici, espositivi, eccc..) rappresentano una " polarità" rispetto all'ambito territoriale di riferimento.

2.3 - La pianificazione comunale

Il Comune di Porlezza è dotato di P.R.G. approvato dalla Regione con D.G.R. n°51877 del 29.04.1994.

In seguito sono state apportate tutte le varianti parziali indicate in premessa. Nell'ambito della 3^a variante adottata con deliberazione C.C. n° 43 del 17.03.1990 sono state apportate le modifiche al dimensionamento di piano attualmente vigenti

Il dimensionamento del P.R.G. prevede complessivamente una capacità insediativa per 8.220 abitanti teorici.

Nella realtà, gli abitanti residenti al 31 dicembre 2007 risultano pari a 4.471 abitanti .

2.4 - L'ambiente e il paesaggio - Vincoli

Sia la pianificazione urbanistica organica, sia la programmazione integrata di intervento, non possono prescindere dalla qualità del contesto paesistico e ambientale del territorio di riferimento.

L'attenzione ai valori paesistico – ambientali deve essere tenuta in particolare evidenza nei casi in cui ci si discosta o si deroga da una pianificazione preconstituita, proprio perché vi è il rischio di perdere di vista tali riferimenti.

Inoltre, trattandosi di programmazione integrata, oggetto di negoziazione, essa costituisce l'occasione per richiedere contropartite indirizzate alla tutela e miglioramento delle condizioni ambientali, alla fruizione pubblica di ambiti territoriali di qualità, ad iniziative per la diffusione della cultura ambientale, ecc.

I **vincoli di carattere paesistico – ambientale** che interessano il territorio comunale di Porlezza sono i seguenti , con riferimento alla tavole 1 A /1B allegate :

1-vincolo idrogeologico ex R.D.L. 30.12.1923 n°32 67
art. 1 L.R. 05.04.1976 n°8

2-Decreto Ministeriale 20 giugno 1961- G.U. n° 165 (ex. L. n°1497/39)
Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona costiera del Lago Ceresio, sita nell'ambito dei Comuni di Valsolda e Porlezza .

3-fascia di rispetto dei corsi d'acqua, D. Lgs. n° 42/2004, art. 142
(ex L. n°431/85, art. 1, lettera c) - 150 m. dall'argine del corso d'acqua

- valle della Musa (n°11)
- valle San Michele (n°12)
- torrente Rezzo (n°13)
- valle dell'Alpe (n°14)
- valle Riccola e Fiorina (n°15)
- torrente Cuccio (n°17)
- Lago del Piano con l'emissario canale Lagadone (n° 39)
- Valle del Grano (n°38)
- Valle Granisciola (n°39)
- Torrente Tremezzolo (n°40)

4-aree boscate, D. Lgs. n°42/2004, art. 142
(ex L. n°431/85, art. 1, lettera g)

5-punti di captazione acqua potabile e relative zone di rispetto
(D.Lgs. n° 258/2000): zona di tutela assoluta (10 m.) e zona di
rispetto (200 m.)

6-vincolo idrogeologico PAI

2.5 - Il sistema della mobilità

Come già accennato, il sistema della mobilità che interessa il territorio comunale è costituito dalla **viabilità principale** :

- S.P. n°14 – via per Osteno ;
- S.P. e S.S. n°340 Regina ,

La parte edificata del territorio è inoltre interessata dalle **linee automobilistiche** del servizio pubblico S.P.T.

3 - Il contesto socio economico

Il contesto socioeconomico di riferimento comunale è in sintesi descritto a seguito e meglio illustrato nelle tabelle illustrative allegate al presente documento.

3.1 - La popolazione

La popolazione residente al dicembre 2007 è pari a 4471 abitanti con una estensione territoriale di 1.271,23 kmq pari ad una densità di 3,51 abitanti per Kmq.

Analizzando i dati relativi alla popolazione residente nel comune negli ultimi 11 anni, si rileva un andamento crescente, con una regressione negli anni 2001 e 2002, mentre si rileva un aumento della popolazione considerevole negli anni 2003 - 2004 e 2005 -2006.

La comparazione con i comuni circostanti dei dati ai vari censimenti, a partire dal 1871, indica andamenti simili con incrementi costanti per i comuni più piccoli e montani, mentre si evidenzia in notevole incremento demografico in

Porlezza dal 1961 al 2001, medesimo incremento , seppur più lieve ha avuto il contermino comune di Carlazzo.

Per Porlezza risulta un incremento di popolazione rilevante negli ultimi anni dovuto al saldo naturale (nati – morti) che di media era intorno a 5 è quasi triplicato raggiungendo una media di 15 , mentre il saldo migratorio (immigrati – emigrati), pur avendo una media superiore intorno al valore di 30 ha un picco elevato nel 2003 con il valore di 118, così come negli ultimi anni che si sposta intorno al valore di 40.

La popolazione, è distribuita per fasce d'età che vedono un picco elevato nella popolazione compresa tra le fasce d'età tra i 25-29 anni, 30-34 anni e 35-39 anni, oltre che nella popolazione più anziana over 75 anni. In numero minore la popolazione tra i 10-14 anni e 70-74 anni.

L'indice di **natalità** relativo agli ultimi vent'anni risulta pressoché stazionario, con una media di 40 nati all'anno.

Sulla base delle classi di età si possono ricavare i seguenti indici significativi.

L'indice di vecchiaia misura il grado di invecchiamento della popolazione ed è ricavato dal rapporto tra la popolazione oltre i 65 anni e quella al di sotto dei 14 anni.

- popolazione sopra i 65 anni = 16,50 %
- popolazione inferiore a 14 anni = 14,90%
- indice di vecchiaia $16,50\% : 14,90\% = 110,73\%$

che conferma la presenza degli anziani superiore a quella dei giovani.

L'indice di dipendenza misura il livello di autosufficienza della popolazione, con riferimento alla possibilità di produzione di reddito, ed è ricavato dal rapporto tra le classi di età considerate improduttive (0 – 14 anni e sopra i 65 anni) e le classi che possono essere attive a tale fine (tra 15 e 65 anni) :

- popolazione sotto i 14 anni e sopra i 65 anni = 31,40%
- popolazione tra i 15 anni e i 65 anni = 68,60%
- indice di dipendenza $31,40\% : 68,60\% = 45,77\%$

che indica il livello positivo di autosufficienza della popolazione per quanto riguarda la produzione di reddito, essendo la popolazione teoricamente attiva più del doppio di quella non attiva.

L'**indice di ricambio** della popolazione attiva misura la potenzialità di turnover occupazionale, attraverso il rapporto tra popolazione prossima ad uscire dal mercato del lavoro (60 – 64 anni) e quella prossima ad entrarvi (15 – 19 anni) :

- popolazione tra 60 - 64 anni = 5,6 %
- popolazione tra 15 -19 anni = 5,4%
- indice di ricambio 5,6.% : 5,4% = 103,70%

che denota una possibilità di ricambio in relazione alla minor popolazione in attesa di entrare nel mondo del lavoro, rispetto a quella che sta per uscire.

3.2 - Le famiglie

Il numero delle famiglie aumenta da n°1409 nel 1991 a n°1663 nel 2001 ed il relativo numero dei componenti per famiglia si riduce da 2,93 nel 1981 a 2,73 nel 1991, a 2,46 nel 2001, in media con la situazione generale presente negli altri comuni.

Le famiglie vedono ridursi il numero dei componenti: le famiglie con oltre 4 componenti si riducono sensibilmente negli ultimi 20 anni, dal 35,10 % nel 1981 al 23,11 % nel 2001, mentre aumentano quelle con 1 solo componente, dal 21,1% al 28,8 %, e con 2 componenti dal 21,5 % al 26,09%.

3.3 - Le abitazioni

Le abitazioni sono 1.359 con una superficie media di 92,40 mq.

Le abitazioni rilevate ai censimenti indicano uno sviluppo da n°201 nel 1981, a n°139 nel 1991 e n°107 nel 2001, con un incremento in vent'anni pari al 32,90 % circa.

Le abitazioni hanno una media di 4 stanze per abitazione, con indice di affollamento pari a 0,6 abitanti / stanza.

Le abitazioni occupate al 2001 risultano n°1132 , con n°4.903 stanze.

Le abitazioni non occupate al 2001 risultano n°351 , con n°1.204 stanze.

In relazione alle epoche del patrimonio abitativo esistente, si rileva che meno della metà è piuttosto recente; infatti solo il 67,10 % degli edifici ha oltre 30 anni di vita, essendo stato realizzato prima del 1971, mentre il 32,90 % è stato realizzato negli ultimi 30 anni (1972 – 2001).

Le abitazioni più vecchie, realizzate prima del 1919, rappresentano solo il 35,24 % e quelle realizzate nel periodo 1920 – 1945 sono pari al 6,8 %.

3.4 - Le attività economiche

Dall' 8° censimento generale dell'industria e dei servizi, dell'ottobre 2001, si ricavano i seguenti dati relativi alle attività economiche presenti sul territorio comunale.

Le aziende agricole sono 22 con una superficie complessiva di 807,60 ettari

Le attività industriali sono 87 unità locali

Le attività commerciali sono 113 unità locali con 265 addetti

Le altre attività sono 181 unità locali con 374 addetti

Le aziende artigiane iscritte all'albo sono 153 di cui 103 di produzione

I punti vendita al dettaglio sono 16 alimentari e 83 non alimentari

Turismo

- 4 esercizi alberghieri con 120 camere e 35 appartamenti
- Una residenza con 10 appartamenti
- 4 campeggi
- 11 casa vacanze con 11 appartamenti e 21 camere
- 18 ristoranti
- Pro loco
- Agenzia di viaggio
- Associazione P.A.R.C.A. Ufficio informazione e di accoglienza turistica

Le attività produttive sono prevalentemente collocate a nord del torrente Cuccio.

Attività prevalentemente artigianali sono presenti anche nel contesto urbano, le attività commerciali in prevalenza esercizi di vicinato collocati lungo via Ceresio e nei centri storici di Cima e Porlezza.

Vi sono inoltre una quindicina di esercizi pubblici, bar, trattorie e ristoranti.

Dal 5° censimento dell'agricoltura del 2000 risulta che il territorio comunale è interessato da attività agricole con coltivazioni pari a 1,53 Ha, ai quali si aggiungono 673,60 Ha di prati e 9,64 Ha di seminativi.

3.5 - La densità di popolazione

Dai dati dei censimenti 1981 – 2001 si rileva anche il dato della densità di popolazione, cioè degli abitanti residenti per kmq. di superficie territoriale.

La densità è pari a 197,60 abitanti / kmq., nel 1981, ed aumenta sino a 221,40 abitanti / kmq. nel 2001, con una variazione percentuale dal 6,2% al 5,5%.

4 - La dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale

In attesa dell'adeguamento del Piano dei Servizi allegato al P.R.G. ai nuovi indirizzi e criteri dettati dalla L.R. n°12/05, attraverso il quale meglio definire le previsioni di adeguamento, sviluppo e integrazione dei servizi, si riportano di seguito i dati relativi alla dotazione attuale delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico esistenti.

4.1 - Dotazione complessiva delle aree ed attrezzature per servizi

Dalle tabelle di analisi della situazione esistente presenti nella Relazione del P.R.G., relative alle aree ed attrezzature per servizi per la residenza, si ricava la dotazione di aree a seguito descritta.

4.2 - Utenti dei servizi

In mancanza del nuovo Piano dei Servizi e della relativa valutazione degli utenti dei servizi in base ai criteri della citata L.R. n° 12/05, la dotazione dei servizi viene riferita agli abitanti complessivi teorici previsti dal P.R.G., previsti per la zona F1 pari a mq. 308.440.

a) popolazione stabilmente residente

Gli abitanti residenti nel Comune al 31.12.2007 risultano essere pari a 4.471.

b) popolazione da insediare – capacità insediativa P.R.G.

La popolazione da insediare viene valutata sulla base della capacità insediativa teorica del P.R.G. vigente, applicando i criteri attualmente utilizzati per valutare il dimensionamento dei piani urbanistici ed utilizzando il parametro di 100 mc./ab.

Dal vigente P.R.G. si ricava quanto segue, tenuto conto dei cambi di destinazione d'uso in residenza, attraverso interventi di recupero edilizio del patrimonio esistente, nonché dei lotti liberi edificabili nelle aree di completamento e di espansione si ha una previsione di complessivi 3.749 nuovi abitanti da insediare.

Nell'ambito dei calcoli a seguito riproposti sono già stati considerati gli abitanti aggiuntivi già insediati a seguito dell'attuazione di parte delle previsioni contenute nel P.R.G. vigente sino ad oggi.

Si è quindi presa in considerazione la previsione insediativa residua contenuta nell'ultima variante urbanistica al P.R.G. vigente.

c) popolazione complessiva

Il numero complessivo degli utenti dei servizi presenti sul territorio comunale può essere quindi stimato pari a :

a) popolazione residente		
al 31.12.2007	4.471	ab.
b) popolazione da insediare	3.749	ab.
	—————	
	8.220	ab.

riferita alla attuale situazione del territorio, tenendo conto delle previsioni di nuovi insediamenti ammessi dal P.R.G. vigente.

Le valutazioni che verranno effettuate con il prossimo Piano dei Servizi terranno conto anche di altri fattori, quali gli addetti che provengono dall'esterno, essendo impiegati nelle attività economiche locali, ecc.

4.3 - Dotazione unitaria di aree per servizi

Tenuto conto dei dati sopra riportati, la dotazione unitaria di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico risulta essere la seguente :

Prendendo in considerazione la previsione del P.R.G. vigente, le aree standard assommano complessivamente a 308.440 mq.

La dotazione unitaria risulterebbe pari a :

mq. 308.440 : 4471 ab. = 37,52 mq./ab.

superiore ai 26,5 mq./ab. della previgente L.R. n° 51/75, cui ha fatto riferimento il P.R.G. stesso.

4.4 - I servizi esistenti

In attesa di una puntuale analisi dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti nel comune, che verrà effettuata in sede di elaborazione del prossimo Piano dei Servizi, è possibile evidenziare la presenza sul territorio di Porlezza dei seguenti servizi :

- distretto scolastico n°18 con sede a Menaggio
- scuola dell'infanzia statale;
- scuola primaria (scuola elementare), scuola secondaria di 1° grado sezione distaccata dell'Istituto Vanoni (Alberghiero – Turistico)
- direzione didattica comprensoriale;
- biblioteca comunale
- municipio – uffici comunali;
- sala civica
- locali conferenze – mostre ;
- ambulatorio comunale con servizio medico, ASL, centro prelievi, studi veterinari;
- farmacia privata;
- ufficio postale;
- Oratorio Parrocchiale San Luigi
- Servizio domiciliare Anziani programmato
- cimiteri;
- istituti di credito;
- distributori di carburante, riparazioni auto, lavanderia;
- Stazione dei Carabinieri;
- Croce Azzurra;
- Spazio Giochi;

strutture sportive :

1. Palazzetto sportivo (collegato al complesso scolastico)

fruizione

- Scuole Medie ed Istituto Superiore
- Polisportiva Porlezzeze
- Valsodese
- Associazione Lario Intelvi

2. Nuovo Campo Sportivo Coperto Polivalente

fruizione

- Istituto Superiore
- Polisportiva Porlezzeze
- Canottieri “ Aldo Meda”
- Privati

3. Palestra seminterrata (annessa alla scuola primaria)

Fruizione

- Scuola primaria
- Polisportiva Porlezzeze – atletica leggera
- Goshin-do Karatè

4. Campo sportivo “ Carlo Rumi”

Fruizione

- Polisportiva Porlezzeze
- Scuola primaria

- Servizi sociali:

1 casa albergo con 25 posti

1 servizio diurno con 30 posti

1 residenza sanitaria assistenziale con 70 posti

Rientra nella giurisdizione:

- del tribunale di Como, sezione staccata di Menaggio
- Giudice di Pace di Menaggio
- Ufficio delle entrate di Menaggio
- Conservatoria dei Registri Immobiliari e delle Ipoteche di Como
- Della compagnia della Guardia di Finanza di Menaggio
- Sezione Circostrizionale Impiego di Menaggio
- Della diocesi di Milano, zona Pastorale di Lecco, Decanato di Porlezza.

Ricorrenze e manifestazioni:

- Festa patronale: San Vittore Martire 8 maggio
- Fiere e mostre: Fiera di Maggio, Fiera di Sant'Abbondio (agosto), Mostra zootecnica delle comunità montane della provincia di Como (ottobre)

Sul territorio operano attivamente le seguenti **associazioni**:

1. Associazione Sportiva Dilettantistica Porlezzeese
2. Associazione Amici del Cavallo Treking Horse Club
3. Associazione Pro loco
4. Associazione Filarmonica Santa Cecilia
5. Associazione Canottieri Aldo Meda
6. Associazione culturale San Giorgio
7. Sezione Alpini Gruppo val Rezzo
8. Associazione volontari P.A. Croce Azzurra
9. Gruppo Volontario “ Madre Margherita Caini”
10. Associazione Pesca Sportiva Porlezzeese
11. Società pesca 5 Valli
12. Delegazione 5 Valli – Lega contro i Tumari
13. Goshin-do
14. AVIS – Associazione Volontari Italiani Sangue
15. Associazione Volontari CRI
16. Associazione Carabinieri in Congedo
17. Associazione Nazionale Finanziari Italiani
18. Centro Caritas decanale
19. Gli Agriensi per voto
20. Gruppo culturale politico cittadini insieme
21. associazione P.A.R.C.A.
22. Associazione Culturale “San Maurizio”
23. Associazione Nazionale mutilati ed invalidi, Combattenti e reduci
24. Circolo ricreativo Anziani
25. Associazione “ Mercatini”
26. Associazione Culturale “ Longuel”
27. Associazione UNITRE

5 - Indirizzi e obiettivi dell'azione amministrativa

In coerenza con quanto affermato nelle premesse, vengono di seguito esplicitati gli obiettivi dell'azione amministrativa del comune nell'ambito della programmazione integrata di intervento, per fornire indirizzi agli operatori interessati alla elaborazione di proposte di P.I.I., oltre che per garantire trasparenza alla programmazione negoziata.

La volontà dell'amministrazione comunale è quella di valorizzare i principali servizi di interesse pubblico oltre a quelli di interesse intercomunali situati considerata la valenza di polo attrattore attribuita al comune.

Al fine di procedere in tale direzione è necessario predeterminare indirizzi e criteri cui attenersi nella valutazione delle proposte e nelle scelte da operare, in special modo per la valutazione delle proposte di programmazione negoziata avanzata attraverso i programmi integrati di intervento.

Gli **obiettivi principali**, in via generale, possono essere così sintetizzati :

- la tutela dei caratteri significativi paesaggistici e ambientali del territorio e promozione della loro fruizione;
- la salvaguardia delle aree boschive e di quelle prettamente agricole, nonché dei corridoi ecologici;
- il miglioramento della qualità urbana e promozione della qualità architettonica degli edifici e degli spazi pubblici;
- valorizzazione dei centri storici di Porlezza e delle frazioni e località : Cima, Begna , Agria, Tavordo oltre che dei manufatti rurali esistenti nel territorio agricolo ;
- qualificazione delle aree periferiche;
- riconversione delle aree interessate da insediamenti terziari e produttivi obsoleti o dismessi o incompatibili con il contesto;
- sviluppo delle strutture , dei comparti e delle attività legate al settore turistico ricettivo;
- l'integrazione e potenziamento dei servizi alla persona, di interesse pubblico o generale;
- la partecipazione dei soggetti privati nella realizzazione e/o gestione di servizi e opere pubbliche, anche con l'attivazione di risorse finanziarie private;
- incentivare forme associative per la gestione dei servizi a livello intercomunale.

Gli **obiettivi strategici** da perseguire a breve termine riguardano lo sviluppo e il miglioramento del tessuto urbano, che ha ricadute dirette e immediate sui cittadini, nonché la riqualificazione ed il miglioramento ambientale, necessari per una miglior qualità della vita degli abitanti.

Essi riguardano in particolare :

- gli ambiti del territorio urbanizzato ed edificato da riqualificare, il riutilizzo e la riconversione di strutture dismesse privilegiando il recupero degli edifici aventi caratteri architettonici di qualità;
- le aree e strutture da acquisire per uso pubblico;
- le opere da realizzare per servizi di interesse pubblico, in relazione a carenze e fabbisogni riscontrati;
- la permanenza o incentivazione all'avviamento di esercizi commerciali di vicinato nelle zone residenziali, centrali all'abitato e l'apertura di negozi per promuovere la vendita di prodotti tipici locali ;
- sistemazione della viabilità e messa in sicurezza dei pedoni ed incentivazione dei percorsi ciclopedonali per i collegamenti urbani e con le aree a fruizione ambientale e paesaggistica;
- sistemazione degli spazi pubblici per parchi e giardini.

In attesa delle prossime scelte di pianificazione, attraverso il Piano di Governo del Territorio, gli interventi ammessi tramite la programmazione integrata di intervento – P.I.I. dovranno essere prevalentemente limitati alle trasformazioni d'uso delle volumetrie, con ristrutturazione edilizia o urbanistica della edificazione esistente, ovvero alla miglior utilizzazione della volumetria , al fine di perseguire gli obiettivi sopra indicati.

Dovranno essere tenute presenti le previsioni, prescrizioni e limitazioni derivanti dalla pianificazione sovracomunale di cui al Piano Paesistico Regionale - P.T.P.R., Piano Territoriale Provinciale - P.T.C.P..

Rientra tra gli elementi di valutazione positiva la progettazione di interventi caratterizzati da qualità ed efficienza energetica di edifici ed impianti, finalizzati al risparmio energetico (riscaldamento degli ambienti, produzione acqua calda per servizi sanitari, condizionamento degli ambienti nel periodo estivo), nonché l'utilizzo dei principi della bioarchitettura e la realizzazione di serbatoi per la raccolta delle acque.

6 - La programmazione integrata di intervento

I soggetti abilitati a proporre P.I.I.

Come precisato all'art. 90 della L.R. n° 12/2005, possono presentare proposte di programmazione integrata sia soggetti pubblici che privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati tra loro.

Possono presentare proposte di P.I.I. i soggetti privati che ne hanno titolo, con riferimento agli ambiti ed ai criteri indicati dall'Amministrazione comunale, se aventi la disponibilità di aree od immobili compresi nel relativo ambito di intervento, salvo quanto previsto dalla legislazione in materia di comparto edificatorio.

E' ammessa la promozione dei P.I.I. da parte della stessa Amministrazione comunale.

6.1 - I criteri e prescrizioni per i P.I.I.

Nelle proposte di P.I.I. devono essere chiaramente esplicitate le motivazioni che hanno indotto ad intraprendere la strada della programmazione negoziata, nonché i contenuti che giustificano l'oggetto della stessa, con la dimostrazione della loro coerenza con gli indirizzi ed obiettivi indicati dalla amministrazione comunale.

Al fine di inutili e dispendiose elaborazioni di programmi di intervento è consigliata la presentazione di istanze preliminari, atte ad illustrare in modo sintetico i contenuti di tali proposte, al fine di una prima valutazione in merito alla loro ammissibilità.

Non sono ammessi P.I.I. riguardanti aree destinate all'agricoltura o aree boschive, salvo che si tratti di interventi di risanamento o ristrutturazione edilizia di edifici esistenti, senza demolizione e ricostruzione, ubicati in aree intercluse tra ambiti edificati e zone urbanizzate, nel rispetto delle caratteristiche ambientali, paesaggistiche e agricole del territorio.

Non è ammesso il ricorso alla procedura del P.I.I. per sanare pregresse situazioni illegittime, che non possono essere risolte in via ordinaria, ai sensi di legge.

Non saranno prese in considerazione proposte di P.I.I. unicamente finalizzate alla valorizzazione immobiliare, attraverso consistenti incrementi di edificabilità o destinazioni d'uso più vantaggiose o altre deroghe rispetto alle previsioni del P.R.G. vigente, che non siano coerenti o compatibili con gli indirizzi ed obiettivi precisati ai paragrafi precedenti.

Non sono consentiti interventi che prevedano attività moleste, rumorose o inquinanti incompatibili con il contesto.

Ai fini dell'esame ed approvazione dei programmi integrati di intervento si richiama la disciplina vigente di cui al Titolo VI – Capo I della L.R. n° 12/2005.

In particolare, il P.I.I. deve essere caratterizzato da almeno due dei seguenti elementi :

- a) previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale naturalistica e paesaggistica e viabilistica;
- 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.

Esso persegue obiettivi di riqualificazione urbana ed ambientale, con particolare riferimento ai centri storici, alle aree periferiche, nonché alle aree produttive obsolete o dismesse.

Il P.I.I. può prevedere il concorso di più soggetti operatori e risorse finanziarie, pubblici e privati.

I soggetti privati possono presentare proposte di programmi integrati se aventi la disponibilità di aree o di immobili compresi nel relativo ambito di intervento, purchè rappresentino la maggioranza assoluta del valore degli immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano.

I P.I.I. devono riguardare preferibilmente ambiti unitari e garantire una dotazione globale di aree o attrezzature di interesse pubblico a supporto delle funzioni insediate, valutate in base ai carichi di utenza indotta, oltre che per sopperire alla preesistente carenza di servizi in loco.

In rapporto all'entità degli interventi previsti ed ai vantaggi derivanti agli operatori proponenti il P.I.I. dovranno essere previste cessioni di aree e/o fabbricati per la realizzazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale (standard urbanistico), nonché la realizzazione delle strutture per i servizi stessi (standard qualitativo), ovvero la realizzazione di opere pubbliche previste dalla programmazione comunale.

Allo scopo, dovranno essere presi contatti preliminari con l'Amministrazione comunale al fine di individuare quali aree, servizi ed opere siano ritenute prioritarie o di interesse per la collettività.

Ove non sia possibile, ovvero la dimensione dell'intervento o la sua collocazione non facciano ritenere opportuna la cessione di aree standard o la realizzazione diretta di opere / servizi, a giudizio dell'Amministrazione comunale potrà essere fatto ricorso alla monetizzazione delle stesse.

6.2 - La dotazione di attrezzature pubbliche

Il concetto di standard oggi riprende un aspetto particolare della concertazione tra pubblico e privato, ai fini della realizzazione di servizi ed attrezzature in grado di dare una risposta alle carenze presenti sul territorio.

La realizzazione di opere ed attrezzature di interesse pubblico o generale, effettivamente fruibili dalla popolazione, è considerato obiettivo principale e primario per l'approvazione del P.I.I.

La dotazione di aree per attrezzature di uso pubblico, nei P.I.I., deve perciò essere superiore a quella normalmente prescritta dal P.R.G. vigente e individuata all'interno dell'ambito del P.I.I. stesso

E' ammessa, la cessione delle aree o fabbricati e realizzazione di opere all'esterno del P.I.I. solo quando non vi sia possibilità di reperimento in loco oppure vi siano opportunità di concentrare altrove l'impegno urbanistico, poiché l'intervento è collocato in un contesto già adeguatamente dotato, ovvero la realizzazione delle opere sia giustificata dall'esigenza e priorità di poter offrire alla popolazione attrezzature e infrastrutture in grado di risolvere problemi rilevanti e contribuire al miglioramento della qualità ambientale e sociale del paese.

La dotazione delle attrezzature pubbliche deve essere frutto di una particolare concertazione tra pubblico e privato e tener conto dell'importanza del singolo intervento nonché l'esigenza di favorire anche la riqualificazione ambientale e

l'integrazione dei servizi necessari ad integrare la capacità attrattiva del centro urbano, alla quale è legato il pieno recupero del tradizionale ruolo turistico di Porlezza.

E' il caso, ad esempio, delle opere collegate a tali fattori, quali i servizi per le fasce deboli della popolazione, anziani e giovani, strutture scolastiche e culturali, strutture per la salute e l'assistenza, lo sport e il tempo libero, ecc., sino a comprendere le infrastrutture per la mobilità e accessibilità per facilitare la fruizione dei servizi, quali parcheggi di uso pubblico, ecc.

La realizzazione delle attrezzature di particolare rilievo o dimensione può essere attuata anche tramite il concorso di più P.I.I., opportunamente articolata per quanto attiene le modalità esecutive ed i relativi tempi.

Oltre alla realizzazione delle opere, il ruolo dell'operatore privato può anche estendersi alla gestione diretta di servizi di interesse generale, realizzati anche all'esterno dell'ambito interessato dall'intervento del P.I.I.

In via subordinata, ove motivato dalla situazione del luogo e dalla difficoltà a reperire aree per uso pubblico, è ammessa la monetizzazione delle stesse.

6.3 - La convenzione e i tempi di attuazione del P.I.I.

Costituisce parte integrante del P.I.I. la convenzione che dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti interessati e coinvolti dal programma e che sono tenuti al rispetto degli impegni assunti.

In via generale i contenuti della convenzione riguardano :

- gli interventi edificatori di interesse degli operatori proponenti e la eventuale articolazione in lotti funzionali;
- le aree da cedere o da asservire ad uso pubblico, per servizi di interesse pubblico;
- le opere di urbanizzazione da realizzare a cura degli operatori proponenti;
- le attrezzature ed i servizi di interesse pubblico da attuare, ove previsto;
- la eventuale monetizzazione delle aree standard prevista in alternativa alla cessione o realizzazione delle opere;
- i tempi e modalità di attuazione degli interventi previsti;
- garanzie finanziarie (es. fidejussione) relative alla realizzazione delle opere di interesse pubblico;
- gli interventi sostitutivi del comune in danno degli attuatori, in caso di loro inadempienza.

Gli interventi relativi alle opere di interesse pubblico devono avere inizio entro sei mesi dalla data di validità del suddetto titolo abilitativo ad edificare ed il completamento delle stesse deve avvenire prima della fine lavori degli interventi privati, salvo diverse intese con l'Amministrazione comunale per opere di particolare dimensione o complessità attuativa.

A tal fine dovranno essere fornite adeguate garanzie in ordine ai tempi e alla fattibilità degli interventi previsti dal P.I.I.

6.4 - La documentazione da allegare al P.I.I.

La documentazione da allegare alla proposta di P.I.I. deve consentire l'individuazione degli operatori interessati, i titoli che li abilitano a sottoscrivere la relativa convenzione.

Gli elaborati tecnici devono essere atti a rappresentare l'inquadramento generale dell'intervento nel contesto circostante, lo stato di fatto dei luoghi, gli interventi in progetto, le opere di urbanizzazione esistenti e le previsioni di adeguamento e potenziamento.

La relazione deve illustrare la situazione urbanistica, lo stato di fatto dei luoghi, gli obiettivi e contenuti degli interventi in progetto, le relative motivazioni, le scelte e le prescrizioni per un corretto inserimento ambientale, gli aspetti planivolumetrici e dimensionali con i dati quantitativi analitici, la dotazione di aree standard, le opere di urbanizzazione esistenti e quelle in previsione, con il relativo quadro economico della previsione di spesa.

In merito alla ubicazione, dimensione e caratteristiche, il P.I.I. deve contenere un'approfondita analisi degli aspetti ambientali, con riferimento agli effetti dell'intervento sul suolo, aria e acqua, con le previste misure di controllo e compensazione.

Ove ricorra il caso, il P.I.I. dovrà essere corredato dallo studio di compatibilità geologica, ai sensi della L.R. n°41/1997.

Inoltre, integra gli elaborati tecnici una adeguata documentazione fotografica dei luoghi interessati dall'intervento.

Come già specificato al precedente paragrafo, oltre alla documentazione tecnica, il P.I.I. è corredato di apposito atto convenzionale che dovrà evidenziare gli impegni assunti dagli operatori per la realizzazione dell'intervento in progetto, realizzazione, cessione e/o monetizzazione delle aree destinate ai servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, gli standard qualitativi, la realizzazione e/o gestione dei servizi suddetti, i tempi per l'attuazione delle previsioni ed impegni assunti, nonché le relative garanzie, ecc.

Allo scopo si richiama la **documentazione minima a corredo della proposta di P.I.I.** indicata dalla delibera G.R. 9.7.1999 n°6 / 44161 , comma 8.

- a) planimetria di inquadramento territoriale (scala 1:10.000, con individuazione del comparto oggetto di intervento, del sistema della mobilità di accesso allo stesso, nonché delle eventuali previsioni significative contenute negli strumenti di pianificazione sovracomunale);
- b) stato di fatto e di progetto in scala adeguata (1:500 o 1:1.000 o 1:2.000) con l'indicazione della viabilità, della consistenza edilizia, delle urbanizzazioni primarie e dei sottoservizi tecnologici, delle presenze ambientali o monumentali, delle caratteristiche morfologiche e profili altimetrici, di eventuali situazioni di degrado;
- c) stralcio delle previsioni urbanistiche del P.R.G. vigente;
- d) progetto planivolumetrico, in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche, di destinazione e funzioni previste, sagome di ingombro e altezze degli edifici, oltre al rapporto morfologico e tipologico con il tessuto urbano esistente;
- e) individuazione delle aree per infrastrutture / servizi pubblici e di uso pubblico;
- f) progetto delle opere di adeguamento dei servizi tecnologici, opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- g) computo estimativo di massima dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico;
- h) relazione tecnica (come sopra richiamato), atta a descrivere le finalità del programma, degli elementi qualitativi e dei risultati perseguiti in rapporto agli obiettivi generali ed indirizzi fissati dall'Amministrazione comunale nel Documento di Inquadramento, oltre che dalla programmazione sovracomunale;

- i) relazione economica sulla fattibilità del P.I.I., in relazione al concorso delle risorse private nella realizzazione e/o gestione degli interventi di interesse pubblico;
- l) analisi degli effetti dell'intervento relativamente alle caratteristiche e condizioni del suolo, sottosuolo, aria ed acqua, nonché indicazioni degli interventi necessari per garantire il rispetto delle leggi di settore (smaltimento delle acque, impatto acustico, ecc.);
- m) valutazione della compatibilità geologica dell'intervento, ove ricorra il caso ai sensi della L.R. n°41/1997;
- n) simulazione fotografica che evidenzia l'inserimento dell'intervento nel contesto paesaggistico.
- o) Esame di Impatto Paesistico del Progetto con riferimento all'art. 25 e 30 e seguenti delle N.T.A. del P.T.R. , finalizzato alla verifica della qualità progettuale e morfologica oltre che alla qualità architettonica del progetto . Questo poiché il P.I.I. si pone l'obiettivo di riqualificare l'ambiente.

6.5 - La Valutazione Ambientale Strategica del P.I.I.

Si rimanda l'applicazione della procedura di VAS , se prevista dalla normativa vigente , ai singoli programmi integrati di intervento.

Il programma integrato di intervento ,se compreso tra gli interventi per cui sarà necessaria la procedura o la verifica di esclusione seguirà le procedure esplicitate nella D.G.R. n° VIII/6420 del 27.12.2007 " Determinazione della procedura per la valutazione ambientale di piani e programmi – VAS " (art. 4, L.R. n° 12/2005- DCR n°351/2007) oltre che nel D.L gs n° 152/2006 Norme in materia di Ambiente così come modificato dal D.Lgs n°4 del 2008.

7 - Gli ambiti di intervento

Nella prima fase di attivazione della programmazione negoziata, l'Amministrazione comunale ritiene di individuare un elenco di ambiti per gli interventi attuabili tramite P.I.I.

Ove necessario, il presente Documento di Inquadramento potrà essere successivamente integrato.

Al momento, gli ambiti per cui è possibile ipotizzare il ricorso alla programmazione integrata sono quelli relativi ai comparti di seguito indicati, per i quali vengono fornite le seguenti previsioni e/o prescrizioni.

Si tratta di ambiti in prevalenza , già azionati nel P.R.G. vigente che necessitano di una progettazione urbanistica concertata, poiché interessano

aree strategiche centrali del territorio urbanizzato, nelle quali, oltre agli interessi privati, vi sono parti o aspetti di interesse pubblico.

Gli ambiti interessati dai programmi integrati di intervento rientrano nella zona " Aree urbanizzate esistenti e previste dai P.R.G. vigenti" della rete ecologica del P.T.C.P. provinciale, pertanto non costituiscono variante al medesimo.

La progettazione di detti interventi può essere l'occasione per ridefinire l'immagine e la visione d'insieme di alcune parti importanti di Porlezza, quale ad esempio la riqualificazione dei comparti dismessi all'interno del centro urbanizzato.

Il quadro urbanistico – territoriale del comune è già in fase di trasformazione poiché si sta attuando l'intervento a valenza turistico – ricettiva di Porto Letizia, con la cessione al comune di aree standard a lago e strutture di uso pubblico oltre alla realizzazione di edifici con destinazione turistico – ricettiva.

Di recente si è inoltre attuata la realizzazione del lungolago , con la formazione di una passeggiata protetta dal traffico della viabilità S.S. n° 340 Regina che conduce da Porlezza, alla frazione di Cima.

E' in corso di attuazione , al fine di rivalorizzare il centro storico di Porlezza un programma integrato per la competitività di sistema, ossia un piano di opere con la compartecipazione di pubblico e privato, con accesso a finanziamenti regionali, che prevede l' intervento dei privati per la riqualificazione degli spazi commerciali e del pubblico per la realizzazione di arredo urbano ed il nuovo sagrato della Chiesa.

La volontà di sviluppo comunale, verso una riqualificazione di ambiti urbani, anche indirizzati verso un utilizzo turistico- ricettivo del territorio, porta alla creazione di un collegamento indispensabile tra i predetti interventi ed i comparti di nuova realizzazione in termini di percorsi ciclopedonali e viari e di collegamenti con i servizi pubblici urbani di interesse sovracomunale.

Si rileva inoltre la presenza di un polo scolastico sul territorio comunale di interesse sovracomunale ben organizzato e funzionante, che l'amministrazione comunale ha intenzione di valorizzare ulteriormente, anche in funzione della valenza di polo attrattore attribuita al comune.

Assume, pertanto, notevole importanza la definizione dell'aspetto planivolumetrico e progettuale dei nuovi interventi edilizi, oltre che dell'aspetto viario e ciclopedonale che dovrà essere valutato rispetto ad un quadro d'insieme più ampio.

Nell'ambito dei singoli programmi integrati di intervento si dovrà mostrare particolare attenzione al sistema dei percorsi ciclopedonali locali interni al comune e ai collegamenti di interesse sovracomunale con la rete sentieristica montana e con la riserva ed il Lago di Piano.

Nell'ambito dei programmi integrati deve pertanto poter essere valutato l'inserimento ambientale dei singoli interventi, attraverso adeguati elaborati progettuali che rappresentino l'impatto paesistico dei nuovi interventi rispetto al contesto in cui sono inseriti.

Al fine del raggiungimento degli obiettivi previsti nel presente documento, potrà rendersi necessario apportare modifiche alla pianificazione urbanistica vigente, che possono configurarsi come ridefinizione degli ambiti già azionati, ovvero diversa ubicazione di aree standard, ovvero modifiche alle norme tecniche di attuazione.

Le varianti urbanistiche saranno apportate contestualmente alla adozione/approvazione dei singoli programmi integrati di intervento.

AREA 1 – EX ROSEN GARDEN (dismissione funzionale – degrado ambientale)

Si tratta di area ubicata in posizione centrale, in precedenza occupata da una attività commerciale , classificata dal P.R.G. vigente in zona D3 zona per attività alberghiere ed in parte in zona F1 – zona per attrezzature collettive standard comunali.

Il comparto ha una dimensione complessiva pari a mq. 6.534,44

L'area e gli edifici sono dimesso da diversi anni e versa in condizioni pessime di degrado ambientale.

- Finalità del P.I.I.

Il programma integrato di intervento prevede la trasformazione della zona dismessa con destinazione commerciale - alberghiera in zona residenziale con una parte commerciale, esercizi di vicinato.

L'intervento prevede un incremento della volumetria, nei limiti del 10% previsti dalla L.R. n°23/97 con un trasferimento di parte della volumetria su parte dell'area attualmente azionata come standard.

Lo standard qualitativo prevede la cessione al comune del sedime del tracciato di un sentiero esistente con la realizzazione di una pista ciclopedonale con marciapiede al fine di realizzare un collegamento, dalla viabilità esiste lungo il Torrente Rezzo attraverso la via Ghiacciaia con le scuole e degli impianti sportivi esistenti.

Si prevede inoltre il versamento di un contributo economico al comune per il recupero dell'Ex Asilo Annunciata , ex asilo, edificio da destinarsi a funzioni pubbliche.

AREA 2 – EX COLLEGIO SANT' AMBROGIO (dismissione funzionale – degrado ambientale – criticità fisico-edilizia)

Si tratta di un'area centrale ubicata nella Piana di Porlezza , di interesse storico – ambientale con ampio parco, con una dismissione funzionale da diversi decenni .

L'edificio ed il parco era in precedenza adibito ad attività didattica ed a collegio.

Il comparto è classificato dal P.R.G. approvato nel 1986 in zona F1- Zona per attrezzature collettive standard comunali ; il regime dell'immobile del comparto è definito dall'ultimo paragrafo dell'art. 34.1 delle N.T.A. del P.R.G.

Il comparto ha una dimensione complessiva pari a mq. 33.297 e versa in uno stato di degrado edilizio ed ambientale.

- Finalità del P.I.I.

La finalità è quella di riqualificare un'area dismessa, in stato di degrado ed abbandono, ubicata in una zona centrale della piana di Porlezza, dequalificante da un punto di vista di decoro urbano, per il fruitore di una località con elevato valore turistico.

L'intervento dovrà investire l'intero comparto, restando entro l'attuale consistenza volumetrica con operazioni in parte di recupero dell'edificio principale connotato da consistenti valori di carattere storico, architettonico ed ambientale che ne impone la conservazione ed in parte di ristrutturazione o, addirittura, di sostituzione dei corpi aggiunti più di recente e non dotati di valori tali da richiederne il mantenimento.

Più complesso si presenta il profilo funzionale che dovrà tener conto della vocazione propria della costruzione principale il cui uso potrà essere tanto quello ricettivo alberghiero quanto quello ricettivo assistenziale (casa albergo per anziani) quanto quello di servizio (gabinetti medici, day hospital, attività sportive, di riabilitazione, centro benessere).

L'eventuale presenza residenziale dovrà essere contenuta entro i limiti di compatibilità funzionale comunque tale da non compromettere l'unitarietà del compendio nonché la rilevanza e la prevalenza delle altre funzioni.

L'importanza dell'intervento non potrà non influire sulla consistenza delle cessioni di aree e della realizzazione di opere per servizi con particolare riferimento alla dotazione di parco e di parcheggi pubblici ed al convenzionamento, a favore degli appartenenti alla comunità locale, di parte dei servizi ricettivi assistenziali, sanitari e sociali insediati.

AREA 3 – EX ALBERGO REGINA ED EDIFICI ARTIGIANALI ADIACENTI (riconversione funzionale – degrado ambientale-)

L'ambito in oggetto interessa alcuni edifici fronte lago , facenti parte della cortina edilizia del centro storico di Porlezza , in precedenza con destinazione albergo – ristorante, attualmente privo delle caratteristiche dimensionali per poter essere funzionale con la destinazione alberghiera, ed edifici più centrali, con destinazioni artigianali, magazzini.

E' in corso un progetto per la riqualificazione urbana del centro storico di Porlezza, con la compartecipazione di pubblico/ privato (ppp) per la valorizzazione degli spazi commerciali e privati e la realizzazione di arredo urbano con spazi pubblici, quali il sagrato della chiesa.

La volontà dell'amministrazione comunale è quella di coinvolgere, sia da un punto di vista progettuale, che da un punto di vista economico, i predetti edifici e le proprietà , attualmente in condizioni di degrado ambientale, nel predetto intervento di riqualificazione.

- Finalità del P.I.I.

La finalità posta dal programma integrato di intervento è la riqualificazione dello stabile attualmente dismesso fronte lago, anche coinvolgendo gli edifici retrostanti con destinazione artigianale, al fine di creare un collegamento con la piazza ed il nuovo sagrato della chiesa .

La riconversione degli edifici, prevede la possibilità di realizzare per la maggior parte dell'intervento la destinazione residenziale, oltre che esercizi di vicinato, maggiormente compatibili con il tessuto urbano circostante e in coerenza con la proposta progettuale urbanistica contenuta nel programma integrato per la competitività di sistema.

Lo standard qualitativo richiesto consiste nella partecipazione alla realizzazione di parcheggi interrati, sottostanti la piazza di nuova realizzazione, al servizio, non solo del comparto, ma anche delle abitazioni già esistenti all'interno del centro storico di Porlezza.

Si richiede inoltre un contributo economico per la realizzazione della piazza sovrastante.

Nell'ambito della progettazione del P.I.I. si dovrà prevedere la realizzazione di un percorso pedonale così da consentire il collegamento tra il lungolago, la nuova piazza antistante la chiesa, ed i servizi pubblici (municipio ecc.).

In considerazione dell'ambito, estremamente sensibile da un punto di vista paesaggistico ed ambientale, soprattutto nella porzione facente parte della cortina edilizia fronte lago, oltre che per gli edifici parte integrante del tessuto urbano del centro storico, si prescrive una definizione dell'intervento progettuale coerente con le emergenze ambientali e con il contesto morfologico edilizio ed architettonico con l'adiacente contesto edilizio dotato di elementi edilizi e morfologici da conservare e valorizzare.

AREA 4 – EDIFICI ARTIGIANALI DIMESSI LUNGO IL REZZO (dismissione funzionale – degrado ambientale-)

Il P.I.I. interessa alcuni edifici artigianali dimessi, ubicati in prossimità del cimitero di Porlezza, lungo il torrente Cuccio. Una porzione di edifici è già stata ristrutturata e riconvertita con destinazione residenziale.

Il comparto è classificato dal P.R.G. vigente in parte in zona D1 – zona per attività produttive esistenti, ed in parte in fascia di rispetto cimiteriale.

Visto la prossimità dell'area al Torrente Cuccio, corso d'acqua vincolato, ed il degrado ambientale caratterizzato dalla presenza degli edifici dimessi, volontà dell'amministrazione comunale è quella di intervenire nell'ambito in oggetto con un intervento di riqualificazione edilizia ed ambientale.

Il comparto interessato ha una superficie complessiva pari a mq. 3.282,70

- Finalità del P.I.I.

La finalità del programma integrato di intervento è quella di riqualificare l'intero ambito con la trasformazione in residenziale, naturale vocazione della zona, con la salvaguardia delle attività commerciali già insediate.

Lo standard qualitativo richiesto è la razionalizzazione dell'assetto viario con la realizzazione di un allargamento stradale, sul lato nord, che garantirebbe un miglioramento del transito del traffico locale.

Si richiede inoltre la realizzazione di parcheggi interrati, sempre sul lato nord al servizio sia delle nuove residenze che dell'adiacente cimitero, al fine di garantire un miglior servizio pubblico.

AREA 5 – EDIFICI AGRICOLI DISMESSI (dismissione funzionale – degrado ambientale-)

L'area da sottoporre a programma integrato di intervento è costituita da un edificio con destinazione agricola dismessa da 5 anni, ubicato a sud di via Ferrovia con affaccio su via Galbiga, in prossimità della zona con edifici residenziali mono-bifamigliari con giardino e dell'area agricola di pertinenza.

L'ambito è classificato dal P.R.G. vigente in zona agricola.

La proprietà ha anche dei terreni ubicati in adiacenza dell'attuale polo scolastico, sempre con destinazione agricola.

- Finalità del P.I.I.

La finalità che si pone il programma integrato di intervento è quella di riqualificare un'area agricola dismessa, con una nuova destinazione, non residenziale, ma turistico - alberghiera, con la previsione di ristrutturare ed inserire nuova edificazione con bassa densità, che ben si integrino rispetto al contesto ambientale circostante.

Si prevede la trasformazione dell'attuale edificio agricolo in destinazione turistico – alberghiera con la realizzazione di un bed and breakfast, oltre alla realizzazione di un altro edificio e casette, sempre con destinazione turistico alberghiera.

Nell'ambito dell'intervento l'area agricola di pertinenza verrà in parte utilizzata per la realizzazione di un campo prova da golf.

Le villette saranno di proprietà dei soci del golf club, mentre l'edificio dismesso e ristrutturato avrà una destinazione turistico - alberghiera.

Lo standard qualitativo consiste nella cessione di aree adiacenti al plesso scolastico necessarie all'amministrazione comunale per l'ampliamento delle strutture pubbliche

L'esigenza della realizzazione dei predetti standard pubblici deriva dalla presenza attuale di un unico plesso scolastico di cui usufruisce un vasto bacino d'utenza.

L'attuale polo scolastico , necessita di un incremento di aule, vista la presenza delle scuole superiori con indirizzo turistico - alberghiero, sezione staccata dell'istituto Vanoni di Menaggio, unica struttura pubblica oltre a quella in comune di Erba.

Nel piano ingrato di intervento si prevede inoltre la realizzazione di un percorso ciclopedonale che integra quelli già esistenti:

- dal plesso scolastico, lungo la strada Provinciale S.P. 14 fino al limite del territorio comunale, ove è ubicato il centro sportivo
- collegamento pedonale con la zona di Porto Letizia, i Canottieri ed il nuovo Lungolago di Porlezza.
- Percorso lungo il Torrente Cuccio fino a San Pietro Sovera, frazione di Carlazzo e lungo il percorso della vecchia ferrovia, sino al Lago di Piano, riserva naturale, in comune di Carlazzo.

