



**“FONDAZIONE LAMA GANGCHEN PER UNA CULTURA DI PACE”**

Via Marco Polo, 13 Milano.

---

**S.U.E. LAMA GANGCHEN**

Previsione generale strumento urbanistico esecutivo  
**Legge Regionale 56/77 e s.m.i.,**

denominato

**«FONDAZIONE LAMA GANGCHEN»**

---

**RELAZIONE S.U.E.**  
**COROGRAFIA**  
**ESTRATTO DI MAPPA C.T.**  
**ESTRATTI DI P.R.G.C.**

Albagnano di Bèe, lì .....

## **1. PREMESSE**

1.1 Riferimenti legislativi. L.R. 5 dicembre 1977 , Art. 39. (Elaborati del Piano particolareggiato)

## **2. UBICAZIONE**

## **3. INDIVIDUAZIONE URBANISTICA**

3.1. Premesse. Inquadramento normativo di riferimento locale.

3.2. Inquadramento urbanistico.

3.3. Prescrizioni da Deliberazione di Consiglio Comunale.

3.4. Estratti N.T.A. Comune di Bée.

## **4 OGGETTO DELLO S.U.E. (Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa privata). L'intervento**

4.1 INTERVENTO A - "Fabbricato circolare" denominato anche "Borobudur". (Foglio 5 mappale 733)

4.1.1 Ammissibilità urbanistica (NTA – PRGC Variante n. 4/2009, Comune di Bèe – Art. 3.8 Ter)

4.1.2 Stato attuale.

4.1.3 Descrizione dell'intervento - Previsioni indicative.

4.1.4 Caratteristiche costruttive.

4.1.5 Capienza

4.2 INTERVENTO B –

"Tettoia Grande" denominata anche "Golden Place" - ( Foglio 5 mappale 636);

4.2.1 Ammissibilità urbanistica (NTA – PRGC Variante n. 4/2009, Comune di Bèe – Art. 3.8 Ter).

4.2.2 Stato attuale.

4.2.3 Descrizione dell'intervento – Previsioni indicative.

4.2.4 Caratteristiche costruttive.

4.2.5 Capienza

4.3 INTERVENTO C - "Tettoia piccola" . (Foglio 5 mappale 568)

4.3.1 Ammissibilità urbanistica (NTA – PRGC Variante n. 4/2009, Comune di Bèe – Art. 3.8 Ter).

4.3.2 Stato attuale.

4.3.3 Descrizione dell'intervento – Previsioni indicative.

4.4 INTERVENTO D – "Ex Deposito Legnaia"; " - ( Foglio 5 mappale 743);

4.4.1 Ammissibilità urbanistica (NTA – PRGC Variante n. 4/2009, Comune di Bèe – Art. 3.8 Ter)

4.4.2 Stato attuale

4.4.3 Descrizione dell'intervento – Previsioni indicative.

4.4.4 Caratteristiche costruttive

4.4.5 Capienza

4.5 INTERVENTO E – "Fabbricato ex porcilaia" (Foglio 5 mappale 369);

4.5.1 Ammissibilità urbanistica (NTA – PRGC Variante n. 4/2009, Comune di Bèe – Art. 3.8 Ter).

4.5.2 Stato attuale.

4.5.3 Descrizione dell'intervento – Previsioni indicative.

4.5.4 Caratteristiche costruttive

4.5.5 Capienza

4.6 INTERVENTO F - Fabbricato sede del Centro, Foglio 5 mappale 568

4.6.1 Ammissibilità urbanistica (NTA – PRGC Variante n. 4/2009, Comune di Bèe – Art. 3.8 Ter)

4.6.2 Stato attuale

4.6.3 Descrizione dell'intervento – Previsioni indicative.

4.6.4 Caratteristiche costruttive

4.6.5 Capienza

## **5 DETERMINAZIONE E VERIFICA DELLE QUANTITA' PLANO VOLUMETRICHE.**

## **6 VIABILITA' E SPAZI LIBERI**

## **7. SERVIZI - RETI DI EROGAZIONE E SMALTIMENTO**

7.1 Stato attuale.

6.2 Previsione progettuale.

## **8.0 TEMPI PREVISTI PER L'ATTUAZIONE**

## RELAZIONE

### 1. Premesse

L'Albagnano Healing Meditation Centre è situato a Bée, località Albagnano,

Il Centro Buddhista di meditazione e guarigione è stato fondato nel 1999 dal maestro buddhista e guaritore tibetano Lama Gangchen Rinpoche, che da allora risiede in questa località, dando vita al raccogliersi di una comunità di persone accomunate dall'interesse per la spiritualità e dal desiderio di una vita a contatto con la natura, contribuendo alla rivitalizzazione del villaggio di Albagnano.

Di tradizione buddista tibetana vajrayana, il Centro accoglie ospiti interessati a rigenerare e guarire le energie del corpo e della mente e a sviluppare il proprio potenziale umano attraverso gli antichi insegnamenti buddisti e metodologie destinate al benessere.

Al Centro si svolgono corsi sulla filosofia e sulla psicologia buddhista, meditazione, e si insegnano tecniche meditative di Autoguarigione Tantrica NgalSo, discipline di antiche tradizioni mediche himalayane, terapie per il benessere fisico e mentale, Reiki, Yoga, Astrologia indiana e tibetana, Arte terapia e altre attività finalizzate ad accrescere la felicità, la pace interiore e le qualità personali.

Inoltre, il Centro organizza aiuti umanitari a favore dei paesi himalayani, pellegrinaggi nei luoghi sacri buddisti, e incontri interreligiosi per la pace nel mondo.

L'Albagnano Healing Meditation Centre è gestito dal Kunpen Lama Gangchen "Istituto per la diffusione e lo studio della tradizione medica tibetana, della pratica e filosofia buddhista Mahayana Vajrayana". Il Kunpen Lama Gangchen è associato all'Unione Buddhista Italiana, ed è membro del Forum delle Religioni a Milano.

Il Kunpen Lama Gangchen, associazione religiosa buddhista, fa parte in qualità di socio fondatore dell'Unione Buddhista Italiana (UBI) che ha ottenuto con la legge 31 dicembre 2012 n. 245 "Norme per la regolazione dei rapporti tra lo Stato e l'Unione Buddhista Italiana, in attuazione dell'articolo 8, terzo comma, della Costituzione", il riconoscimento ufficiale della religione buddhista in Italia. La legge prevede, inoltre la creazione di edifici di culto buddhista aperti al pubblico.

La 'Fondazione Lama Gangchen per una cultura di pace' proprietaria degli immobili è un ente senza scopo di lucro costituito in data 11 dicembre 2003; ha ottenuto il riconoscimento giuridico dallo Stato Italiano il 25 gennaio 2005, data in cui è stata iscritta nel registro delle persone giuridiche dalla Prefettura di Milano.

La Fondazione nasce con tre finalità principali così come indicato nello Statuto. Nata per uno sviluppo più razionale dei progetti di Lama Gangchen in Italia, la Fondazione si prefigge di promuovere lo sviluppo della pace nel mondo creando le condizioni per un sistema educativo a tutti i livelli incentivando un fattivo scambio culturale, spirituale e materiale tra Oriente e Occidente. Tali finalità sono espressamente indicate nello Statuto della Fondazione che prevede:

- la diffusione, nel rispetto interculturale tra i popoli, la promozione e la valorizzazione dell'ideale e della filosofia Buddhista ispirata ai principi della compassione, della non violenza, della pace e della carità
- la realizzazione di interventi umanitari, economici e di sostegno a favore delle popolazioni dei Paesi del terzo e del quarto mondo, allo scopo di creare le precondizioni necessarie alla diffusione di un'autentica cultura di pace e di cooperazione tra i popoli
- la realizzazione di iniziative atte a tutelare e valorizzare la natura e l'ambiente, allo scopo di promuovere e diffondere una cultura di sviluppo sostenibile e compatibile con il rispetto dell'ambiente e della natura

Il perseguimento della pace è sostenuto da Lama Gangchen in diversi Paesi con la costituzione di enti giuridici che condividono i medesimi ideali. Si ricordano in particolare:

- la Lama Gangchen World Peace Foundation, ECOSOC ONU
- la Lama Gangchen International Global Peace Foundation, Olanda
- la Fundação Lama Gangchen para a Cultura de Paz, Brasile

In Italia, la Fondazione svolge la sua attività di diffusione e sviluppo della filosofia buddhista attraverso l'Associazione Kunpen Lama Gangchen e la sua attività umanitaria con la Lama Gangchen Help in Action Kiurok Tsochun ONLUS che si occupa di progetti umanitari (particolarmente adozioni a distanza) e ambientali (come piantagione di alberi e costruzione di acquedotti, ecc) in Tibet (China), Nepal, India e Mongolia.

Posto che la Fondazione ha necessità di adeguare detto complesso immobiliare ai propri scopi istituzionali come sopra indicati, nell'ambito della Variante n. 04/2009 al P.R.G.C del Comune di Bèe, è stato individuato il SUE (strumento urbanistico esecutivo), che programma e disciplina gli interventi sui fabbricati esistenti e sull'ambito territoriale di riferimento, sia al fine di adeguare la destinazione d'uso degli edifici stessi sia al fine di aumentarne la volumetria con l'obiettivo di creare strutture dedicate al culto buddhista, alla cultura e arte, alla cura, alla preservazione dell'ambiente e ai servizi di sostegno alla attività istituzionale, come uffici, mensa e posti letto.

Gli edifici per i quali è previsto il recupero saranno dotati, tra l'altro, di impianti di riscaldamento e di produzione di energia elettrica che prevedono l'utilizzo di energie rinnovabili (biomasse, fotovoltaico, solare termico, ecc. ).

E' anche allo studio un piano energetico generale per l'ottimizzazione delle risorse disponibili e il rispetto dell'ambiente.

Gli intendimenti della Fondazione, in coerenza con le proprie finalità in merito agli edifici esistenti ed in attuazione alle previsioni di piano di cui all'art. "3.8 ter" delle N.T.A. del Comune di Bèe, saranno qui di seguito puntualmente specificati.

## **1.1 Riferimenti legislativi.**

### **Legge Regionale 5 dicembre 1977 , Art. 39. (Elaborati del Piano particolareggiato)**

*Il Piano particolareggiato è costituito dai seguenti elaborati:*

*1) la relazione illustrativa che precisa le prescrizioni e le previsioni del Piano Regolatore Generale, con riferimento all'area interessata dal piano particolareggiato, corredata dai seguenti allegati:*

*- le analisi e le ricerche svolte, compresi gli eventuali approfondimenti delle indagini tecniche di cui all'articolo 14, comma 1, numero 2);*

*- la specificazione delle aree da acquisire per destinazioni pubbliche e di uso pubblico;*

*- la relazione finanziaria, con la stima sommaria degli oneri derivanti dalla acquisizione ed urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra il Comune ed i privati;*

*- i tempi previsti per l'attuazione, con indicazione delle relative priorità;*

*- la scheda quantitativa dei dati del piano, secondo il modello fornito dalla Regione, comprensiva della quantificazione della capacità insediativa di cui all'articolo 20;*

*2) la planimetria delle previsioni del Piano*

*Regolatore Generale relative al territorio oggetto del Piano Particolareggiato, estese anche ai tratti adiacenti, in modo che risultino le connessioni con le altre parti del piano stesso;*

*3) la planimetria del Piano particolareggiato, disegnata sulla mappa catastale aggiornata e dotata delle principali quote planoaltimetriche, contenente i seguenti elementi:*

*- le strade e gli altri spazi riservati alla viabilità e parcheggi, con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, con le relative quote altimetriche, oltrechè delle fasce di rispetto e dei distacchi degli edifici esistenti dalle sedi stradali;*

*- gli edifici e gli impianti pubblici esistenti ed in progetto;*

- le aree destinate all'edificazione o alla riqualificazione dell'edilizia esistente con l'indicazione delle densità edilizie, degli eventuali allineamenti, delle altezze massime, dei distacchi fra gli edifici, della utilizzazione e della sistemazione delle aree libere e di quelle non edificabili;

- l'eventuale delimitazione di comparti edificatori;

4) il progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti;

5) l'eventuale progetto plano-volumetrico degli interventi previsti, con profili e sezioni in scala adeguata e con indicazione delle tipologie edilizie;

6) gli elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel territorio interessato dal piano particolareggiato, con indicazione di quelle soggette ad esproprio;

7) le norme specifiche di attuazione del piano particolareggiato;

8) la planimetria del piano particolareggiato ridotta alla scala delle tavole di Piano Regolatore Generale, al fine di verificarne l'inserimento e di garantire l'aggiornamento dello stesso;

8 bis) gli elaborati relativi al processo di VAS, ove necessario.

2. Gli elaborati di cui al comma 1, numeri 3), 4), 5) e 7) contengono inoltre specifiche indicazioni in ordine ai requisiti dell'arredo urbano, anche ai fini del superamento o dell'eliminazione delle barriere architettoniche e percettive.

2 bis. Con proprio provvedimento, la Giunta regionale detta specifiche disposizioni relative alla redazione degli elaborati di cui al presente articolo al fine di perseguire l'uniformità e l'informatizzazione degli elaborati medesimi.

## 2. Ubicazione

Lo Strumento Urbanistico Esecutivo comprende un ambito di territorio posto in prossimità della Frazione Albagnano nel Comune di Bèe, individuabile al foglio di Catasto Terreni n. 5, e più precisamente una serie di edifici attualmente destinati ad attività diverse. A seguire, elenco delle proprietà inserito all'interno dello S.U.E.

Repertorio	Raccolta	registrazione data	registrazione luogo	registrazione numero	Comune	Foglio	Mappale	Mq/MC
113,786	20,223	28-giu-2006	Borgomanero	1703 serie 1T	Bèe	5	360	81
113,786	20,223	28-giu-2006	Borgomanero	1703 serie 1T	Bèe	5	361	79
113,786	20,223	28-giu-2006	Borgomanero	1703 serie 1T	Bèe	5	364	350
113,786	20,223	28-giu-2006	Borgomanero	1703 serie 1T	Bèe	5	365	100
113,786	20,223	28-giu-2006	Borgomanero	1703 serie 1T	Bèe	5	370	280
113,786	20,223	28-giu-2006	Borgomanero	1703 serie 1T	Bèe	5	372	280
113,786	20,223	28-giu-2006	Borgomanero	1703 serie 1T	Bèe	5	448	340
113,786	20,223	28-giu-2006	Borgomanero	1703 serie 1T	Bèe	5	449	340
113,786	20,223	28-giu-2006	Borgomanero	1703 serie 1T	Bèe	5	450	240
113,786	20,223	28-giu-2006	Borgomanero	1703 serie 1T	Bèe	5	451	170
113,786	20,223	28-giu-2006	Borgomanero	1703 serie 1T	Bèe	5	453	130
113,786	20,223	28-giu-2006	Borgomanero	1703 serie 1T	Bèe	5	454	310
113,786	20,223	28-giu-2006	Borgomanero	1703 serie 1T	Bèe	5	455	230
113,786	20,223	28-giu-2006	Borgomanero	1703 serie 1T	Bèe	5	456	170
113,786	20,223	28-giu-2006	Borgomanero	1703 serie 1T	Bèe	5	457	210
113,786	20,223	28-giu-2006	Borgomanero	1703 serie 1T	Bèe	5	459	320
113,786	20,223	28-giu-2006	Borgomanero	1703 serie 1T	Bèe	5	461	300
113,786	20,223	28-giu-2006	Borgomanero	1703 serie 1T	Bèe	5	464	180
113,786	20,223	28-giu-2006	Borgomanero	1703 serie 1T	Bèe	5	469	150
113,786	20,223	28-giu-2006	Borgomanero	1703 serie 1T	Bèe	5	470	310
113,786	20,223	28-giu-2006	Borgomanero	1703 serie 1T	Bèe	5	478	250
113,786	20,223	28-giu-2006	Borgomanero	1703 serie 1T	Bèe	5	479	410
113,786	20,223	28-giu-2006	Borgomanero	1703 serie 1T	Bèe	5	480	380
113,786	20,223	28-giu-2006	Borgomanero	1703 serie 1T	Bèe	5	481	210
113,786	20,223	28-giu-2006	Borgomanero	1703 serie 1T	Bèe	5	487	180
113,786	20,223	28-giu-2006	Borgomanero	1703 serie 1T	Bèe	5	488	120

113,786	20,223	28-giu-2006	Borgomanero	1703 serie 1T	Bèe	5	489	100
113,786	20,223	28-giu-2006	Borgomanero	1703 serie 1T	Bèe	5	490	120
113,786	20,223	28-giu-2006	Borgomanero	1703 serie 1T	Bèe	5	546	480
113,786	20,223	28-giu-2006	Borgomanero	1703 serie 1T	Bèe	5	548	440
113,786	20,223	28-giu-2006	Borgomanero	1703 serie 1T	Bèe	5	549	150
113,786	20,223	28-giu-2006	Borgomanero	1703 serie 1T	Bèe	5	551	190
113,786	20,223	28-giu-2006	Borgomanero	1703 serie 1T	Bèe	5	552	150
113,786	20,223	28-giu-2006	Borgomanero	1703 serie 1T	Bèe	5	553	180
113,786	20,223	28-giu-2006	Borgomanero	1703 serie 1T	Bèe	5	554	400
113,786	20,223	28-giu-2006	Borgomanero	1703 serie 1T	Bèe	5	560	340
113,786	20,223	28-giu-2006	Borgomanero	1703 serie 1T	Bèe	5	562	89
113,786	20,223	28-giu-2006	Borgomanero	1703 serie 1T	Bèe	5	566	240
113,786	20,223	28-giu-2006	Borgomanero	1703 serie 1T	Bèe	5	567	400
113,786	20,223	28-giu-2006	Borgomanero	1703 serie 1T	Bèe	5	576	450
113,786	20,223	28-giu-2006	Borgomanero	1703 serie 1T	Bèe	5	578	290
113,786	20,223	28-giu-2006	Borgomanero	1703 serie 1T	Bèe	5	579	690
113,786	20,223	28-giu-2006	Borgomanero	1703 serie 1T	Bèe	5	580	620
113,786	20,223	28-giu-2006	Borgomanero	1703 serie 1T	Bèe	5	581	270
113,786	20,223	28-giu-2006	Borgomanero	1703 serie 1T	Bèe	5	582	690
113,786	20,223	28-giu-2006	Borgomanero	1703 serie 1T	Bèe	5	583	160
113,786	20,223	28-giu-2006	Borgomanero	1703 serie 1T	Bèe	5	587	68
113,786	20,223	28-giu-2006	Borgomanero	1703 serie 1T	Bèe	5	588	280
113,786	20,223	28-giu-2006	Borgomanero	1703 serie 1T	Bèe	5	593	420
113,786	20,223	28-giu-2006	Borgomanero	1703 serie 1T	Bèe	5	612	320
113,786	20,223	28-giu-2006	Borgomanero	1703 serie 1T	Bèe	5	614	350
113,786	20,223	28-giu-2006	Borgomanero	1703 serie 1T	Bèe	5	615	370
113,786	20,223	28-giu-2006	Borgomanero	1703 serie 1T	Bèe	5	617	900
113,786	20,223	28-giu-2006	Borgomanero	1703 serie 1T	Bèe	5	618	74
113,786	20,223	28-giu-2006	Borgomanero	1703 serie 1T	Bèe	5	619	94
113,786	20,223	28-giu-2006	Borgomanero	1703 serie 1T	Bèe	5	621	200
113,786	20,223	28-giu-2006	Borgomanero	1703 serie 1T	Bèe	5	622	76
113,786	20,223	28-giu-2006	Borgomanero	1703 serie 1T	Bèe	5	624	630
113,786	20,223	28-giu-2006	Borgomanero	1703 serie 1T	Bèe	5	626	510
113,786	20,223	28-giu-2006	Borgomanero	1703 serie 1T	Bèe	5	627	120
113,786	20,223	28-giu-2006	Borgomanero	1703 serie 1T	Bèe	5	628	720
113,786	20,223	28-giu-2006	Borgomanero	1703 serie 1T	Bèe	5	633	290
113,786	20,223	28-giu-2006	Borgomanero	1703 serie 1T	Bèe	5	634	170
113,786	20,223	28-giu-2006	Borgomanero	1703 serie 1T	Bèe	5	635	160
113,786	20,223	28-giu-2006	Borgomanero	1703 serie 1T	Bèe	5	639	190
113,786	20,223	28-giu-2006	Borgomanero	1703 serie 1T	Bèe	5	640	840
113,786	20,223	28-giu-2006	Borgomanero	1703 serie 1T	Bèe	5	641	430
113,786	20,223	28-giu-2006	Borgomanero	1703 serie 1T	Bèe	5	642	300
113,786	20,223	28-giu-2006	Borgomanero	1703 serie 1T	Bèe	5	643	300
113,786	20,223	28-giu-2006	Borgomanero	1703 serie 1T	Bèe	5	644	250
113,786	20,223	28-giu-2006	Borgomanero	1703 serie 1T	Bèe	5	667	120
113,786	20,223	28-giu-2006	Borgomanero	1703 serie 1T	Bèe	5	669	150
113,786	20,223	28-giu-2006	Borgomanero	1703 serie 1T	Bèe	5	670	88
113,786	20,223	28-giu-2006	Borgomanero	1703 serie 1T	Bèe	5	688	50
113,786	20,223	28-giu-2006	Borgomanero	1703 serie 1T	Bèe	5	733	570
113,786	20,223	28-giu-2006	Borgomanero	1703 serie 1T	Bèe	5	759	78
12,368	5,323	21-dic-2006	Verbania	415251T	Bèe	5	575	310
12,368	5,323	21-dic-2006	Verbania	415251T	Bèe	5	584	550
13,666	6,254	6-dic-2007	Verbania	5110 S 1T	Bèe	5	463	88
13,666	6,254	6-dic-2007	Verbania	5110 S 1T	Bèe	5	476	240
13,666	6,254	6-dic-2007	Verbania	5110 S 1T	Bèe	5	559	420
13,666	6,254	6-dic-2007	Verbania	5110 S 1T	Bèe	5	623	280

13,666	6,254	6-dic-2007	Verbania	5110 S 1T	Bèe	5	630	130
13,668	6,255	13-dic-2007	Verbania	5221S 1T	Bèe	5	536	270
13,668	6,255	13-dic-2007	Verbania	5221S 1T	Bèe	5	537	500
13,668	6,255	13-dic-2007	Verbania	5221S 1T	Bèe	5	538	1290
13,668	6,255	13-dic-2007	Verbania	5221S 1T	Bèe	5	539	200
13,668	6,255	13-dic-2007	Verbania	5221S 1T	Bèe	5	540	720
13,668	6,255	13-dic-2007	Verbania	5221S 1T	Bèe	5	542	530
13,668	6,255	13-dic-2007	Verbania	5221S 1T	Bèe	5	543	410
13,668	6,255	13-dic-2007	Verbania	5221S 1T	Bèe	5	545	50
13,668	6,255	13-dic-2007	Verbania	5221S 1T	Bèe	5	547	930
13,668	6,255	13-dic-2007	Verbania	5221S 1T	Bèe	5	556	110
13,668	6,255	13-dic-2007	Verbania	5221S 1T	Bèe	5	557	150
13,668	6,255	13-dic-2007	Verbania	5221S 1T	Bèe	5	558	130
13,668	6,255	13-dic-2007	Verbania	5221S 1T	Bèe	5	568	
13,668	6,255	13-dic-2007	Verbania	5221S 1T	Bèe	5	570	120
13,668	6,255	13-dic-2007	Verbania	5221S 1T	Bèe	5	571	160
13,668	6,255	13-dic-2007	Verbania	5221S 1T	Bèe	5	613	360
13,668	6,255	13-dic-2007	Verbania	5221S 1T	Bèe	5	625	460
13,668	6,255	13-dic-2007	Verbania	5221S 1T	Bèe	5	629	370
13,668	6,255	13-dic-2007	Verbania	5221S 1T	Bèe	5	631	340
13,668	6,255	13-dic-2007	Verbania	5221S 1T	Bèe	5	636	200
13,668	6,255	13-dic-2007	Verbania	5221S 1T	Bèe	5	697	100
15,796	7,819	6-nov-2009	Verbania	1475S1T	Bèe	5	743	226
16,281	8,183	#####	Verbania	891S1T	Bèe	5	458	160
16,281	8,183	#####	Verbania	891S1T	Bèe	5	466	190
16,281	8,183	#####	Verbania	891S1T	Bèe	5	472	310
16,281	8,183	#####	Verbania	891S1T	Bèe	5	477	310
16,281	8,183	#####	Verbania	891S1T	Bèe	5	541	1250
16,281	8,183	#####	Verbania	891S1T	Bèe	5	577	220
16,281	8,183	#####	Verbania	891S1T	Bèe	5	616	340
17,189	8,782	#####	Verbania	393S1T	Bèe	5	445	160
17,189	8,782	#####	Verbania	393S1T	Bèe	5	465	130
17,189	8,782	#####	Verbania	393S1T	Bèe	5	563	73
17,189	8,782	#####	Verbania	393S1T	Bèe	5	632	410
314	217	#####	Verbania	15621T	Bèe	5	447	200
314	217	#####	Verbania	15621T	Bèe	5	585	170
314	217	#####	Verbania	15621T	Bèe	5	610	73
314	217	#####	Verbania	15621T	Bèe	5	638	150
314	217	#####	Verbania	15621T	Bèe	5	689	7
401	267	23-ott-2014	Verbania	3706 1T	Bèe	5	276	500
39/2005		4-feb-2015	verbania	136	Bèe	5	273	90
39/2005		4-feb-2015	verbania	136	Bèe	5	275	510
39/2005		4-feb-2015	verbania	136	Bèe	5	353	210
39/2005		4-feb-2015	verbania	136	Bèe	5	359	100
530	345	20-lug-2015	verbania	2999 1T	Bèe	5	277	170
530	345	20-lug-2015	verbania	2999 1T	Bèe	5	452	160
530	345	20-lug-2015	Verbania	2999 1T	Bèe	5	740	269
688	457	#####	Verbania	2483 1T	Bèe	5	354	220
861	583	#####	Verbania	705 1T	Bèe	5	460	430
861	583	#####	Verbania	705 1T	Bèe	5	550	370

### **3. Individuazione urbanistica**

#### 3.1. Premesse. Inquadramento normativo di riferimento locale.

Il Comune di Bèe ha approvato il PROGETTO DEFINITIVO VARIANTE STRUTTURALE n. 4/2009, AI SENSI DELL'ART. 17, comma 4, DELLA L.R. 56/1977, con i seguenti provvedimenti:

Delibera del Consiglio Comunale di adozione del progetto preliminare Variante 4/2009 del 19/03/2013 n. 39;

Delibera del Consiglio Comunale di controdeduzione alle osservazioni del 04/07/2013 n. 17;

Delibera del Consiglio Comunale di approvazione Variante 4/2009 del 13/11/2013 n. 28;

#### 3.2. Inquadramento urbanistico.

Nella suddetta variante n. 4/2009 del Piano Regolatore Generale Comunale, le aree sono classificate e distribuite come segue. ESTRATTO DALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE, COMUNE DI BEE:

**<<(3.8ter NTA) – Ambito di interesse culturale e sociale e religioso con attività compatibili per disabili quali laboratori artigianali e/o trasformazione prodotti agricoli o con attività plurime di ordine sociale, religioso o culturale di carattere privato – SUE FONDAZIONE LAMA GANGCHEN**

*Le aree del SUE sono da considerarsi struttura privata assimilabile ad: attività turistico/ricettive per la parte relativa all'ospitalità, sociale per le attività per disabili e culturale per le attività didattiche.*

*Le aree sono site nella frazione di Albagnano e gli interventi sono sottoposti a SUE esteso all'intero ambito, che prevede l'attuazione attraverso la seguente scheda d'area:*

- **Foglio 5 mappale 733 “Fabbricato circolare”:** è concesso l'ampliamento del fabbricato e il cambio della destinazione d'uso agricola in edificio di culto aperto al pubblico per permettere la realizzazione di sale per Il culto, conferenze, attività didattiche plurime, biblioteca e museo. L'ampliamento è necessario anche per permettere la realizzazione degli impianti tecnici (riscaldamento a biomasse, serbatoio biomasse, servizi igienici, impianto elettrico, locali tecnici per impianti ad energia rinnovabile, centralina elettrica ed ascensore, ecc) da svilupparsi anche in sopraelevazione mantenendo l'altezza media massima prevista.

- Volumetria prevista in ampliamento 4480 mc e superficie prevista in ampliamento 830 mq. Hmedia massima = 15 m

- **Foglio 5 mappale 636 “Tettoia grande”:** riutilizzo dell'attuale tettoia aperta e nuova costruzione di un edificio per attività per disabili e “casa per ferie” mediante cambio di destinazione d'uso (attualmente agricola). Trasformazione in edificio per attività plurime di tipo culturale, ludico, educativo, oltre che di spazio multifunzionale per conferenze e spettacolo anche con interventi di ampliamento e di demolizione con ricostruzione.

- Superficie esistente 200 mq e volume complessivo previsto 1000 mc.

Hmax = 5 m.

- **Foglio 5 mappale 568 “Tettoia piccola”:** sostituzione dell'esistente e nuova costruzione di un fabbricato ad uso laboratorio artigianale mediante cambio di destinazione d'uso e demolizione con ricostruzione.

Superficie esistente 30 mq e volume complessivo previsto 90 mc. Hmax = 4,5 m.

- **Foglio 5 mappale 743 “ex deposito legnaia”:** cambio di destinazione d'uso e demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente con destinazione magazzino/laboratorio al piano seminterrato e camere con bagno per gli ospiti al piano terra e comunque a destinazione ricettiva per l'intero fabbricato.

Superficie 250 mq e volume complessivo previsto 750 mc. Hmax = 7,5 m.

- **Foglio 5 mappale 369 “Fabbricato ex porcilaia”**: ristrutturazione del fabbricato esistente e formazione di un deposito e laboratorio per la trasformazione dei prodotti agricoli (castagne, frutti di bosco, ortaggi, ecc).

Superficie 70 mq e volume complessivo previsto 210 mc. Hmax = 4,5 m.

- **Foglio 5 mappale 568 “Fabbricato sede del centro”**: ampliamento del ristorante e del negozio nel fabbricato finalizzato ad attività ricettiva e direzionale.

100 mq e volume complessivo previsto 300 mc.

Le attività ammesse dovranno in sede di S.U.E. verificare il rispetto dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

E' ammessa la possibilità di vendita dei prodotti agricoli ed artigianali in uno spazi interno ai fabbricati avente superficie lorda di pavimento massima di 50 mq.

La progettazione del SUE dovrà essere effettuata in tutta l'area subordinando l'intervento alla realizzazione della viabilità di accesso che sarà preliminarmente contestuale alle trasformazioni edilizie. La proposta del SUE dovrà essere valutata in rapporto al lotto contiguo denominato PECl ai fini della sua accessibilità. Le tipologie urbanistiche dovranno mantenere caratteristiche tipologiche formali consone al contesto ambientale da definirsi in sede di SUE e valutate con la VAS”.

Gli ampliamenti dovranno di norma rispettare le aree individuate dal PRG. E' ammesso il trasferimento di volumetria all'interno del SUE.>>

### **3.3. Prescrizioni da Deliberazione di Consiglio Comunale.**

Con la Deliberazione Consiglio Comunale n. 37 del 06/10/2015, “Sintesi delle prescrizioni e indicazioni” che costituiscono parte integrante e sostanziale dell'atto deliberativo, il Comune di Bée in merito all'intervento in oggetto, prescrive:

<<La cunetta stradale a partire dall'edificio circolare “Borobudur” e lungo tutta la tratta sterrata di Via Albagnano, interna all'area SUE, andrà regolarizzata ed artificializzata; al sedime della strada stessa, andrà invece conferita una pendenza con inclinazione verso l'interno, in maniera da favorire il convogliamento delle acque meteoriche di ruscellamento nella cunetta>> .

Inoltre:

<<In Comune di Arizzano.

- lungo la vallecola naturale, immediatamente a monte della pista in terra di accesso alle sorgenti, si ritiene opportuno realizzare una modesta opera di trattenuta trasversale (piccola briglia), si aper intercettare eventuale trasporto solido (detrito lapideo e vegetale), sia per smorzare l'energia delle acque di deflusso;

- il fosso in terra posto a lato della pista sterrata di accesso alle sorgenti, andrà protetto in sponda destra, mediante posa di croste lapidee cementate, opportunamente fondate nei depositi glaciali, in maniera di evitare fenomeni di erosione nei materiali sciolti; inoltre l'alveo andrà rimodellato, attraverso l'asportazione del deposito alluvionale che ne riduce la sezione;

- la tratta di fosso, adiacente al tracciato di Via Albagnano, con fondo lastricato e sponda destra protetta da un muro in cls, andrà difesa anche lungo la sponda sinistra, con la posa di lastre e/o croste lapidee, opportunamente fondate nei depositi glaciali, in maniera da contrastare i fenomeni di erosione del “setto” in terra, che funge da argine a protezione della vallecola sottostante;

- si dovrà provvedere altresì alla rimozione dell'accumulo di blocchi lapidei irregolari, che restringe l'imbocco dell'attraversamento di Via Albagnano;

- per quanto riguarda la gestione delle rocce e terre da scavo si prescrive la coerenza con le nuove modalità di gestione previste dalla Regione Piemonte;

- (omissis)... >> .

### 3.4. Estratti N.T.A. Comune di Bée.

#### AREE PER GLI USI PUBBLICI

#### Art. 3.2. – Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale

#### 3.2.2. – Negli insediamenti produttivi, direzionali e commerciali

*... <<Le aree occorrenti possono anche essere reperite nelle vicinanze del lotto di competenza oppure anche nell'ambito delle aree appositamente vincolate dal piano per le attrezzature in oggetto.*

*La dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e*  
30

*commerciali non dovrà scendere al di sotto del 100% della superficie lorda del pavimento nei nuovi edifici previsti in interventi di nuovo impianto di cui alla lettera g) del 3° comma dell'art.13 della L.R. 56/77.*

*Per gli impianti esistenti, nel caso di interventi di ristrutturazione e/o ampliamento e nel caso di interventi all'interno dei centri storici, o in aree di ristrutturazione urbanistica e di completamento di cui alle lettere e) e f)del 3° comma dell'art.13 della L.R. 56/77, la dotazione di aree non deve essere di norma inferiore all' 80% della superficie lorda di pavimento complessiva (preesistente e nuova) destinata all'attività. Le aree occorrenti dovranno essere reperite preferibilmente in adiacenza, comunque di norma non oltre una distanza di mt.100.>> ...*

#### Art. 4.4. – Aree di salvaguardia delle opere di captazione ad uso idropotabile.

*Ai sensi degli articoli 5 e 6 del D.P.R. n. 236 del 24/5/1988, modificati dall'art. 21 del D.L. n.152 del 11/05/1999 per le aree di salvaguardia delle captazioni idropotabili sfruttate valgono le seguenti norme:*

*(Omissis...)*

*B. Zona di rispetto : La zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata, in relazione alla tipologia di opera di presa o captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa. In particolare nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:*

- a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;*
- b) accumulo di concimi organici, fertilizzanti e pesticidi;ù*
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti e pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze non sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecnologie agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;*
- d) dispersione nel suolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;*
- e) aree cimiteriali;*
- f) aperture di cave che possono essere in connessione con la falda;*
- g) apertura pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quantitative e qualitative della risorsa idrica;*
- h) gestione dei rifiuti;*
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;*
- l) centri di raccolta, demolizioni e rottamazioni di autoveicoli;*
- m) pozzi perdenti;*
- n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 kg per ettaro di*

*azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta*

*Per gli insediamenti o le attività elencate, preesistenti, ove possibile o comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.*

#### **4 Oggetto dello S.U.E. (Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa privata). L'intervento**

Lo strumento urbanistico esecutivo si propone il fine di intervenire quindi su di un perimetro territoriale, originariamente sede di un'azienda agricola e da tempo sede locale di Albagnano della "Fondazione Lama Gangchen per una cultura di pace - Associazione Kunpen Lama Gangchen" e proprie ramificazioni, ed in particolare in ambiti distinti costituiti dai fabbricati esistenti, denominati in sede progettuale in ordine alle previsioni di NTA del Comune di Bèe) come:

"A - Fabbricato circolare" denominato anche "Borobudur";

"B - Tettoia Grande" denominata anche "Golden Place";

"C - Tettoia Piccola";

"D - Ex Deposito Legnaia";

"E - Fabbricato ex porcilaia";

"F - Fabbricato sede del Centro";

inoltre, in ottemperanza alle Prescrizioni da Deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 06/10/2015:

"Cunetta Stradale - Regimazione acque di superficie. Cunettone in strada privata verso edificio tondo Borobudur";

"Regimazione acque di superficie. Vallecola in Comune di Arizzano";

"Progetto opere di fognatura privata";

"Progetto opere acquedotto privato".

Più precisamente, nel merito e con valore indicativo e non vincolante:

#### **4.2.6 INTERVENTO A -**

#### **"Fabbricato circolare" denominato anche "Borobudur". (Foglio 5 mappale 733)**

#### **4.1.1 Ammissibilità urbanistica (NTA - PRGC Variante n. 4/2009, Comune di Bèe - Art. 3.8 Ter)**

*è concesso l'ampliamento del fabbricato e il cambio della destinazione d'uso agricola in edificio di culto aperto al pubblico per permettere la realizzazione di sale per il culto, conferenze, attività didattiche plurime, biblioteca e museo. L'ampliamento è necessario anche per permettere la realizzazione degli impianti tecnici (riscaldamento a biomasse, serbatoio biomasse, servizi igienici, impianto elettrico, locali tecnici per impianti ad energia rinnovabile, centralina elettrica ed ascensore, ecc) da svilupparsi anche in sopraelevazione mantenendo l'altezza media massima prevista. Volumetria prevista in ampliamento 4480 mc e superficie prevista in ampliamento 830 mq. Hmedia massima = 15 m*

#### **4.1.2 Stato attuale**

L'attuale edificio è posto nell'area est del contesto territoriale di riferimento. Trattasi di un immobile originariamente concepito quale struttura per il maneggio coperto dei cavalli. A questo si deve la scelta della pianta circolare. Sempre nelle intenzioni originarie (anni settanta - ottanta) era stata immaginata anche una sopraelevazione poi non completata e della quale rimangono a testimonianza alcuni pilastri in cemento armato ed un vano scala centrale.

Attualmente è adibito a destinazione di deposito agricolo.

La struttura è interamente in cemento armato. Il livello della soletta di calpestio è isolata dal terreno attraverso un vespaio di aerazione di circa 120 cm di altezza per l'intera superficie di pianta. Perimetralmente la parte contro terra (a nord e parte dei fronti est ed ovest) è separata dal terrapieno da un intercapedine di circa 80 cm di larghezza ricavata per tutta lunghezza tra il muro perimetrale ed un muro esterno di sostegno sempre in cemento armato.

Le solette, sia quella inferiore che quella superiore (che di fatto svolge funzione di copertura piana) sono in lastre predalles c.a.p. strutturate su cemento armato gettato in opera.

#### 4.1.3 Descrizione dell'intervento - Previsioni indicative.

Si prevede la ristrutturazione dell'intero corpo di fabbrica al fine di ottimizzare la nuova destinazione in esso prevista. Il piano terreno viene interamente trasformato nell'uso a vano di culto, ovvero tempio per la pratica della religione buddhista. L'ampliamento della struttura interesserà la parte ad ovest, ove verranno collocate il vano scala – ascensore oltre che i servizi, e il completamento del piano superiore mediante la tamponatura opaca del perimetro e la posa della struttura di copertura. Nello specifico i livelli saranno così destinati:

Piano terra

Nuovo corpo ovest: vano di ingresso con allocazione del vano scala di collegamento ai piani superiori e dell'ascensore oltre che di un ripostiglio (già esistente) e servizi igienici comuni.

Corpo esistente (fabbricato circolare): trasformazione d'uso del grande locale circolare da attività di deposito agricolo a tempio per il culto di rito buddhista aperto al pubblico come da LEGGE 31 dicembre 2012, n. 245 - Norme per la regolazione dei rapporti tra lo Stato e l'Unione Buddhista Italiana.

(ad esempio insegnamenti di filosofia buddhista, ritiri spirituali, corsi di meditazione, incontri di preghiera ed incontri inter-religiosi); ripostiglio est (già esistente).

Piano ammezzato

Nel livello che si viene a creare dalla realizzazione del nuovo corpo ovest: vano scala di collegamento ai piani e ascensore oltre che una camera per il custode, e servizi igienici comuni.

Piano Terra (primo livello superiore)

Nel livello che si viene a creare dalla realizzazione del nuovo corpo ovest: vano scala di collegamento ai piani, ascensore e servizi igienici.

La parte principale, posta in sopraelevazione dell'edificio circolare, è destinata ai ritiri spirituali ed alle attività per la meditazione, la pratica e la conservazione delle discipline religiose legate alla fede buddhista. Per il raggiungimento di tale obiettivo, il piano prevederà: hall di ricevimento; sala di culto; camere per i maestri e gli insegnanti, monaci e per i partecipanti ai ritiri spirituali; vano di culto per i monaci; biblioteca per la conservazione e consultazione (pubblica) di testi sacri e storici e per attività di conferenza e culturali in genere.

Piano Terra (secondo livello superiore)

Raggiungibile direttamente dall'anello del primo livello con scale interne e dal nuovo ascensore ovest, il piano è destinato ad accogliere le celle dei monaci, i servizi igienici, le salette per riunione ed una sala di culto.

#### 4.1.4 Caratteristiche costruttive

La parte in ampliamento è prevista in carpenteria metallica e struttura di legno lamellare. I piani posti direttamente sopra l'attuale edificio circolare, sono ricavati nello spazio formatosi dalla posa dell'orditura lignea della copertura. Internamente i divisori tra i vani e gli ambienti sono previsti a secco ossia mediante la posa di lastre in cartongesso e/o materiale ligneo composito. La tamponatura perimetrale opaca verrà rivestita con deking. Il corpo ovest, inserito nella pendenza naturale del terreno, avrà la chiusura del fronte sud con tamponatura trasparente, ovvero un'ampia vetrata capace di riflettere sulla propria superficie la vegetazione circostante e di fatto interagire con essa e con essa integrarsi.

La copertura, in struttura lignea lamellare, avrà manto in tegola canadese tipo pietra, mentre il "lucernario" avrà rivestimento con tegola dorata.

Sulla copertura stessa e su parti del fabbricato che si riterranno idonei, verranno posati elementi decorativi appartenenti al culto, quali: "la Bandiera della Vittoria (Dhvaja)" che simboleggia la vittoria degli insegnamenti del Buddha sulla morte, l'ignoranza, la disarmonia e la vittoria su tutte le negatività di questo mondo (i tetti dei monasteri tibetani sono spesso decorati con bandiere vittoria di diverse forme e dimensioni);

i "simboli di buon auspicio" ovvero opere d'arte ricche di simbolismo, in quanto l'immaginazione e la visualizzazione divennero tecniche determinanti nelle pratiche di meditazione. Vengono quindi raffigurati un pantheon di divinità e entità protettrici, insieme ad una vasta collezione di oggetti simbolici, come il Vajra, la campana, il mandala, ecc.

Questa tradizione si è conservata soprattutto nel 'Buddhismo tibetano'.

Il corpo di fabbrica sarà realizzato con l'utilizzo di materiali termocoibenti al fine di contenere al limite la dispersione energetica.

Nella parte esterna nord retrostante l'edificio, verrà opportunamente rimodellato il versante con tecniche di ingegneria naturalistica ovvero terre armate a gradonate con apparati vegetali a consolidamento delle pendenze.

La terra in esubero proveniente dalle operazioni di scavo, sarà quindi riutilizzata nell'intero perimetro dell'intervento con opportune modellazioni naturalistiche del riporto.

Si prevede, come linea guida della filosofia progettuale, l'utilizzo di materiali ecocompatibili nonché l'impiego di fonti rinnovabili come gli impianti solari termici e fotovoltaici oltre che la raccolta ed il riutilizzo dell'acqua bianca dei canali per i servizi igienici e l'irrigazione necessaria al giardino esterno.

Data la forte rilevanza sul piano religioso dell'edificio, di fatto il fulcro dell'intero complesso, lo stesso sarà ornato con iconografie, fregi ed elementi riconducibili alla rappresentatività del culto.

La determinazione dell' ALTEZZA DEL FABBRICATO (H), oltre che lo spessore delle murature perimetrali costituiranno il limite della S.U.L., andranno inoltre valutate in applicazione ai disposti dell'art. 8, comma 3 della L.R. 28 maggio 2007 n. 13.

Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia.

Art. 8.

(Calcolo convenzionale delle volumetrie edilizie)

*1. Lo spessore delle murature esterne, tamponature o muri portanti, superiore ai 30 centimetri nelle nuove costruzioni, il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari all'esclusivo miglioramento dei livelli di isolamento termico ed acustico o di inerzia termica non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi, delle superfici, e nei rapporti di copertura, per la sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri per gli elementi verticali e di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi.*

*./..*

*3. Le disposizioni di cui al comma 1 valgono anche per le altezze massime, per le distanze dai confini, tra gli edifici se non comportano ombreggiamento delle facciate, e dalle strade ferme restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione statale.*

#### 4.1.5 Capienza

Al piano inferiore il luogo di culto aperto al pubblico per la pratica e lo studio della filosofia buddhista, ritiri spirituali, preghiere e cerimonie religiose, è stimata un' affluenza massima di circa 250 persone giornaliere (con picco durante i fine settimana, le festività e in luglio ed agosto) e di 50 persone quotidianamente.

Al piano superiore i vani di culto e la biblioteca saranno in grado di accogliere circa 40 persone mentre le celle per i monaci garantiranno 25 posti letto, oltre alla stanza del custode.

"A" - FABBRICATO CIRCOLARE "Borobudur"	S.U.L. Esistente	S.U.L. Mc	H mt	VOLUME ESISTENTE	VOLUME IN INCREMENTO (PREVISIONE)	VOLUME RICHIESTO P.R.G.C.	AREE MINIME A PARCHEGGIO. (L. 1150/1942). 1 mq ogni 10 Mc
Plano inferiore. Vano di culto	486,17		6,00	2.817,48			
Plano inferiore. Vani di servizio	31,44	15,75	4,07	127,96	48,35		
Plano ammezzato. Stanza custode Plano ammezzato. Vani di servizio		47,72	3,08		146,98		
Primo Livello Superiore. Vani di servizio		42,04	2,70		113,51		
Primo Livello Superiore. Vano di culto		149,57	7,86		1.175,62		
Primo Livello Superiore. Camere e altro		337,52	3,00		1.012,56		
Primo Livello Superiore. Biblioteca		51,89	3,00		155,67		
Secondo Livello Superiore. Corridoio		74,80	2,70		201,96		
Secondo Livello Superiore. Camere e altro		257,10	2,95		758,45		
<b>TOTALI MC IN PREVISIONE</b>		<b>849,70</b>			<b>3.613,09</b>	<b>4.480,00</b>	655,85

## 4.2 INTERVENTO B –

“Tettoia Grande” denominata anche “Golden Place” - ( Foglio 5 mappale 636);

### 4.2.1 Ammissibilità urbanistica (NTA – PRGC Variante n. 4/2009, Comune di Bèe – Art. 3.8 Ter)

*riutilizzo dell'attuale tettoia aperta e nuova costruzione di un edificio per attività per disabili e “casa per ferie” mediante cambio di destinazione d'uso (attualmente agricola). Trasformazione in edificio per attività plurime di tipo culturale, ludico, educativo, oltre che di spazio multifunzionale per conferenze e spettacolo anche con interventi di ampliamento e di demolizione con ricostruzione.*

*Superficie esistente 200 mq e volume complessivo previsto 1000 mc. Hmax = 5 m.*

### 4.2.2 Stato attuale

L'edificio è posto nell'area sud del contesto territoriale di riferimento.

Trattasi di un immobile aperto su tre lati, avente destinazione di deposito coperto. Nelle intenzioni originarie (anni settanta - ottanta) era stata predisposto un impianto di ricezione dei prodotti agricoli trasformati nell'edificio posto a monte (ora sede del centro) che qui sarebbero stati lavorati, ultimati e stoccati.

Di tale impianto rimane a testimonianza un condotto sotterraneo ispezionabile in cemento armato che collegava i due edifici ed ospitava una cremagliera per il trasporto dei prodotti.

La struttura è costituita da un muro (a nord) in cemento armato di contenimento con il terrapieno stradale; di un basamento sempre in cemento armato, che perimetra i rimanenti lati est, sud ed ovest, il quale sostiene la struttura verticale in carpenteria metallica.

La copertura è in orditura metallica con putrelle ed il manto è costituito da lastre ondulate metalliche.

E' accessibile dal lato ovest a contatto diretto con la strada carrabile privata.

### 4.2.3 Descrizione dell'intervento – Previsioni indicative.

Si prevede la ristrutturazione dell'intero corpo di fabbrica al fine di realizzare uno spazio capace di ospitare periodicamente eventi di tipo artistico-culturale, ludico, educativo, per conferenze e spettacolo oltre che di un luogo multifunzionale per attività plurime e per disabili.

Si prevede pertanto la chiusura dell'involucro edilizio con una nuova copertura in legno lamellare.

Internamente lo spazio sarà definito con un ambiente principale destinato allo svolgimento delle attività; uno spazio definibile come “palco” e relativo retropalco; un ripostiglio e dei servizi igienici. L'ingresso è previsto sulla facciata ovest sul quale viene posta a protezione, una struttura di sola copertura sempre in legno lamellare.

#### 4.2.4 Caratteristiche costruttive

Conservazione, adattamento ed ampliamento del muro di cemento armato a nord;  
realizzazione di nuova perimetrazione delle opere di fondazione;  
vespaio di areazione sottopavimento;  
struttura verticale in carpenteria metallica e legno lamellare;  
copertura a volta “a botte” con orditura di legno lamellare.

Il fabbricato sarà realizzato con l'utilizzo di materiali termocoibenti al fine di ottimizzare il contenimento energetico. Come per ogni intervento interno al SUE, si prevede, come linea guida della filosofia progettuale, l'utilizzo di materiali ecocompatibili nonché l'impiego di fonti rinnovabili come l'utilizzo di energia derivante dagli impianti solari termici e fotovoltaici.

Data la relazione fisica e filologica del nuovo edificio sul piano religioso in relazione al contesto, lo stesso sarà ornato con iconografie, fregi ed elementi riconducibili alla rappresentatività del culto.

#### 4.2.5 Capienza

Distribuito su di un unico livello, l'edificio sarà capace di ospitare periodicamente eventi di tipo culturale, ludico, educativo, per conferenze e spettacolo oltre che di un luogo multifunzionale per attività plurime e per disabili, per un numero massimo di 150 persone.

"B" TETTOIA GRANDE. SALA POLIVALENTE "Golden Place"									
RIF. GRAFICO	S.U.L. esistente	S.U.L. Mq	mt	VOLUME ESISTENTE	VOLUME IN INCREMENTO (PREVISIONE)	VOLUME DISPONIBILE P.R.G.C.	AREE MINIME A PARCHEGGIO (L. 1150/42) 1 mq / 10 Mc	AREE A PARCHEGGIO N.T.A. 80% Mq di SUL	AREE A PARCHEGGIO N.T.A. 10% x 80% Mq
Fig. A Servizi		* 39,58	2,60		102,91				
Fig. B Sala Polivalente		* 150,47	4,09		615,42				
Fig. C Palco		64,55	3,74		241,42				
<b>TOTALI IN PREVISIONE</b>		<b>254,60</b>			<b>959,75</b>	<b>1.000,00</b>	95,97	<b>203,68</b>	<b>20,37</b>

### 4.3 INTERVENTO C -

“Tettoia piccola”. (Foglio 5 mappale 568)

#### 4.3.1 Ammissibilità urbanistica (NTA – PRGC Variante n. 4/2009, Comune di Bè – Art. 3.8 Ter)

- sostituzione dell'esistente e nuova costruzione di un fabbricato ad uso laboratorio artigianale mediante cambio di destinazione d'uso e demolizione con ricostruzione. Superficie esistente 30 mq e volume complessivo previsto 90 mc. Hmax = 4,5 m.

#### 4.3.2 Stato attuale

L'attuale piccolo edificio è posto nell'area a nord antistante il fabbricato principale sede del centro. Trattasi di una struttura in carpenteria metallica ad uso ricovero attrezzature varie per le attività svolte nel centro stesso.

#### 4.3.3 Descrizione dell'intervento – Previsioni indicative.

Si prevede la demolizione dell'intero piccolo fabbricato ed il trasferimento della disponibilità volumetrica in altro contesto all'interno del SUE, in particolare in uso alla ricettività.

#### **4.4 INTERVENTO D – “D – Ex Deposito Legnaia”; ” - ( Foglio 5 mappale 743);**

##### 4.4.1 Ammissibilità urbanistica (NTA – PRGC Variante n. 4/2009, Comune di Bèe – Art. 3.8 Ter)

*cambio di destinazione d'uso e  
demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente con destinazione  
magazzino/laboratorio al piano seminterrato e camere con bagno per gli ospiti  
al piano terra e comunque a destinazione ricettiva per l'intero fabbricato.  
Superficie 250 mq e volume complessivo previsto 750 mc. Hmax = 7,5 m.*

##### 4.4.2 Stato attuale

L'edificio è posto nell'area nord del contesto territoriale di riferimento. Trattasi di un immobile interamente in legno in stato di avanzato degrado strutturale. La sua destinazione originaria è stata di deposito – legnaia, ovvero struttura integrata al complesso agricolo generale.

##### 4.4.3 Descrizione dell'intervento – Previsioni indicative.

Si prevede la demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente per la realizzazione di una nuova struttura ricettiva capace di ospitare camere con bagno e spazi per attività plurime. superficie minima stabilita dall'art. 3, punto a) della L.R. 15 Aprile 1985, n. 31 . Un'ala del nuovo complesso che si andrà a realizzare sarà sede per il benessere psico-fisico, nonchè per le terapie di depurazione e di rilassamento con tecniche di Auto Guarigione NgaiSo, Meditazione, Yoga e Tai Chi.

La distribuzione del complesso viene schematicamente rappresentata con Corpo Da – Db – Dc, in realtà trattasi di unico fabbricato articolato planimetricamente ed altimetricamente in modo da integrarsi al meglio nella morfologia naturale del versante.

La struttura, nel suo insieme, sarà collegata con sentieri che, verso est, la collegheranno al centro e verso est, alla nuova strada da e per Albagnano (Via Zara). Queste vie di comunicazione interne avranno dimensione tale da permettere il transito di piccoli veicoli di servizio necessari alle manutenzioni ed alla pulizia quotidiana degli ambienti.

Il Corpo Da, su due livelli, è ubicato nella parte inferiore mentre il Corpo Db, anch'esso su due livelli, sarà posto a monte.

Queste due ali avranno destinazione prevalentemente ricettiva, con superfici minime delle camere stabilite dall'art. 3, punto a) della L.R. 15 Aprile 1985, n. 31, ed in particolare:

al “Corpo Da” n. 4 camere doppie con servizi al livello inferiore, n. 4 camere doppie con servizi al livello superiore;

al “Corpo Db”, n. 1 locale di servizio e n. 4 camere doppie con servizi al livello inferiore, n. 6 camere doppie con servizi al livello superiore;

al “Corpo Dc” n. 2 vani di servizio al livello inferiore, centro benessere al livello superiore.

Il Corpo Dc ospiterà quindi gli spazi per il benessere psico-fisico quali indicativamente:

Nel buddismo si tiene conto della forte interazione fra corpo e mente. Di conseguenza non va curata unicamente la mente, con la meditazione e la filosofia, ma anche il corpo. Si usano tecniche di esercizio fisico come lo Yoga e la idroterapia, trattamenti naturali come la naturopatia, l'aromaterapia e percorsi rilassativi e rigenerativi come la sauna, la stanza del sale e il bagno turco.

I particolare si fa riferimento alle tradizioni di guarigione del Tibet e del India, come la tradizione della Medicina Ayurvedica e la medicina tibetana.

Esternamente al “Corpo Dc”, si prevede la realizzazione di una piscina necessaria alle attività esterne di benessere psico-fisico.

#### 4.4.4 Caratteristiche costruttive

Il nuovo fabbricato, nato dalla demolizione e ricostruzione del fabbricato preesistente, viene articolato planimetricamente ed altimetricamente in modo da integrarsi, in un unico corpo edificato, al meglio nella morfologia naturale del versante.

La struttura di base (fondazioni ; muri contro terra dei piani inferiori; pilastri principali) è prevista in cemento armato c.a.p. ed in opera.

Si predilige la tecnica costruttiva della prefabbricazione per quanto concerne la definizione dell'involucro edilizio, mentre internamente i divisori tra i vani e gli ambienti sono previsti a secco ossia mediante la posa di lastre in cartongesso e/o materiale ligneo composito.

La copertura sarà del tipo piano, in struttura prefabbricata ed a giardino pensile. Questo per un corretto inserimento dell'edificato nel contesto ambientale in relazione al naturale declivio dei terreni. Dalla strada pubblica pedonale (Via Campo dell'Eva) posta a quota superiore, l'impatto visivo sarà di continuità visiva e percettiva del verde vegetale.

I pilastri esterni in c.a., saranno rivestiti in pietra grezza del luogo o con bassorilievi od ornamenti riferibili all'iconografia religiosa di riferimento.

L'intero corpo di fabbrica sarà realizzato con l'utilizzo di materiali naturali e termocoibenti al fine di contenere al limite la dispersione energetica.

La terra proveniente dalle operazioni di scavo, sarà riutilizzata nel perimetro dell'intervento con opportune modellazioni naturalistiche del riporto.

Relativamente al Corpo Dc, la piscina sarà debitamente schermata con sistemazione del verde. La realizzazione è prevista nella parte piana del terreno garantendo con forma geometrica rettangolare, coerenza con la conformazione del terreno stesso.

Il marciapiede sui lati sarà in lastre di pietra o autobloccanti.

Gli impianti di depurazione dell'acqua saranno collocati in locale interrato e saranno dotati di appositi filtri.

Tutta la sistemazione a verde delle aree circostanti sarà essere realizzata con il criterio del massimo contenimento dell'impatto paesistico e visivo.

Si prevede, come linea guida della filosofia progettuale, l'utilizzo di materiali ecocompatibili nonché l'impiego di fonti rinnovabili come gli impianti solari termici e fotovoltaici oltre che la raccolta ed il riutilizzo dell'acqua bianca dei canali per i servizi igienici e l'irrigazione necessaria al giardino esterno.

#### 4.4.5 Capienza

“Corpo Da”: n. 16 ospiti;

“Corpo Db”: n. 18 ospiti;

“Corpo Dc” n. 5 utenti (massimi / ora) + 3 personale addetto.

EDIFICIO	B	b	Superficie MqH	Volume Mc	V
<b>Da Inferiore</b>	17,04	1,75	29,82	2,70	80,51
	17,04	3,13	53,34	3,00	160,01
	8,40	1,50	12,60	3,00	37,80
					278,32
<b>Db Inferiore</b>	3,92	1,70	6,66	2,70	17,99
	12,18	1,85	22,53	2,70	60,84
	5,10	4,22	21,52	3,00	64,57
	12,18	4,23	51,52	3,00	154,56
					297,96
<b>Da Superiore</b>	1,68	12,44	20,90	2,70	56,43
	3,32	0,30	1,00	2,70	2,69
	1,68	4,14	6,96	2,70	18,78
	3,40	4,14	14,08	3,00	42,23
	8,60	4,70	40,42	3,00	121,26
	4,14	3,68	15,24	3,00	45,71
					287,09
<b>Db Superiore</b>	1,68	8,06	13,54	2,70	36,56
	2,68	0,30	0,80	2,70	2,17
	1,95	11,88	23,17	2,70	62,55
	2,95	0,30	0,89	2,70	2,39
	1,68	4,14	6,96	2,70	18,78
	3,40	4,14	14,08	3,00	42,23
	4,22	5,12	21,61	3,00	64,82
	4,13	12,18	50,30	3,00	150,91
	4,14	3,68	15,24	3,00	45,71
					426,11
<b>Dc Superiore</b>					
<b>Centro Benessere</b>	5,39	1,91	10,29	3,00	30,88
	10,37	4,54	47,08	3,00	141,24
	11,87	4,22	50,09	3,00	150,27
	10,37	5,51	57,14	3,00	171,42
					493,81
<b>TOTALE</b>					<b>1.783,30 1.783,30</b>

#### 4.5 INTERVENTO E – “Fabbricato ex porcilaia” (Foglio 5 mappale 369);

##### 4.5.1 Ammissibilità urbanistica (NTA – PRGC Variante n. 4/2009, Comune di Bèe – Art. 3.8 Ter)

“... ristrutturazione del fabbricato esistente e formazione di un deposito e laboratorio per la trasformazione dei prodotti agricoli (castagne, frutti di bosco, ortaggi, ecc). Superficie 70 mq e volume complessivo previsto 210 mc. Hmax = 4,5 m.”

##### 4.5.2 Stato attuale

L'attuale piccolo edificio è posto nell'area a nord ovest dell'ambito di riferimento SUE, in prossimità degli orti.

Trattasi di una struttura in carpenteria metallica posata su sottostante struttura in cemento armato ed aperta su tre lati, adibita al ricovero attrezzature varie per le attività di lavorazione dei prodotti agricoli svolte nel centro stesso.

##### 4.5.3 Descrizione dell'intervento – Previsioni indicative.

Si prevede la demolizione dell'intero piccolo fabbricato ed il trasferimento dello stesso a pochi metri di distanza in direzione est. Questo al fine di permettere la realizzazione della rotonda a “cerniera” tra i nuovi assi viari verso Albagnano (Via Zara) in una direzione ed il parcheggio interno, nell'altra.

Si conserverà la tipologia a “tettoia”, ossia del fabbricato aperto sui tre lati, trasferendo di fatto la volumetria disponibile in altro contesto all'interno del SUE.

##### 4.5.4 Caratteristiche costruttive

Realizzazione di nuova perimetrazione delle opere di fondazione;

vespaio di areazione sottopavimento;  
 struttura verticale in carpenteria metallica e legno lamellare;  
 copertura a due falde con orditura di legno lamellare.

#### 4.5.5 Capienza

n. 2 persone massimo in contemporanea.

E	"E" - FABBRICATO EX PORCILAIA	S.U.L. Esistente	S.U.L. Mq	H mt	VOLUME ESISTENTE	VOLUME INCREMENTO (PREVISIONE)	VOLUME DISPONIBILE P.R.G.C. Art. 3.8ter NTA	AREE MINIME A PARCHEGGIO. (L. 1150/1942). 1 mq ogni 10 Mc	AREE A SERVIZIO ATTIVITA'. Art. 3.2 N.T.A. Comune di Bèe. 80% Mq S.U.L.
	Ex porcilaia		70,00	0,00		0,00			
	<b>TOTALI IN PREVISIONE</b>	<b>0</b>	<b>70,00</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	<b>210,00</b>	0,00	<b>56,00</b>

## 4.6 INTERVENTO F - Fabbricato sede del Centro, Foglio 5 mappale 568

### 4.6.1 Ammissibilità urbanistica (NTA – PRGC Variante n. 4/2009, Comune di Bèe – Art. 3.8 Ter)

*ampliamento del ristorante e del negozio nel fabbricato finalizzato ad attività ricettiva e direzionale.*

*Superficie 100 mq e volume complessivo previsto 300 mc.*

### 4.6.2 Stato attuale

L'edificio è ubicato in Via Campo dell'Eva n. 1 e risulta identificabile in Mappa Terreni al foglio n. 4, mappale n. 568, corrispondente al foglio n. 5 di mappa di Catasto Fabbricati. Attualmente il fabbricato è la sede direzionale locale della "FONDAZIONE LAMA GANCHEN PER UNA CULTURA DI PACE" ed adibito inoltre ad attività culturali, con biblioteca ed accessori, locali di rappresentanza, mensa interna e "casa per ferie" per ritiri spirituali.

Su detto immobile sono state realizzate, in fine lavori in data 27/05/2016, opere di ampliamento in forza di:

- Pratica 1808 PDC n. 08/2013 in data 30/04/2013, relativa all'intervento AMPLIAMENTO DA ESEGUIRSI IN APPLICAZIONE DELLA L.R. n. 1 DEL 2011 (Categoria Intervento DPR 380/01: Art. 3 Lett. "d"), sito in Via Campo dell'Eva n. 1, Loc.tà Albagnano; individuato al N.C.E.U. foglio n. 5 mappale/i n. 568, SUB. 15.
- Pratica 1826 PDC n. 10/2014 in data 15/05/2014, relativa all'intervento VARIANTE AL PDC n. 08/2013;
- Pratica 1855 PDC n. 01/2016 in data 07/01/2016, relativa all'intervento VARIANTE AL PDC n. 08/2013;
- Pratica 1884 PDC n. 07/2016 in data 02/08/2016, relativa all'intervento VARIANTE AL PDC n. 08/2013.

### ASPETTI GENERALI

Il fabbricato è attualmente composto da cinque livelli, di cui tre completamente fuori terra.

La struttura del fabbricato attuale è in cemento armato con tamponamenti in blocchi di laterizio.

Le Solette sono in latero-cemento. La Copertura è a falda composita, con struttura in latero-cemento e manto in tegola canadese bruna con pendenze variabile, secondo disegno architettonico dell'insieme, dal 70% al 148 %; canali in rame.

Gli infissi sono in alluminio con vetrocamera.

E' presente l'impianto elettrico così come l'impianto idraulico.

L'impianto termico alimentato a gas metano con centralina ubicata in apposito vano esterno al corpo principale.

Distribuzione :

---

PIANO SEMINTERRATO (S1). Altezza utile m. 3,00.

- Accessibile sia dall'esterno, con ingresso dal fronte sud, sia dal vano scala interno e dall'ascensore posto, quest'ultimo, sul lato nord.
- Ampio vano adibito a spaccio interno di prodotti dell'Associazione;
- Corridoi di disimpegno;
- N. 2 locali multiuso;
- Servizi igienici plurimi con separazione per sesso;
- Vano scala con n. due locali ripostiglio;
- N. 2 locali ad uso spogliatoio personale e/o addetti;
- Servizio igienico ad uso personale e/o addetti;
- N. 1 locale ripostiglio
- Formazione di antibagno per formazione spogliatoio addetti (3 prs);
- Locale interrato ad uso cantinato, realizzato nella proiezione dell'ampliamento est.
- Due piccoli vani tecnici per terminale impianti.
- RAMPA DI ACCESSO AL VANO INTERRATO;
- VANO PRECEDENTEMENTE DESTINATO A SPACCIO INTERNO PER GLI ASSOCIATI, PER ESSERE ADIBITO A SPAZIO PER ATTIVITA' DI EDUCAZIONE PSICO-MOTORIA , SALA RIUNIONI E CORSI. LO SPACCIO E' ORA POSTO AL PIANO PRIMO (SALA ROTONDA).

PIANO TERRA (P.T.). Altezza utile m. 3,54.

- Accessibile sia dall'esterno, con ingresso dal fronte nord, sia dal vano scala interno e dall'ascensore posto, quest'ultimo, sul lato nord.
- Ampio vano adibito a sala mensa-ristorazione (che si conferma);
- Corpo ovest: vano annesso alla sala mensa-ristorazione, con posizionamento mescita;
- Cucina con uscita direttamente verso il porticato esterno;
- Servizi igienici plurimi con separazione per sesso;
- Vano scala;
- Servizio igienico disabili.
- centrale termica e vani tecnici interrati;
- Porticato di servizio.
- cortile antistante la zona mescita.
- MONTACARICHI TRA IL PIANO S1 ED IL P.T.;
- PORTICATO CON VANI TECNICI ACCESSORI;
- PIAZZALE ESTERNO CON PRESENZA DI UNA FONTANA DECORATIVA E DI UNA SCALA DI COLLEGAMENTO CON IL VIALETTA SUD.

PIANO PRIMO (P.1°). Altezza utile m. 4,00.

- Accessibile sia dall'esterno, con ingresso dai fronti sud ed ovest, sia dal vano scala interno e dall'ascensore posto, quest'ultimo, all'esterno sul lato nord.
- Ufficio reception;
- Vani ufficio ;
- Posizione est, uffici;
- sempre in aderenza al corpo originario, scala esterna chiusa a vetrate, che collegherà ogni livello superiore.
- SALA ROTONDA, ATTUALMENTE DESTINATO A SPACCIO INTERNO PER GLI ASSOCIATI. (PRECEDENTEMENTE LO SPACCIO ERA POSTO AL PIANO S1).
- AMPIO PORTICATO.

PIANO SECONDO, ALA EST. Altezza utile m. 2,70.

- Accessibile con vano scala dall'esterno.
- camere nella superficie minima stabilita dall'art. 3, punto a) della L.R. 15 Aprile 1985, n. 31.
- N. 2 camere per disabili (Legge 9 gennaio, n.13; art. 5.3, D.M. - Ministero LL.PP. 14 giugno 1989, n. 236);
- N. 1 camera singola + N. 5 camere doppie, con servizio igienico annesso;

## STRUTTURE

Struttura portante in cemento armato gettato in opera e c.a.p..

Le solette, sia quella intermedia che quella di copertura, sono in lastre predalles in C.A.P..

Esternamente le facciate sono rivestite con un cappottino necessario al contenimento energetico, dimensionato secondo i dettami di legge, così come all'interno le pareti sono ulteriormente isolate e finite con lastre di cartongesso rasate e tinteggiate con idropittura lavabile. I serramenti sono in pvc bianco, con triplo vetro.

### 4.6.3 Descrizione dell'intervento – Previsioni indicative.

Si prevedono:

al Piano Primo la realizzazione di un vano da adibirsi a sala collettiva per corsi e riunioni. Tale spazio viene recuperato dalla chiusura del PORTICATO.

### 4.6.4 Caratteristiche costruttive

**NUOVO AMPLIAMENTO VERSO EST (chiusura AMPIO PORTICATO.**

Chiusure opache con blocchetti in laterizio intonacato.

Esternamente verrà realizzato un cappottino necessario al contenimento energetico, dimensionato secondo i dettami di legge, così come all'interno le pareti verranno ulteriormente isolate e finite con lastre di cartongesso rasate e tinteggiate con idropittura lavabile.

I serramenti saranno in pvc bianco, con triplo vetro.

Si prevede, come linea guida della filosofia progettuale (come per ogni intervento all'interno dello SUE), l'utilizzo di materiali ecocompatibili nonché l'impiego di fonti rinnovabili come gli impianti solari termici e fotovoltaici oltre che la raccolta ed il riutilizzo dell'acqua bianca dei canali per i servizi igienici e l'irrigazione necessaria al giardino esterno.

### 4.6.5 Capienza

**OPERE IN AMPLIAMENTO:**

Sala riunioni e corsi: n. 20 persone (occasionalmente).

### **VOLUME F2 IN S.U.E.**

SUPERFICE

m. 10,17 x 8,46 = mq 86,04

VOLUME

mq 86,04 x Hm. 3,68 = mc 316,63

## 5 DETERMINAZIONE E VERIFICA DELLE QUANTITA' PLANOVOLUMETRICHE.

DETERMINAZIONE DELLE QUANTITA' PLANOVOLUMETRICHE IN PROGETTO S.U.E.									
A	"A" - FABBRICATO CIRCOLARE "Borobudur"	S.U.L. Esistente	S.U.L. Mq	H mt	VOLUME ESISTENTE	VOLUME IN INCREMENTO (PREVISIONE)	VOLUME DISPONIBILE P.R.G.C. Art. 3.8ter NTA	AREE MINIME A PARCHEGGIO. (L. 1150/1942). 1 mq ogni 10 Mc	AREE A SERVIZIO ATTIVITA'. Art. 3.2.2 N.T.A. Comune di Bèe. 80% Mq S.U.L.
	Piano inferiore. Vano di culto	469,58		6,00	2.817,48				
	Piano inferiore. Vani di servizio	31,44		4,07	127,96				
	PIANO S1 (VANI DI SERVIZIO) IN PROGETTO		25,83	2,85		73,62			
	Piano ammezzato. Stanza custode		32,66	3,00		97,98			
	Piano ammezzato. Vani di servizio		31,27	3,00		93,81			
	P.TERRA PR. LIVELLO SUPERIORE (VANI DI SERVIZIO) IN PROGETTO		65,31	2,78		181,56			
	P.TERRA PR. LIVELLO SUPERIORE (VANO DI CULTO) IN PROGETTO		213,74	3,00		641,22			
	P.TERRA PR. LIVELLO SUPERIORE (CAMERE E ALTRO) IN PROGETTO		180,56	3,00		541,68			
	P.TERRA PR. LIVELLO SUPERIORE (BIBLIOTECA) IN PROGETTO		149,29	3,00		447,87			
	P.PRIMO SEC. LIVELLO SUPERIORE (CORRIDOIO e SERVIZI) IN PROGETTO		99,63	2,50		249,08			
	P. PRIMO SEC. LIVELLO SUPERIORE (CAMERE ED ALTRO) IN PROGETTO		239,94	3,00		719,82			
	P. PRIMO SEC. LIVELLO SUPERIORE (LOCALE DI CULTO) IN PROGETTO		160,89	4,50		723,69			
	<b>TOTALI IN PREVISIONE</b>	<b>501,02</b>	<b>1.199,12</b>		<b>2.945,44</b>	<b>3.770,32</b>	<b>4.480,00</b>	<b>671,58</b>	<b>1.360,11</b>

B	"B" TETTOIA GRANDE. SALA POLIVALENTE "GOLDEN PLACE"	S.U.L. Esistente	S.U.L. Mq	H mt	VOLUME ESISTENTE	VOLUME IN INCREMENTO (PREVISIONE)	VOLUME DISPONIBILE P.R.G.C. Art. 3.8ter NTA	AREE MINIME A PARCHEGGIO. (L. 1150/1942). 1 mq ogni 10 Mc	AREE A SERVIZIO ATTIVITA'. Art. 3.2.2 N.T.A. Comune di Bèe. 80% Mq S.U.L.
	Fig. A Servizi		39,58	2,60		102,91			
	Fig. B Sala Polivalente		150,47	4,09		615,42			
	Fig. C Palco		64,55	3,74		241,42			
	<b>TOTALI IN PREVISIONE</b>	<b>0</b>	<b>254,60</b>			<b>959,75</b>	<b>1.000,00</b>	<b>95,97</b>	<b>203,68</b>

C	"C" - TETTOIA PICCOLA	S.U.L. Esistente	S.U.L. Mq	H mt	VOLUME ESISTENTE	VOLUME IN INCREMENTO (PREVISIONE)	VOLUME DISPONIBILE P.R.G.C. Art. 3.8ter NTA	AREE MINIME A PARCHEGGIO. (L. 1150/1942). 1 mq ogni 10 Mc	AREE A SERVIZIO ATTIVITA'. Art. 3.2.2 N.T.A. Comune di Bèe. 80% Mq S.U.L.
	TETTOIA PICCOLA		0,00	0,00		0,00			
	<b>TOTALI IN PREVISIONE</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	<b>90,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

D	"D" DEPOSITO EX LEGNAIA. ALLOGGI. DESTINAZIONE RICETTIVA (ex deposito legnaia)	S.U.L. Esistente	S.U.L. Mq previsione	H mt	VOLUME ESISTENTE	VOLUME IN INCREMENTO (PREVISIONE)	VOLUME DISPONIBILE P.R.G.C. Art. 3.8ter NTA	AREE MINIME A PARCHEGGIO. (L. 1150/1942). 1 mq ogni 10 Mc	AREE A SERVIZIO ATTIVITA'. Art. 3.2.2 N.T.A. Comune di Bèe. 80% Mq S.U.L.
	Esistente da demolire	181,7							
	Da Livello inferiore		65,94	3,00		197,82			
			29,82	2,70		80,51			
	Db Livello inferiore		73,04	3,00		219,12			
			29,20	2,70		78,84			
	Da Livello Superiore		69,73	3,00		209,19			
			28,85	2,70		77,90			

Db Livello Superiore		101,22	3,00		303,66			
		45,35	2,70		122,45			
TOTALE camere					1.289,48			
Centro per il benessere e per le terapie.		184,60	3,00		493,80			
TOTALI IN PREVISIONE	0	607,75			1.783,28	750,00	178,33	486,20

E	"E" - FABBRICATO EX PORCILAIA							
	Ex porcilaia		70,00	0,00		0,00		
	TOTALI IN PREVISIONE	0	70,00	0,00		0,00	210,00	56,00

F	"F" - FABBRICATO SEDE DEL CENTRO. Attività direzionale e ricettiva	S.U.L. Esistente	S.U.L. Mq	H mt	VOLUME ESISTENTE	VOLUME IN INCREMENTO (PREVISIONE)	VOLUME DISPONIBILE P.R.G.C. Art. 3.8ter NTA	AREE MINIME A PARCHEGGIO. (L. 1150/1942). 1 mq ogni 10 Mc	AREE A SERVIZIO ATTIVITA'. Art. 3.2.2 N.T.A. Comune di Bèe. 80% Mq S.U.L.
	SUL Esistente (Permesso di Costruire n° 08/2013 del 30/04/2013 e Variante n.3).	1.330,92			3.826,97				
	S.U.L. chiusura porticato PT		86,04	3,68		316,64			
	TOTALI IN PREVISIONE	1.330,92	86,04	3,68	3.826,97	316,64	300,00	414,36	1.133,57

S.U.E.	TOTALI IN PREVISIONE	1.831,94	2.217,51			6.830,00	6.830,00	1.360,24	3.239,56
--------	----------------------	----------	----------	--	--	----------	----------	----------	----------

TOTALI IN PREVISIONE S.U.E.	Volume in progetto	Volume ammissibile in PRGC	AREE MINIME A PARCHEGGIO. (L. 1150/1942). 1 mq ogni 10 Mc	AREE A SERVIZIO ATTIVITA'. Art. 3.2.2 N.T.A. Comune di Bèe. 80% Mq S.U.L.
	6.830,00	6.830,00	1.360,24	3.239,56
DIFFERENZA	0,00			

### DETERMINAZIONE DELLE SUPERIFICI COPERTE SC IN PROGETTO

#### "A" EDIFICIO CIRCOLARE - BOROBUDUR

#### CALCOLO SUPERFICIE COPERTA

	B	b	Superficie Mq
			666,20
SC TOTALE			666,20

#### "A" EDIFICIO CIRCOLARE -BOROBUDUR

#### DETERMINAZIONE VALORE ONERI DI URBANIZZAZIONE

#### Del. Giunta Comunale n. 22 del 22/01/2013

ATTIVITA'	TURISTICO RICETTIVO EXTRALBERGHIERO				
PRIMARIA €/mq	€ 17,68	SUL =	1.685,29	Oneri PR	€ 29.795,93
SECONDA. €/mq	€ 32,80	SUL =	1.685,29		
	*sottrarre locali di culto	SUL =	860,80	Oneri SEC	€ 27.043,27

\*Art. 16, comma 8 del DPR 6 giugno 2001 n.

380

Piano Terra mq 469,58 di cambio destinazione d'uso in locale di culto

**"B" EDIFICIO TETTOIA GRANDE -****CALCOLO SUPERFICIE COPERTA**

	B	b	Superficie Mq	
	27,88	10,97	305,84	
	9,26	3,01	13,94	/2 (TRIANGOLO)
	4,08	7,28	29,70	TRAPEZIO
	2,67	7,98	21,27	TRAPEZIO
<b>SC TOTALE</b>			<b>370,75</b>	

**DETERMINAZIONE VALORE ONERI DI URBANIZZAZIONE**

Del. Giunta Comunale n. 22 del 22/01/2013

ATTIVITA'	TURISTICO RICETTIVO EXTRALBERGHIERO				
PRIMARIA €/mq	€ 17,68	SUL =	254,60	Oneri PR	<b>€ 4.501,33</b>
SECOND. €/mq	€ 32,80	SUL =	254,60	Oneri SEC	<b>€ 8.350,88</b>

**"C" - FABBRICATO TETTOIA PICCOLA****CALCOLO SUPERFICIE COPERTA**

	B	b	Superficie Mq
Esistente	11,59	3,10	35,93
<b>SC TOTALE</b>			<b>35,93</b>

**"D" EDIFICIO EX LEGNAIA****CALCOLO SUPERFICIE COPERTA**

	B	b	Superficie Mq
	16,51	12,52	206,71
	15,01	5,51	82,71
	3,00	13,34	40,02
	11,68	4,14	48,36
	13,26	4,50	59,67
	11,60	11,68	135,49
	16,28	4,72	76,84
	16,44	3,11	51,13
	4,72	2,40	11,33
	17,16	4,85	83,23
	13,02	1,41	18,36
	8,88	1,15	10,21
	17,04	7,35	125,24
	17,32	2,09	36,20
	8,68	1,50	13,02
<b>SC TOTALE</b>			<b>998,50</b>

## **6 VIABILITA' E SPAZI LIBERI**

### **6.1 Stato attuale.**

La porzione di territorio individuata è attualmente accessibile da due strade di comunicazione: la prima (Via Campo dell'Eva) è dalla direttrice Nord ovvero in discesa dall'abitato di Albagnano. E' interamente pavimentata in cemento e ; la seconda (carrabile) proviene invece da sud, in salita dal Comune di Arizzano. Il primo tratto di quest'ultima è comunale (Via per Albagnano) per diventare poi, per l'ultimo tratto, di proprietà privata della Fondazione. Attraversata la proprietà (da ovest a est) prosegue come sentiero, (in direzione est) nel Comune di Ghiffa.

Internamente al perimetro dello SUE la viabilità esistente è prevalentemente pedonale. Gli edifici sopra descritti sono quindi tra loro collegati da stradine aventi dimensioni tali da permettere comunque accessibilità ai mezzi di servizio e di soccorso.

Gli spazi liberi interni alla perimetrazione dello SUE, sono attualmente prevalentemente a verde privato. I camminamenti e le area in prossimità del Centro, sono invece pavimentate.

### **6.2 Previsione progettuale.**

Al fine di ottemperare alle previsioni di P.R.G.C. (Art. 3.8. ter delle NTA del Comune di Bè: ... << (Omissis) ...*la progettazione del SUE dovrà essere effettuata in tutta l'area subordinando l'intervento alla realizzazione della viabilità di accesso che sarà preliminarmente contestuale a trasformazioni edilizie. La proposta del SUE dovrà essere valutata in rapporto al lotto contiguo denominato PEC1 ai fini della sua accessibilità...*(Omissis) >> verrà garantita l'accessibilità all'area mediante la realizzazione di un nuovo asse viario carrabile che metterà in comunicazione la strada comunale posta in Albagnano (Via Zara) con il limite dell'area SUE (a nord ovest). Tale strada sarà destinata all'uso pubblico in capo al Comune di Bè. Da tale posizione, in prossimità dell'area PEC1, viene ulteriormente inserito un asse interno privato per permettere l'accesso alle aree a parcheggio poste a sud ovest a servizio del centro e la strada comunale per Arizzano.

Il primo tratto da Via Zara (parcheggio pubblico) sarà sorretto, per la prima parte a superamento dei dislivelli naturali, con modellazione di terre armate e rinforzata con inserimento di blocchi di pietra. La strada per l'utilizzo pubblico verrà pavimentata con tappeto bituminoso drenante. Anche il tratto successivo che collegherà al parcheggio ed alla strada privata, verrà realizzato mediante le tecniche di ingegneria naturalistica, con rilevati eseguiti mediante impiego di terre armate.

Internamente al perimetro dello SUE la viabilità esistente, prevalentemente pedonale, verrà confermata. Gli edifici sopra descritti esistenti e in ampliamento, saranno quindi tra loro collegati da percorsi pavimentati aventi dimensioni tali da permettere anche e comunque accessibilità ai mezzi di servizio e di soccorso.

In prossimità della nuova strada di accesso da Via Zara posta a nord ovest, ed immediatamente all'esterno del perimetro SUE, si posizionerà l'area ecologica in modo da potere essere raggiunta sia dall'interno con piccoli mezzi di servizio, sia dalla nuova strada con i veicoli di raccolta.

In ottemperanza al soddisfacimento dei parametri di cui all'art. 3.2.2 delle NTA del PRGC del comune di Bè e fatte proprie dallo SUE, le area a parcheggio verranno localizzate nella porzione posta a sud-est in ampliamento alle superfici a parcheggio già presenti. Tali spazi saranno così comodamente raggiungibili sia dalla strada proveniente da Arizzano, sia dal nuovo asse in progetto posto a nord-est proveniente da Albagnano Via Zara.

## TABELLA DI VERIFICA PROGETTUALE

<b>N.T.A. Art. 3.2.2 – Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale</b>				
SUPERFICI DI CUI ALL'ART. 3.2.2. – Negli insediamenti produttivi, direzionali e commerciali				
DIMENSIONAMENTO		MINIMI	DIFFER.	NOTE
PARCHEGGIO ESISTENTE	858,57			
	573,11			
	956,73			
<b>NUOVA STRADA INTERNA</b>	<b>1.330,57</b>			
<b>NUOVO PARCHEGGIO</b>	<b>351,59</b>			
<b>TOTALE AREE A SERVIZIO ATTIVITA'. Art. 3.2 N.T.A.</b>	<b>4.070,57</b>	3.252,83	817,74	VERIFICATO
<b>DI CUI A PARCHEGGIO (L. 1150/1942). 1 mq ogni 10 Mc</b>	<b>2.740,00</b>	1.370,20	1.369,80	VERIFICATO

Lungo i percorsi interni, organizzati come assi tematici, verranno poste panche e tavoli oltre che corpi di illuminazione (con scelte progettuali nel rispetto della massima tutela ambientale) oltre che elementi scultorei o similari riferibili alla iconografia religiosa di contesto.

Sono previste così area di pausa, sosta e raccoglimento per la meditazione ed il silenzio.

Le aree libere saranno prevalentemente destinate a verde privato. In prossimità dell'edificio sede del Centro, è prevista l'ubicazione di un parco giochi attrezzato. Lo spazio tra l'edificio sede del Centro stesso e l'edificio circolare che sarà tempio denominato anche "Borobudur", sarà anch'esso a verde attrezzato con previsione a luogo sacro e cerimoniale. In questo spazio in particolare ma non unicamente, si prevede il posizionamento di un gazebo indispensabile alla celebrazione di riti religiosi di "Puja".

## **7. SERVIZI - RETI DI EROGAZIONE E SMALTIMENTO**

### 7.1 Stato attuale.

Gli edifici esistenti posti all'interno della porzione di territorio perimetrata dal PRGC come SUE, e oggetti della previsione di ampliamento e trasformazione, sono attualmente dotati di allacciamenti per il solo edificio "F -Sede del Centro" e per l'edificio "A – Edificio Circolare" (in questo caso solo la linea elettrica). I rimanenti edifici sono sprovvisti di qualsiasi infrastruttura atta all'erogazione o allo smaltimento.

L'edificio "F -Sede del Centro" è quindi provvisto di energia elettrica; gas metano; acqua potabile; linea telefonica; con reti e condotte pubbliche provenienti dalla frazione di Albagnano attraverso Via Campo dell'Eva. Per quanto attiene lo smaltimento delle acque grigie ed acque nere, queste vengono ora raccolte in un unico pozzo a tenuta stagna posto a sud dell'edificio, dotato di doppia pompa ad immersione per pompaggio in condotta sotterranea posta in Via Campo dell'Eva sino alla rete pubblica di Via Zara ad Albagnano.

Lo smaltimento delle acque bianche di superficie avviene attraverso una canaletta di raccolta posta a margine della strada interna (direzione da Comune di Arizzano verso est, Comune di Ghiffa) e dirette al ruscellamento naturale verso Rio Molini.

### 7.2 Previsione progettuale.

Al fine di rendere funzionali gli immobili, si confermeranno le reti di approvvigionamento e di smaltimento attualmente esistenti con l'estensione verso quelle parti al momento non servite.

Ai fabbricati oggetto di intervento verrà estesa la rete di fornitura di acqua potabile, di energia elettrica e di gas metano. La rete fognaria, ove ora inesistente sarà eseguita mediante la posa di tubature in polietilene a doppia anima con tubo corrugato in polietilene ad alta densità o polipropilene ad alto modulo elastico che indirizzeranno gli scarichi alla stazione di sollevamento posta in sostituzione dell'attuale. La stazione di sollevamento viene utilizzata per il trasferimento dei reflui dalla stazione posizionata ad una quota diversa da quella dove si trova il recapito finale ovvero Via Zara. La prima vasca di raccolta e di

sollevamento acque del tipo ad interro in monoblocco di polietilene lineare ad alta densità (LLDPE) munito di tubazione entrata uscita PVC, è sarà dotata di doppia pompa elettropompa sommersa, con galleggiante che permette l'avvio e lo spegnimento a seconda del liquido in ingresso, viene quindi posta in sostituzione dell'attuale a sud del fabbricato sede del Centro. La vasca verrà dimensionata con la previsione di un elemento "polmone". Le condotte saranno adeguatamente dimensionate. (Si rimanda a specifico progetto).

Le acque bianche provenienti da pluviali e dalle intercapedini, dopo un primo passaggio in pozzetti di prima pioggia, saranno in parte raccolte in apposite cisterne interrato in polietilene per il riutilizzo dell'acqua stessa ad uso irrigatorio e per i servizi igienici.

Ove non possibile e per le acque di superficie in esubero, si dirotterà il flusso sulla canaletta a cielo aperto, verso Rio Molini.

Per l'approvvigionamento energetico degli edifici, si ricorrerà oltre che alle forniture pubbliche sopra descritte, all'impiego di legna e di cippato oltre che di energie rinnovabili quali il solare termico (con impiego di pannelli posti sulle coperture degli edifici) ed il fotovoltaico (con pannelli anch'essi posti oltre che sulle coperture, anche in prossimità del parcheggio esistente situato a sud ovest della proprietà). Per approfondimento si rimanda a specifiche relazioni progettuali di merito.

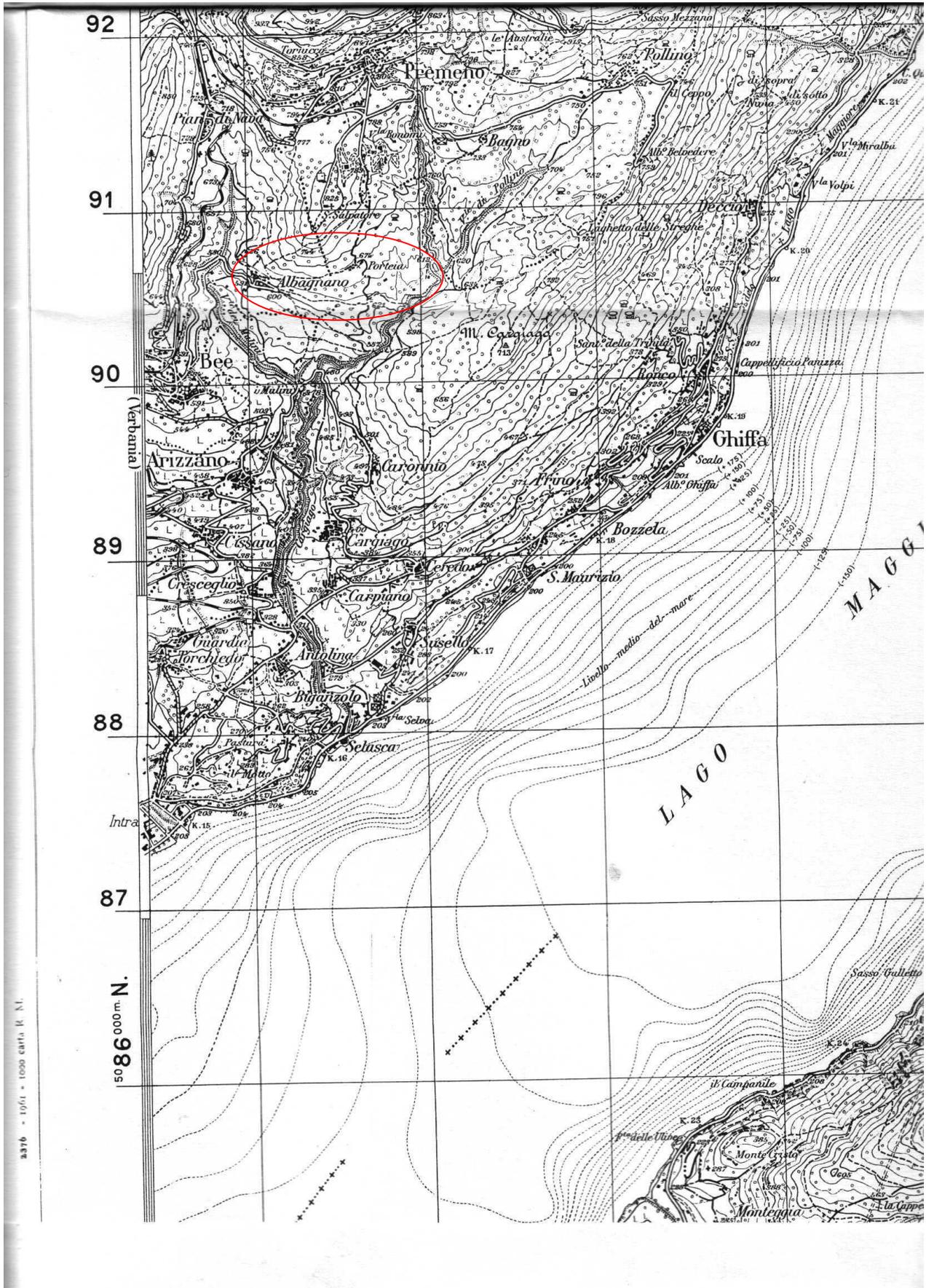
## **8.0 TEMPI PREVISTI PER L'ATTUAZIONE**

**In ottemperanza al art. 39 comma 1) , Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56.**

***"- i tempi previsti per l'attuazione, con indicazione delle relative priorità;"***

1. Opera pubblica - oggetto di convenzione. Rifacimento del parcheggio e imbocco stradale.
  - a. Tempi previsti per la realizzazione dell'opera: 6 mesi.
  - b. Date indicative: dal 04/09/2017 al 02/02/2017 - Prioritaria
2. Strada d'accesso da via zara al PEC 1 e al SUE
  - a. Tempi previsti per la realizzazione dell'opera: 20 mesi.
  - b. Date indicative: dal 04/09/2017 al 10/08/2019
3. Opera in ottemperanza alle prescrizioni da Deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 06/10/2015
  - a. Cunetta strada interna da parcheggio ad edificio circolare "Borobudur"  
Tempi previsti per la realizzazione dell'opera: 3 mesi.  
Date indicative: dal 02/09/2019 al 29/11/2019
  - b. Regimazione acque di superficie - Vallecola in Comune di Arizzano  
Tempi previsti per la realizzazione dell'opera: 2 mesi.  
Date indicative: dal 02/09/2019 al 01/11/2019
4. Tempio Borobudur - Fabbricato circolare "A"
  - a. Tempi previsti per la realizzazione dell'opera: 18 mesi.  
Date indicative: dal 02/10/2017 al 26/04/2019
5. Sede del Centro - Chiusura porticato "F"
  - a. Tempi previsti per la realizzazione dell'opera: 6 mesi.  
Date indicative: dal 02/10/2017 al 27/04/2018
6. Ex Legnaia - Edificio a destinazione ricettiva "D"
  - a. Tempi previsti per la realizzazione dell'opera: 36 mesi.  
Date indicative: dal 02/09/2019 al 12/08/2022
7. Tettoia grande - "B"
  - a. Tempi previsti per la realizzazione dell'opera: 12 mesi.  
Date indicative: dal 05/09/2022 al 14/08/2023
8. Potenziamento / adeguamento della fognatura e acquedoto
  - a. Tempi previsti per la realizzazione dell'opera: interventi per lotti in relazione alla esecuzione dei singoli interventi previsti nel SUE.  
Date indicative: dal 02/09/2019 al 29/12/2023

# COROGRAFIA



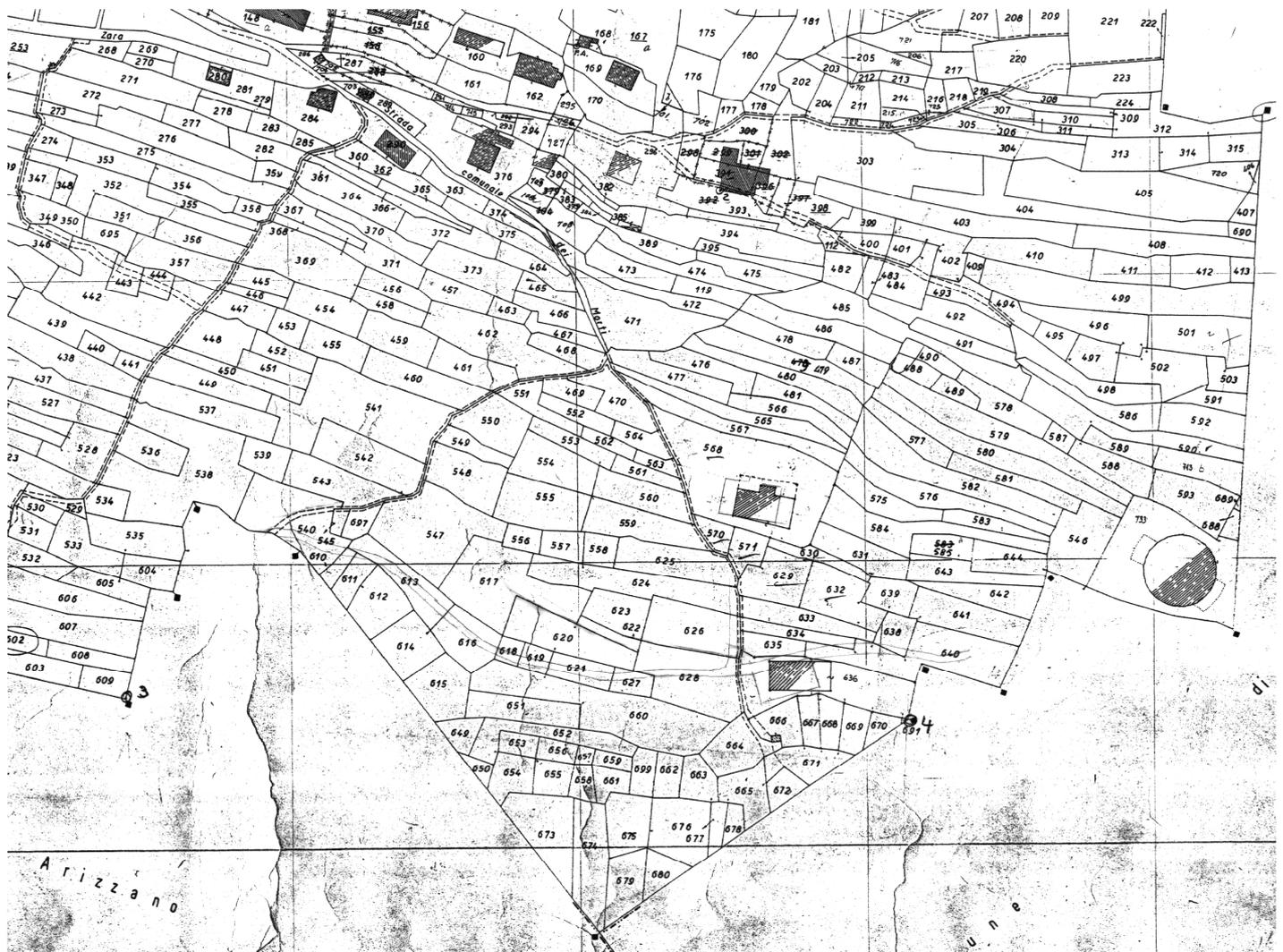
50 86 000 m. N.  
1961 - 1961 - 1000 carta R. N.

# ESTRATTO DI MAPPA C.T.

Comune di Bè

Foglio n. 5

(Illustrazione non in scala)



**ESTRATTO P.R.G.C. Comune di BEE- Variante 4/2009.**

