Comune di Nesso Provincia di Como

Piano di Governo del Territorio

progettista

arch. giovanni franchi

collaboratori

arch barbara floris arch. irene magni

giugno 2014

adozione Consiglio Comunale delibera n.31 del 21 dicembre 2013 approvazione Consiglio Comunale delibera n. del

il sindaco il tecnico il segretario

Documento di Piano

DP11 Relazione - Modalità di intervento e schede Aree di Trasformazione (modificata a seguito osservazioni e prescrizioni regionali e provinciali)

INDICE

Comune di Nesso

1 Q	UADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATORIO	
1.1	Inquadramento territoriale e ambientale	5
1.2	Lo stato demografico e il sistema socio-economico	7
1.2.1	Le dinamiche demografiche ed insediative	7
	Le dinamiche demografiche	
	Patrimonio edilizio	
1.2.2	Il sistema socio-economico	10
	Unità locali: numero ed addetti per ramo di attività	
1.3	Atti di programmazione sovracomunale	11
1.3.1	Piano Territoriale Regionale	11
	Piano Paesaggistico Regionale	18
	Tavola A - Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio	
	Tavola B - Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico	
	Tavola C - Istituzioni per la tutela della natura	
	Tavola D - Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale	
	Tavola E - Viabilità di rilevanza paesaggistica	
1.3.2	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale	28
	Tavola A2b – Il paesaggio	
	Tavola A3 – Le aree protette	
	Tavola A9 – Vincoli paesistico ambientali	
	Tavola C1 – Sintesi delle indicazioni di piano	
	Tavola C10 – Il sistema del verde-il Paesaggio, i Vincoli ambientali, le Aree Protette e I	а
	Rete ecologica	
1.3.3	Indirizzi della Comunità Montana "Triangolo Lariano"	40
1.3.4	Gli indirizzi dell'Unione dei Comuni "Lario e Monti"	43
1.4	Reti ecologiche (RER – REP – REC)	45

DP1	Relazione - Modalità di intervento e schede Aree di Trasformazione giu-	gno 2014
	Allineamenti preesistenti	
	Definizione di manufatto interrato e seminterrato	
	Aree di pertinenza	
	Utilizzazione degli indici e/o volumetria assegnata	
4.3	Prescrizioni generali e speciali	85
	Usi del territorio	
4.4	Strumenti e programma di attuazione	87
	Intervento urbanistico preventivo	
4.5	Ambiti di trasformazione. Classificazione, norme generali e modalità	à
	di intervento	88
4.6	Monetizzazione	89

ALLEGATI

SCHEDE AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATR

Tabella 1	Popolazione e famiglie residenti. Elaborazione dati ISTAT						
Tabella 2	Saldo naturale e sociale. Dati forniti dall'Ufficio Anagrafe del Comune						
Tabella 3	Famiglie residenti e componenti per ampiezza della famiglia. Elaborazione dati ISTAT						
Tabella 4	Popolazione residente per classi d'età. Elaborazione dati ISTAT						
Tabella 5	Abitazioni e stanze occupate e non occupate. Elaborazione dati ISTAT						
Tabella 6	Indici di affollamento e coabitazione e stanze medie per abitante. Elaborazione dati ISTAT						
Tabella 7	Popolazione residente attiva in condizione professionale per attività economica. Elaborazione dati ISTAT						

91

Comune di Nesso

La L.R. 12/05 articola il governo del territorio in tre strumenti, il Documento di Piano, il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole. Il Documento di Piano (DdP) è lo strumento preposto alla definizione dei quadri ricognitivo e conoscitivo del territorio sulla base dei quali vengono definiti gli obiettivi generali di sviluppo (sistema infrastrutturale e della mobilità, sistema urbano, sistema agricolo-ambientale); la conservazione e la riqualificazione del territorio; le destinazioni funzionali e gli indici urbanistico-edilizi degli ambiti di trasformazione assoggettati a piano attuativo.

Il DdP deve interagire con il Piano dei Servizi e con il Piano delle Regole garantendo coerenza tra gli obiettivi previsti di pianificazione e le azioni per l'attuazione del PGT e deve essere sottoposto a Valutazione Ambientale (art.4 L.R. 12/05) "al fine di verificare la congruità delle scelte rispetto agli obiettivi di sostenibilità del piano e le possibili sinergie con gli altri strumenti di pianificazione".

1 QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATORIO

1.1 Inquadramento territoriale e ambientale

Il Comune di Nesso, di superficie territoriale pari a 15,03 kmq, confina con i comuni di Lezzeno, Veleso, Zelbio, Sormano, Caglio, Faggeto Lario, Pognana Lario, Laglio, Brienno, Argegno ed è suddiviso nelle frazioni di Borgo Vecchio, Coatesa, Riva di Castello, Castello, Lissogno, Tronno, Onzanigo, Scerio e Vico.

Territorio quindi molto vasto che dalla riva del lago si inoltra all'interno fino al territorio di Sormano e Caglio comprendendo il piano di Nesso e la cima del monte Preaola.

Dalla lettura del territorio è possibile individuare gli elementi che caratterizzano e segnano il paesaggio di Nesso: i torrenti Tof e Noseé con le loro valli e le loro ramificazioni segnano e dividono il territorio comunale in due formando a Coatesa una profonda forra; la punta della Cavagnola e i nuclei di antica formazione di Borgo e di Careno.

L'orografia e l'idrografia del Lago di Como hanno dato luogo ad un'alternanza di luoghi e ambiti differenti riconoscibili in tutto il territorio lariano: gli insediamenti storici, nuclei antichi e ville di notevole interesse paesaggistico-ambientale; i terrazzamenti (si sviluppano dalla riva fino ai 400 metri circa) in origine destinati all'agricoltura, poi utilizzati come sedime per le espansioni urbane; la fascia di mezzacosta dove sorgono gli insediamenti rurali. La parte residua di versante che sale fino alle cime offre un paesaggio con caratteri naturali integri, di rilevante interesse panoramico e percepiti sia dal lago che dall'opposto versante.

I rapporti visivi e panoramici tra le due sponde sono evidenti e determinano il paesaggio lariano nel suo insieme. Il dialogo è costante e l'alterazione di un luogo, di un ambito comporta modifiche del paesaggio in tutte e due le sponde.

Il paesaggio di Nesso non è quindi solo i nuclei di antica formazione, l'orrido con il ponte che unisce i nuclei di Coatesa con Riva di Castello, i resti del castello con la chiesa di San Lorenzo, il nucleo di Careno con l'oratorio di San Martino, ma anche il paesaggio di Laglio con le ville a lago e i nuclei di Torriggia e di Germanello, i nuclei stotici di Brienno e Argegno con gli agglomerati di Carpino, Somaina, Palaina.

Questo paesaggio non è solo peculiare della fascia prealpina, ma è anche uno dei più significativi e celebrati della Lombardia: "il paesaggio lacustre si collega alla formazione del'immagine romantica e pittorica dei luoghi, delle ville e dei giardini, vero e proprio paesaggio estetico". E' necessaria quindi un'attenzione volta a tutelare l'ambiente, sia naturale che antropico, con specifici indirizzi per la conservazione dei nuclei di antica formazione e del patrimonio storico artistico, per la pianificazione e i progetti di trasformazione, per la salvaguardia dello scenario lacuale.

Per sottolineare l'importanza del territorio del comune di Nesso e dell'ambito geografico del Lario Comasco nella tavola <u>DP1 Inquadramento territoriale ambientale</u> sono riportati gli ambiti di tutela individuati dal Piano Paesistico Regionale, la viabilità di fruizione panoramica e paesaggistica i belvedere e visuali sensibili:

- gli Ambiti di elevata naturalità (PPR art.17) che comprendono il territorio compreso al di sopra della linea di livello degli 800 metri in cui la pressione antropica è storicamente limitata;
- gli Ambiti di salvaguardia dello scenario lacuale (PPR art. 19 comma 4) che
 costituiscono una specificità del paesaggio lombardo di rilevanza sovra regionale e sono
 definiti prioritariamente sulla base della linea degli spartiacque del bacino idrografico e
 delle condizioni di percezione dei caratteri di unitarietà che contraddistinguono il
 paesaggio del Lago;
- gli Ambiti di specifica tutela paesaggistica dei laghi insubrici (art.19 comma 5 e 6) caratterizzato dalla compresenza di valori storico-culturali e naturalistici, la cui capacità attrattiva per la residenza e il turismo induce a forti pressioni e rischi per l'integrità dell'assetto paesaggistico;

In merito all'assetto viabilistico il comune di Nesso è attraversato dalla ex strada statale 583 Lariana che collega Como a Bellagio, dalla strada Regia, dalla "rete di mobilità dolce" (percorsi utilizzabili con mezzi di trasporto o pratiche di utilizzo a basso o nullo impatto ambientale, quali biciclette, pedoni, autolinee locali, servizi di navigazione) tracciati considerati dal PPR e dal PTCP di viabilità storica e di rilevanza paesistica. La valorizzazione di questa viabilità costituisce un obiettivo fondamentale di promozione del territorio regionale così come la tutela dei punti di osservazione, visuali sensibili, belvedere tramite il recupero dei percorsi di accessibilità e ricettività.

1.2 Lo stato demografico e il sistema socio-economico

L'analisi demografica e socio-economica è stata condotta a partire dai dati ISTAT emersi durante i censimenti generali della popolazione degli anni 1991, 2001 e 2011 (di cui alcuni dati sono ancora provvisori) e dai dati elaborati dal SIS.EL di Regione Lombardia. Tali informazioni sono state integrate con quanto rilevato dall'ufficio anagrafico comunale.

I dati sono riportati nelle tabelle contenute nella presente relazione.

1.2.1 Le dinamiche demografiche ed insediative

Le dinamiche demografiche

Le dinamiche demografiche intercensuarie sono caratterizzate da una diminuzione della popolazione residente (vedi tabella n.1) che è passata da 1.357 abitanti nel 1991 a 1.302 abitanti nel 2001. Tra il 2001 e il 2011 la popolazione subisce un'ulteriore diminuzione, di 39 unità, pari al 3,00%, per una popolazione totale di 1.263 abitanti ed una densità abitativa pari a 84 abitanti al kmq.

I comuni contermini appartenenti alla fascia costiera, Lezzeno, Faggeto Lario e Pognana Lario mostrano mutamenti differenti tra loro e rispetto a Nesso; infatti Lezzeno e Faggeto Lario registrano un aumento della popolazione più consistente nel primo decennio. Nel secondo decennio Lezzeno registra una lieve diminuzione della popolazione, Faggeto Lario invece un aumento pari al 5,29%. Pognana Lario invece registra una crescita pari allo 5,01% dal 1991 al 2001 ed una diminuzione pari al 15,21% dal 2001 al 2011. I comuni confinanti appartenenti alla fascia a monte rispecchiano gli andamenti di Lezzeno e Faggeto Lario ad eccezione di Veleso che ha subito una diminuzione della popolazione pari al 7,74% nel decennio 2001-2011.

A conferma dei dati ISTAT del 2011 provvisori sono quelli anagrafici dai quali nel dettaglio annuale emerge un andamento discendente della popolazione (vedasi tabella n. 2).

Il saldo naturale, determinato dal movimento nati-morti è caratterizzato da valori prevalentemente negativi. Il saldo sociale invece è caratterizzato da valori omogenei tra immigrati ed emigrati. La diminuzione della popolazione è conseguentemente legato al saldo negativo nati-morti.

Per quanto riguarda il profilo per età della popolazione insediata, la tabella n. 4 mostra un consistente assottigliamento della popolazione da 0 a 24 anni nel decennio '91-'01. Dal 2001 al 2011 la popolazione minore di cinque anni a sorpresa è caratterizzata da un aumento del 15,38%, mentre gli individui dai 5 ai 24 anni continuano a diminuire. La popolazione tra i 25 e i 44 anni subisce una contrazione del 13,86 % nell'ultimo decennio. Al contrario la popolazione compresa tra i 45 e i 64 anni e quella oltre i 75 anni ha visto un graduale incremento, di 4,84 punti percentuali per le persone dai 45 ai 64 anni, di 24,94 punti percentuali per le persone oltre

i 75 anni. L'andamento della popolazione tra i 65 e i 74 anni conferma il saldo naturale del decennio 2001-2012 poiché dopo una crescita del 18,98% dal 1991 al 2001 ha subito una diminuzione.

Questi dati denunciano un processo di invecchiamento della popolazione, che si rivela però graduale, dal momento che osservando la distribuzione percentuale per età sul totale dei residenti nel 2011, i residenti da 0 a 14 anni hanno un peso percentuale pari al 10,96%.

Ciò rende indispensabile un ripensamento della politica dei servizi che, se nel decennio precedente era incentrata sulla necessità di servizi scolastici per rispondere al boom demografico degli anni '80, ora si deve necessariamente rivolgere ai bisogni degli anziani e prevedere quindi strutture specifiche.

Il numero dei nuclei familiari risulta in aumento dal 1991 al 2011 partendo da 567 nuclei attestandosi su un valore conclusivo di 580 unità familiari, a fronte di una diminuzione della popolazione residente. Rispetto alla composizione dei nuclei, il dato che emerge preponderante riguarda la diminuzione progressiva delle famiglie con più di tre componenti. Al contrario si ha un aumento progressivo delle famiglie mono e binucleari. Al 2001 le famiglie mononucleari e binucleari rappresentano il 62,72% delle famiglie residenti; il 4,88% da famiglie con più di 5 componenti e la rimanente quota, 32,40%, da famiglie con 3 o 4 persone (vedasi tabella n. 3). La riduzione del numero dei componenti dei nuclei familiari, se rapportata all'andamento della popolazione residente per classi d'età, può indurre a considerazioni che riguardano il profilo delle famiglie mono e binucleari probabilmente in crescita non solo per la formazione di nuovi nuclei giovani, ma piuttosto per il progressivo invecchiamento della popolazione e dunque per l'aumento del numero di nuclei costituiti da anziani soli.

Come definito all'art. 9, comma 2 della L.R. 12/2005 per determinare il numero degli utenti dei servizi dell'intero territorio si devono seguire i seguenti criteri:

- popolazione stabilmente residente nel comune gravitante sulle diverse tipologie di servizi;
- popolazione da insediare secondo le previsioni del documento di piano, articolata per tipologia di servizi;
- popolazione gravitante nel territorio, stimata in base agli occupati nel comune, agli studenti, agli utenti dei servizi di rilievo sovracomunale, nonché in base ai flussi turistici;

Secondo i dati forniti dall'Ufficio Anagrafe del comune di Nesso la popolazione stabilmente residente al 31/12/2012 è pari a **1.261** unità (vedasi tabella n. 2).

Si deve considerare la vocazione turistica che Nesso ha grazie alla qualità del sistema naturalistico e paesaggistico, caratterizzato da un interessante sistema complementare lagomezzacosta. Di conseguenza la popolazione, soprattutto nella stagione estiva, subisce un

incremento, a causa delle "seconde case". Secondo le rilevazioni fornite dall'amministrazione pubblica la popolazione gravitante a fini turistici, risulta pari a 650 unità circa.

La popolazione da insediare secondo le previsioni del DdP risulta pari a 24 unità derivanti dagli ambiti di trasformazione a prevalente destinazione residenziale da sommare a 142 abitanti prodotti dai piani di recupero vigenti, come specificato nelle successive tabelle:

AMBITI DI TRASFORMAZIONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE							
	St (mq)	V (mc)	Ab	Sup. minima da cedere (=abx40mq/ab)			
ATR1	780	600	4	160			
ATR2	950	900	6	240			
ATR3	3.000	2.100	14	560			
totale	4.730	3.600	24	960 mq			

PIANI ATTUATIVI VIGENTI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE			
	Ab		
PAV1 ("Muslaa")	76		
PAV2 ("ex-filanda")	20		
PAV3 ("Castello")	15		
PAV4 ("ex-Battocchi")	31		
totale	142		

Riassumendo i dati emersi si quantifica la popolazione totale, sommatoria tra la popolazione residente, quella estiva, quella dei Piani Attuativi Vigenti e la capacità insediativa teorica derivante dalle aree di trasformazione. Consegue da quanto sopra esposto che il numero degli utenti dei servizi dell'intero territorio è previsto in:

1.261+650+142+24 = 2.077 utenti/abitanti stimati.

Patrimonio edilizio

Il patrimonio edilizio nel 2001 consta di 868 abitazioni, pari a 3.259 stanze, di cui 2.326 occupate (71,37% del totale).

Dal 1991 al 2001 il numero totale delle abitazioni è diminuito del 19,11% così come il numero delle stanze è diminuito, ma in percentuale superiore rispetto alle abitazioni.

All'interno di questo andamento si rileva un aumento pari a circa 50 punti percentuali delle stanze non occupate rispetto a quelle occupate (vedasi tabella n. 5).

Un dato rilevante, che sintetizza tutti gli andamenti sinora analizzati, riguarda l'indice di affollamento che rimane costante nel decennio '91-'01; anche l'indice di coabitazione che riguarda il rapporto tra il numero delle abitazioni occupate e le famiglie si mantiene costante all'unità (vedasi tabella n. 6).

1.2.2 Il sistema socio-economico

Unità locali: numero ed addetti per ramo di attività

Tra il 1991 e il 2001 si è registrato, così come per tutti gli altri comuni confinanti ad eccezione di Veleso che ha valori costanti, una diminuzione della popolazione non attiva, a fronte di un aumento della popolazione attiva.

Quest'ultima è prevalentemente impiegata nel terzo settore (51,72%) nel 1991 e nel decennio successivo il terziario guadagna addetti fino a raggiungere il 60,19% del totale a svantaggio dell'industria dove risulta impiegato il 36,95% della popolazione attiva (vedasi tabella n. 7).

Un dato da evidenziare è quello relativo agli addetti all'agricoltura. Dal 1991 al 2001 aumenta il numero da 11 a 15 unità. La loro presenza risulta da una parte irrilevante rispetto al totale della popolazione attiva dall'altra significativa per il settore stesso.

1.3 Atti di programmazione sovracomunale

Le azioni del Documento di Piano del PGT, non possono prescindere dagli indirizzi programmatori definiti dalla Regione e dalla Provincia, con i quali devono confrontarsi e ai quali devono sottostare nel rispetto delle norme prescrittive.

1.3.1 Piano Territoriale Regionale

Il Piano Territoriale Regionale (PTR) è lo strumento di salvaguardia e di pianificazione territoriale regionale e assume valore di Piano Paesaggistico, proseguendo la strada aperta dal Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato nel 2001.

All'art.1 della normativa del Piano Paesaggistico viene data la definizione di paesaggio e la finalità della pianificazione paesaggistica: "La Regione Lombardia persegue la tutela, la valorizzazione e il miglioramento del paesaggio. Per paesaggio si intende, come definito dalla convenzione Europea del Paesaggio (Firenze 20 ottobre 2000), ... una determinata parte del territorio, così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall' "azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni".

Le azioni e le prescrizioni volte alla tutela del paesaggio tracciano un quadro di interessi prioritari e strategici della Regione Lombardia.

In relazione al paesaggio, la Regione e gli enti locali lombardi, nell'ambito delle rispettive responsabilità e competenze, perseguono le seguenti finalità:

- a) la conservazione dei caratteri che definiscono l'identità e la leggibilità dei paesaggi della Lombardia, attraverso il controllo dei processi di trasformazione, finalizzato alla tutela delle preesistenze significative e dei relativi contesti;
- b) il miglioramento della qualità paesaggistica e architettonica degli interventi di trasformazione del territorio;
- c) la diffusione della consapevolezza dei valori del paesaggio e la loro fruizione da parte dei cittadini".

Il PTR riconosce i valori e i beni paesaggistici, assume i suddetti valori e beni come fattori qualificanti della disciplina dell'uso e delle trasformazioni del territorio, dispone le ulteriori azioni utili e opportune per mantenere e migliorare nel tempo la qualità del paesaggio lombardo.

Nel Documento di Piano del PTR sono indicati gli indirizzi e le strategie, articolati per temi e sistemi territoriali, per lo sviluppo sostenibile e la tutela del territorio regionale. Individua 3 macro obiettivi articolati in 24 obiettivi di Piano a cui seguono gli obiettivi tematici e gli obiettivi dei sistemi territoriali definendo in ultimo le azioni della programmazione regionale.

Il territorio comunale di Nesso si identifica in due sistemi territoriali (PTR tavola 4 - I sistemi territoriali del PTR):

- sistema territoriale della Montagna
- sistema territoriale dei Laghi

I sistemi territoriali, complementari agli obiettivi tematici, non corrispondono ad ambiti geografico-morfologico circoscritti; sono sistemi di relazioni, linee d'azione "che si riconoscono e si attivano sul territorio regionale". L'analisi SWOT, svolta per ogni sistema territoriale, valuta i **punti di forza**, **di debolezza**, le **opportunità** e le **minacce** suggerendo le linee d'azione da seguire.

Di seguito saranno riportate le valutazioni dell'analisi SWOT comuni ai sistemi territoriali di riferimento che identificano il territorio comunale e il territorio circostante.(in nero i punti appartenenti al sistema della Montagna, in blu al sistema dei Laghi)

punti di forza

territorio

Presenza di città di media dimensione come poli attrattivi delle rispettive aree lacuali

Presenza di centri urbani, come Como, Lecco e Desenzano,..., possibili "poli di mezzo" di un sistema in rete che dialoga con il livello superiore e con le realtà locali e minori

ambiente

Ricco patrimonio forestale, vegetazione varia e rigogliosa

Presenza di un sistema esteso di aree protette che garantisce un buon grado di tutela del patrimonio naturalistico, storico e culturale

Disponibilità di risorse idriche

Condizioni climatiche favorevoli

Elevata biodiversità

Riserva idrica fondamentale

paesaggio e beni culturali

Paesaggio connotato da una forte permanenza di caratteri naturali, particolarmente integri nelle zone poste ad alta quota, e di rilevante interesse panoramico (percorsi di percezione, scenari percepiti dal fondovalle e dall'opposto versante, presenza di emergenze di forte caratterizzazione)

Qualità storica e culturale, ricco patrimonio architettonico anche per la presenza diffusa di episodi di architettura spontanea tradizionale

Forte identità storico culturale e sociale delle popolazioni locali

Rilevanza a livello globale dell'immagine dei grandi laghi lombardi

Presenza di un eccezionale patrimonio di ville storiche, centri storici e complessi monumentali

Elevato valore paesaggistico dei versanti lacuali per la forte percepibilità

economia

Valore ricreativo del paesaggio montano e rurale

Presenza di celebri fondazioni, centri studi e istituzioni di rilievo globale

Presenza di importanti e consolidati distretti e aree industriali (seta a Como, metallurgia a Lecco, ecc)

Presenza di sedi universitarie legate alle attività industriali locali e in raccordo con il sistema nazionale e internazionale

Presenza di addensamenti commerciali e di pubblici esercizi connessi all□economia turistica dei laghi

- sociale e servizi

Elevato livello di qualità della vita

governance

Consolidato ruolo di governance locale svolto dalle Comunità Montane

punti di debolezza

territorio

Mancanza di una strategia complessiva di governo delle trasformazioni territoriali e urbanistiche in un contesto caratterizzato da un mercato disordinato e da rilevanti fenomeni di urbanizzazione attorno ai laghi

Accessibilità insufficiente e problemi di congestione che provocano inquinamento ambientale e frenano la competitività dei territori

- Paesaggio e beni culturali

Territori a forte sensibilità percettiva che richiedono una particolare attenzione nell'inserimento paesaggistico dei nuovi interventi

Scarsa valorizzazione del patrimonio culturale e limitata accessibilità ai beni culturali

Deterioramento del patrimonio architettonico tradizionale

Espansioni insediative non armonizzate con il tessuto storico e che erodono il territorio libero

Degrado paesaggistico dovuto alla presenza di impianti produttivi, a volte dimessi, in zone di forte visibilità

ambiente

Dissesto idrogeologico, abbandono malghe in alta quota, abbandono dei boschi a causa della diminuzione dei fondi regionali da dedicare alla manutenzione del territorio

Compromissione delle sponde dei laghi per urbanizzazioni e infrastrutturazioni disordinate, frammentazioni delle proprietà e privatizzazione degli arenili

Criticità ambientali dovute alla forte artificializzazione delle sponde, alla presenza di ambiti di cava, al carico antropico insediativo e produttivo nonché all'addensamento dell'urbanizzato

Discontinuità nella qualità delle acque

- economia

Frammentazione delle attività produttive e ricettive

Diminuzione delle aree agricole e delle attività zootecniche per l'abbandono del territorio

Limitata multifunzionalità delle aziende agricole

Assenza quasi totale di funzioni e servizi di alto livello

Concentrazione dei flussi turistici in periodi circoscritti dell'anno su aree limitate del territorio

Debole integrazione tra turismo e altre attività, in particolare l'agricoltura

Offerta turistica frammentata e non adeguatamente organizzata

Scollamento tra la società locale e le grandi istituzioni internazionali presenti sul territorio

sociale e servizi

Spopolamento e invecchiamento della popolazione anche per il trasferimento dei giovani

Scarsità di risorse pubbliche per servizi a causa dello scarso popolamento

Incapacità di fare fronte ai picchi di presenze turistiche per scarsità di risorse pubbliche

Difficoltà nella gestione dei servizi (approvvigionamento idrico, collettamento e depurazione, gestione dei rifiuti) nei momenti di maggiore affluenza turistica

Prevalenza della mobilità privata da parte residenti, e sottoutilizzo del trasporto su acqua

governance

Frammentazione amministrativa per la presenza di molti comuni con ridotto numero di abitanti

Mancanza di relazione e sinergie tra le aree lacuali e quelle della montagna vicina

opportunità

territorio

Vicinanza a grandi città di rango europeo e ai principali nodi della rete dei trasporti (autostrade e aeroporti)

Nuove polarità emergenti sul territorio con le quali le aree lacuali possono instaurare rapporti di reciproco sviluppo e promozione

- ambiente

Promozione della produzione delle energie rinnovabili

Migliore utilizzo delle risorse idriche come fonte energetica

Ruolo di riequilibrio in termini qualitativi del deficit delle aree regionali fortemente antropizzate, conservando e potenziando le caratteristiche ambientali di pregio

paesaggio e beni culturali

Valorizzazione del patrimonio culturale diffuso e meno noto come strumento di redistribuzione dei flussi turistici

Presenza di ambiti naturali integri o da rinaturalizzare e di una rete di sentieri agibili o da recuperare (anche a fronte di un progressivo e incontrollato aumento delle aree boscate di scarsa qualità) per incentivare l'uso turistico/ricreativo del territorio montano anche nella stagione estiva

Destagionalizzazione del turismo

Funzioni di eccellenza attratte da contesti di elevata qualità ambientale, paesaggistica e naturalistica pregevoli

Turismo influenzato positivamente e attratto dalla presenza di funzioni di eccellenza e di luoghi di fama e di bellezza riconosciute

economia

Potenziamento del ruolo multifunzionale dell'agricoltura, del sistema degli alpeggi come presidio del territorio e con attenzione al valore economico

Sviluppo di modalità di fruizione turistica ecocompatibili che valorizzino la sentieristica e la presenza di ambiti naturali senza comprometterne l'integrità

Miglioramento dell'offerta turistica attraverso la razionalizzazione e il rafforzamento del sistema della ricettività

Rafforzamento dell'uso turistico/ricreativo del territorio montano nella stagione estiva

Mercato immobiliare influenzato positivamente dalla presenza di attività e funzioni di eccellenza

Potenziale domanda indotta da nuove forme di turismo (congressuale, di studio, turismo e ittiturismo...)

Sviluppo di una ricettività turistica selezionata (turismo culturale, slow food, mostre e fiere...) e non dipendente dalla stagionalità

Programmi di sviluppo integrato per il commercio, il turismo, l□artigianato e i prodotti locali

reti infrastrutturali

Valorizzazione di un sistema di servizi a rete anche attraverso le nuove tecnologie sia per i cittadini che per le imprese

Minacce

territorio

Assenza di uno strumento di coordinamento per il governo dei bacini lacuali e delle aree contermini, in particolare rispetto alla gestione delle aree demaniali

ambiente

Perdita di biodiversità e di varietà paesistica per l'avanzamento dei boschi con la conseguente scomparsa dei maggenghi, riduzione dei prati e dei pascoli, dei sentieri e della percepibilità degli elementi monumentali

Incompleta realizzazione degli interventi per il miglioramento della qualità delle acque Diminuzione del livello delle acque che causa il degrado delle sponde e la necessità della loro messa in sicurezza

- paesaggio e beni culturali

Rischio di alterazione del paesaggio (soprattutto profilo delle montagne) per l'installazione di elettrodotti o di impianti di telecomunicazione sulle vette e i crinali

Pericolo di deterioramento delle aree territoriali di buona qualità per processi di spopolamento e perdita di presidio del territorio

Realizzazione di strade di montagna al solo fine di servire baite recuperate come seconde case

Perdita progressiva dei terrazzamenti con significativa compromissione di una forte consolidata caratterizzazione paesaggistica e della stabilità dei pendii

Interventi infrastrutturali (tracciati, svincoli e aree di servizio) negli ambiti di maggiore acclività dove si rendono necessarie consistenti opere di sostegno dei manufatti, di forte impatto percettivo

Bassa qualità dei nuovi interventi edilizi in rapporto al valore del contesto

economia

Continua diminuzione del numero degli addetti e della popolazione residente

Ricadute negative del turismo "mordi e fuggi" giornaliero e dei fine settimana

Settore turistico non maturo e fortemente dipendente da andamenti congiunturali generali

Scarsa competitività rispetto a sistemi turistici più evoluti

Tendenza alla globalizzazione dei mercati che crea pressioni sull'economia distrettuale

- sociale e servizi

Soppressione di servizi in relazione alla diminuzione di popolazione

Invecchiamento della popolazione e incremento del fabbisogno di servizi specifici a seguito della trasformazione delle seconde case e degli alberghi in luoghi di residenza permanente per anziani

governance

Perdita di opportunità di finanziamento per la difficoltà di fare rete (soprattutto con partenariati sovralocali) o di sviluppare progettualità sovralocali

obiettivi dei sistemi territoriali

Tutelare gli aspetti naturalistici e ambientali (ob. PTR 17)

Tutelare gli aspetti paesaggistici, culturali, architettonici ed identitari del territorio (ob PTR 14, 19)

Garantire una pianificazione territoriale attenta alla difesa del suolo, all'assetto idrogeologico e alla gestione integrata dei rischi (ob. PTR 8)

Promuovere uno sviluppo rurale e produttivo rispettoso dell'ambiente (ob. PTR 11, 22)

Valorizzare i caratteri del territorio a fini turistici, in una prospettiva di lungo periodo, senza pregiudicarne la qualità (ob. PTR 10)

Programmare gli interventi infrastrutturali e dell'offerta di trasporto pubblico con riguardo all'impatto sul paesaggio e sull'ambiente naturale e all'eventuale effetto insediativo (ob. PTR 2, 3, 20)

Contenere il fenomeno dello spopolamento dei piccoli centri, attraverso misure volte alla permanenza della popolazione in questi territori (ob. PTR 13, 22)

Integrare il paesaggio nelle politiche di pianificazione del territorio (ob.13, 20, 21)

Promuovere la qualità architettonica dei manufatti come parte integrante dell'ambiente e del paesaggio (ob. 5, 20, 21)

Tutelare e valorizzare le risorse naturali che costituiscono una ricchezza del sistema, incentivandone un utilizzo sostenibile anche in chiave turistica (ob. 17, 18)

Ridurre i fenomeni di congestione da trasporto negli ambiti lacuali, migliorando la qualità dell'aria (ob. 3, 7, 17, 18, 22)

Tutelare la qualità delle acque e garantire un utilizzo razionale delle risorse idriche (ob. 16, 17, 18)

Incentivare la creazione di una rete di centri che rafforzi la connotazione del sistema per la vivibilità e qualità ambientale per residenti e turisti, anche in una prospettiva nazionale e internazionale (ob. 2, 10, 11, 13, 19)

obiettivi relativi all'uso del suolo

Limitare l'ulteriore espansione urbana e il consumo di suolo: coerenziare le esigenze di trasformazione con i trend demografici e le dinamiche territoriali in essere, impegnando solo aree direttamente legate ai ritmi effettivi del fabbisogno insediativo;

Favorire interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio con conservazione degli elementi della tradizione;

Limitare l'impermeabilizzazione del suolo;

Coordinare a livello sovra comunale l'individuazione di nuove aree produttive e di terziario/commerciale:

Evitare la saldatura dell'edificato lungo le sponde lacuali, conservando i varchi liberi;

Mantenere la riconoscibilità dei centri urbani perilacuali e lungo i versanti;

Evitare la dispersione urbana, mantenendo forme urbane compatte;

Porre attenzione alla qualità edilizia e all'inserimento nel contesto paesistico;

Coordinare a livello sovracomunale la progettazione e realizzazione di pontili, attracchi e approdi;

Piano Paesaggistico Regionale

Il Piano Paesaggistico Regionale nella "tavola A ambiti geografici e unità di paesaggio" inserisce il territorio comunale di Nesso nell'**unità tipologica di paesaggio** <u>2-fascia prealpina</u> e **nell'ambito geografico** <u>4-Lario Comasco</u>.

Gli **ambiti geografici** individuano gli elementi che compongono il carattere del paesaggio locale: elementi che formano il "senso e l'identità dell'ambito stesso, la sua componente percettiva, il suo contenuto culturale".

Il paesaggio del Lario comasco è fra i più celebrati, descritti e raffigurati della regione.

Il fascino, le condizioni climatiche ed estetiche del paesaggio lariano hanno da sempre attratto personalità sensibili e attente al bello (l'idea stessa di paesaggio è scaturita nell'ottocento su queste sponde; Grand Tour) che hanno celebrato e documentato, nelle stampe, nei versi di poeti e scrittori, nelle musiche e nel cinema questi luoghi (Shelley,Byron, Foscolo, Hesse,Stendhal, Fogazzaro, Liszt, Bellini, Rossini...).

La struttura del paesaggio lariano è riconducibile a una sequenza di ambiti orizzontali; nella fascia a lago si trovano prevalentemente le ville storiche e i complessi alberghieri con giardini e parchi, immediatamente sopra i nuclei urbani di antica formazione e le espansioni edilizie ormai consolidate. Una fascia agricola/prativa spesso caratterizzata da terrazzamenti, seguita da una prima fascia boschiva, di seguito gli insediamenti rurali e la seconda fascia boschiva fino ai crinali.

Per mantenere l'elevato livello di qualità paesaggistico e di vita, il territorio richiede particolare attenzione nella progettazione dei nuovi interventi sia edilizi sia infrastrutturali

Ambiti, siti, beni paesaggistici esemplificativi dei caratteri costitutivi del paesaggio locale. Componenti del paesaggio fisico:

crinali (sistema dei crinali prealpini: Bisbino, San Bernardo, Colma di Schignano; Costone, Monte di Tremezzo; Costone del Bregagno; Boletto, Bolettone, Palanzone, Monte San Primo), versanti, orridi (Nesso, Osteno), trovanti (Pietra Pendula, Pietra Lentina, Pietra Luna) e altri fenomeni legati al glacialismo; piramidi di terra di Rezzago; valli sospese (valli del Telo); dossi di Lavedo; Isola Comacina; cavità carsiche (Buco del Piombo); lago di Piano; grotte di Rescia; Componenti del paesaggio naturale:

aree naturalistiche e faunistiche (Monti Lariani: parco del Galbiga e del San Martino a Tremezzo); ambiti forestali (foresta di resinose dell'alta Val Sanagra, foresta regionale della Valsolda);

Componenti del paesaggio agrario:

ambiti del paesaggio agrario particolarmente connotati: ronchi a uliveti della Tremezzina, ripiani roncati di Lezzeno, prati del Pian delle Noci, prati del lago di Piano; dimore rurali "a lòbia" del Lario occidentale; dimore rurali dette "masòn" e "tegiàd" in Val Cavargna e Valle Albano, "sostr", "barek" e "nevère" (alpe di Mezzedo, di Ossuccio, di Carate), "bolle", "tèc" delle prealpi comasche, "pojatt" o carbonaie, "mutate" della Val Cavargna; insediamenti temporanei di mezza costa ("munt" e "cassine" di Madrona, di Liscione, di Urio, di Lenno, di Carate, Baggio di Livo) e di alta quota ("alp": alpe Piella, alpe Pesciò, alpe di Lenno, alpe Livea, alpe Stabiello, alpe Darengo, alpe Vincino, alpe Camedo ...); percorrenze tradizionali lago-monte con relative strutture: selciati, ponti, edicole, gradonate, cippi ecc.;

equipaggiamenti collettivi "minori": lavatoi, acquedotti, "riai" montani, fontane; zone dei "crotti" in val Menaggio, dintorni di Musso e Dongo;

Componenti del paesaggio storico-culturale:

tracciati storici (in genere i percorsi di crinale, Strada Regina e percorrenze parallele alternative, mulattiere e strade militari; molini e folle; recinti fortificati e altri presidi difensivi; ville, parchi e giardini storici; sistema dei porti lacustri, imbarcaderi e loro attrezzature, lungolago; architettura religiosa romanica del Lario; conventi e monasteri; monumenti isolati, edifici sacri di particolare evidenza paesaggistica (santuario del Bisbino, San Martino di Griante, santuario della Madonna del Soccorso a Ossuccio); espressioni minori della religiosità popolare; infrastrutture storiche di trasporto (funicolare di Brunate, ex-funicolare di Santa Margherita Valsolda, servizio della navigazione sul lago); siti archeologici (Isola Comacina);

Componenti del paesaggio urbano:

centri storici; centri turistici di tradizione storica con relativi equipaggiamenti (Bellagio, Nesso, Menaggio, Argegno, Laglio, Torno, Pognana, Cernobbio, ecc...); centri turistici di tradizione storica con relativi equipaggiamenti (Tremezzo, Menaggio, Bellagio, Cernobbio, Cadenabbia, Lanzo d'Intelvi); nuclei rivieraschi a impianto urbanistico longitudinale (Musso, Dongo, Careno, Brienno ...); nuclei montani di terrazzo o di pendio (Palanzo, Lemna, Molina, Zelbio, Pigra, Veleso);

Componenti del paesaggio storico-culturale:

tracciati storici (in genere i percorsi di crinale, Strada Regina e percorrenze parallele alternative, mulattiere e strade militari; ville, parchi e giardini storici (villa Olmo, villa Carlotta a Cadenabbia, villa Pliniana a Torno, sponde lariane fra Torno e Blevio e fra Como e Cernobbio, giardino del Merlo a Musso, villa del Balbianello, villa Beccaria a Sala Comacina, villa Sola Cabiati a Tremezzo, villa Taverna di Blevio, ville Serbelloni e Melzi a Bellagio, villa Vigoni a Loveno ...); sistema dei porti lacustri, imbarcaderi e loro attrezzature (Cernobbio ...), lungolago; architettura

religiosa romanica del Lario (Santa Maria del Tiglio, Santo Stefano di Lenno, San Benedetto di Val Perlana, San Vincenzo di Sorico ...); architettura religiosa barocca della Val d'Intelvi; conventi e monasteri (Acquafredda); monumenti isolati, edifici sacri di particolare evidenza paesaggistica (santuario del Bisbino, San Martino di Griante, santuario della Madonna del Soccorso a Ossuccio; santuari, sacrari e altri luoghi commemorativi (Sacro Monte di Ossuccio, chiesa della Madonna del Ghisallo); espressioni minori della religiosità popolare: gesuoli, croci, vie Crucis, eremi, piastrelli votivi per la peste; luoghi sacrali e rituali (Isola Comacina, Bosco Sacro di Cavargna); infrastrutture storiche di trasporto (funicolare di Brunate, ex-funicolare di Santa Margherita Valsolda, servizio della navigazione sul lago); siti archeologici (Isola Comacina, Buco del Piombo, Buco dell'Orso); siti estrattivi storici (cave della pietra di Moltrasio e del marmo di Musso:

Componenti e caratteri percettivi del paesaggio:

visuali paesistiche tramandate nell'iconografia regionale: immagini Biedermaier e Artaria; luoghi letterari (Valsolda di Fogazzaro, Tremezzina e Cadenabbia nelle descrizioni di viaggio del XIX secolo); panorami, belvedere (Bisbino, San Primo, Boletto, Brunate, Sighignola, Generoso, Madonna del Ghisallo, punta di Bellagio, belvedere di San Martino a Tremezzo ...); luoghi dell'identità locale (Centro lago e Tremezzina, Isola Comacina, villa Carlotta a Cadenabbia, orridi del lago di Como).

L'unità tipologica Prealpina include tre sottotipologie: paesaggi della naturalità della montagna e delle dorsali; paesaggi delle valli prealpine; paesaggi dei laghi insubrici.

Anche qui gli "indirizzi di tutela" sono volti al controllo dell'ambiente e in particolare dell'ambiente naturale:

- tutela dei caratteri morfologici dei paesaggi ad elevato grado di naturalità e la "panoramicità"
 della montagna prealpina verso i laghi e la pianura
- difesa della residua naturalità delle sponde, dei corsi d'acqua affluenti a lago, della qualità delle acque stesse che sono alla base della vita biologica di questi ecosistemi.
- vanno tutelate e valorizzate le testimonianze del paesaggio antropico: borghi, porti, chiese,
 ville e darsene, percorsi.
- disciplinare gli interventi di risanamento per il recupero delle ville parchi storici e nuclei antichi per evitarne l'abbandono o operazioni di sventramento e lottizzazione.
- salvaguardia delle coltivazioni tipiche, delle associazioni vegetali del bosco ceduo di versante e delle sistemazioni agrarie terrazzate delle sponde.

Il Piano Paesistico Regionale fornisce, tramite tavole e relativi abachi, le principali informazioni paesistico-ambientali. Qui di seguito sono riportate quelle che riguardano il comune di Nesso e il territorio circostante:

Tavola A - Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio

ambito geografico 4 = Lario Comascounità tipologica di paesaggio 2 = fascia prealpina

Tavola B – Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico

luoghi dell'identità 40 = Orridi del Lago di Como

Tavola D – Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale

ambiti di elevata naturalità (art.17)territorio compreso al di sopra della linea di livello 800 mt ambito di salvaguardia dello scenario lacuale (art.19 comma 4) definito sulla base della linea degli spartiacque del bacino idrografico

ambito di specifica tutela paesaggistica dei laghi insubrici (art.19 comma5-6) caratterizzato dalla compresenza di valori storico-culturali e naturalistici

geositi 87= Abisso del Lago di Como

Tavola E – Viabilità di rilevanza paesaggistica

strade panoramiche 40 = ex SS583 Lariana – da Como a Bellagio, da Bellagio a Malgrate

45 = SP44 strada del Piano del Tivano da Nesso a Sormano

tracciati guida paesaggistici (grandi itinerari percettivi del paesaggio lombardo)

17 = Via Regia

Itinerario escursionistico "dolce" che segue la vecchia mulattiera di costa sulla sponda orientale del ramo di Como del Lario. Percorso recuperato dalla locale Comunità Montana, da Brunate a Bellagio.

Province attraversate: Como.

Tipologie di paesaggio lungo l'itinerario: paesaggio insubrico

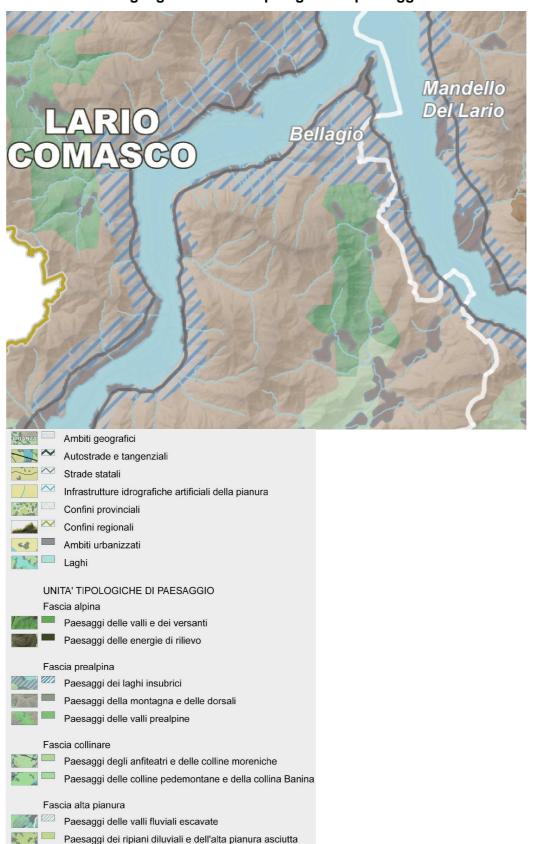
36 = Linee dei servizi di navigazione dei laghi lombardi

Si tratta dei servizi turistici in gestione governativa sui laghi maggiori laghi lombardi. La percezione del paesaggio insubrico risulta incoraggiata da tale mezzo di navigazione.

Province attraversate: Como, Lecco.

Tipologie di paesaggio lungo l'itinerario: paesaggio insubrico dei laghi prealpini

Tavola A - Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio



Bellagio Confini provinciali Confini regionali Luoghi dell'identità regionale Paesaggi agrari tradizionali Geositi di rilevanza regionale Siti riconosciuti dall'UNESCO quali patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'umanità Strade panoramiche - [vedi anche Tav. E] Linee di navigazione Tracciati guida paesaggistici - [vedi anche Tav. E] Belvedere - [vedi anche Tav. E] Visuali sensibili - [vedi anche Tav. E] Punti di osservazione del paesaggio lombardo - [art. 27, comma 4] Tracciati stradali di riferimento Bacini idrografici interni Ferrovie Ambiti urbanizzati Idrografia superficiale Infrastrutture idrografiche artificiali della pianura AMBITI DI RILEVANZA REGIONALE Della montagna Dell'Oltrepò

Tavola B - Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico

Della pianura

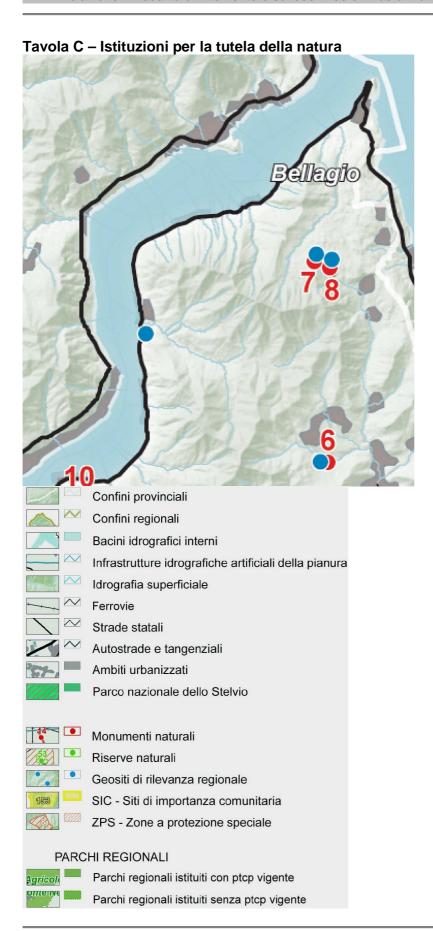
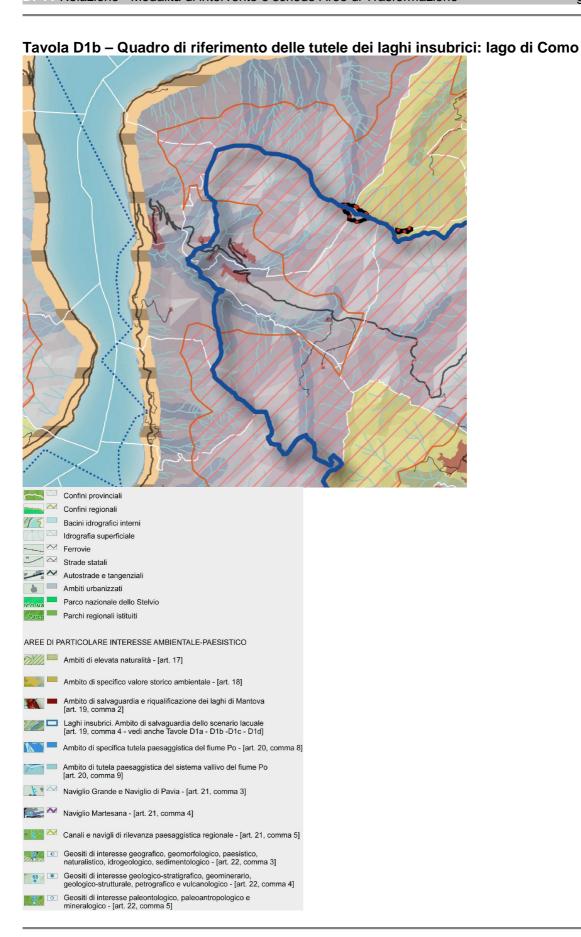
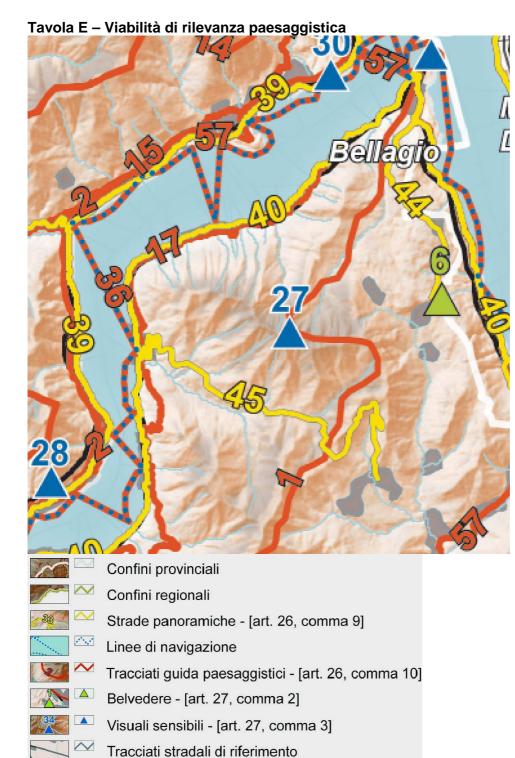


Tavola D – Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale Bellagio 90 89 80







Bacini idrografici interni

Ambiti urbanizzati

Idrografia superficiale

Infrastrutture idrografiche artificiali della pianura

Ferrovie

1.3.2 Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) è lo strumento che "mira allo sviluppo sostenibile del territorio e alla tutela degli interessi sovracomunale" e specifica i contenuti del PTR. Gli obiettivi che il PTCP intende raggiungere riguardano:

- l'assetto idrogeologico e la difesa del suolo, la tutela dell'ambiente e la valorizzazione degli ecosistemi,
- la costituzione della rete ecologica provinciale per la conservazione della biodiversità,
- la sostenibilità dei sistemi insediativi mediante la riduzione del consumo di suolo,
- l'assetto della rete infrastrutturale e della mobilità,
- l'introduzione della perequazione territoriale.

Il PTCP individua le "rilevanze paesaggistiche" e dispone gli indirizzi per mantenere la conservazione e la qualità del paesaggio.

Il PTCP nella tavola "A2 – Il Paesaggio" inserisce il territorio di Nesso nelle unità tipologiche di paesaggio <u>16 – Val di Nosè, piani interni e Monte San Primo</u> e <u>17 – Sponde orientali del ramo di</u> Como.

L'elemento rilevante dell'unità tipologica 16 – Val di Nosè, piani interni e Monte San Primo è il Monte San Primo sia per le sue dimensioni che per il suo orientamento ortogonale alla direttrice visiva principale. Il mosaico vegetazionale del rilievo è assai peculiare, per l'armonica alternanza di boschi di latifoglie, arbusteti ed ampie superfici aperte, in parte ancora pascolate, che fanno di questo comparto l'area di maggiore interesse faunistico del Triangolo Lariano.

Ai piedi del versante si adagia il Piano del Tivano che ha avuto origine per interramento di un lago di contatto glaciale, caratterizzato da doline, depositi morenici e torbosi, inghiottitoi e numerosi massi erratici di ghiandone e scisti metamorfici. A sud-ovest del Piano del Tivano si incunea il Piano di Nesso, anch'esso di origine alluvionale e punteggiato da piccole torbiere. Caratteristiche diffuse delle due piane sono la dominanza di prati e l'uso agricolo estensivo, con parcellizzazione irregolare.

Dal Piano di Nesso parte la lunga valle del torrente Nosè che scende in direzione di Zelbio, Erno, Gorla e Nesso scavando nel suo tratto conclusivo un profondo orrido. L'unità di paesaggio è chiusa ad est dalla carsica dorsale Costa di Rove (1.268 m), Braga di Cavallo (1.346 m), Monte Pianchetta (1.243 m), Monte Falo (1.179 m), Colma del Piano (1.117 m). Questa rappresenta la "porta d'entrata" obbligata al Piano del Tivano per chi proviene dalla Vallassina. L'unità tipologica di paesaggio nel suo complesso è particolarmente ricca di

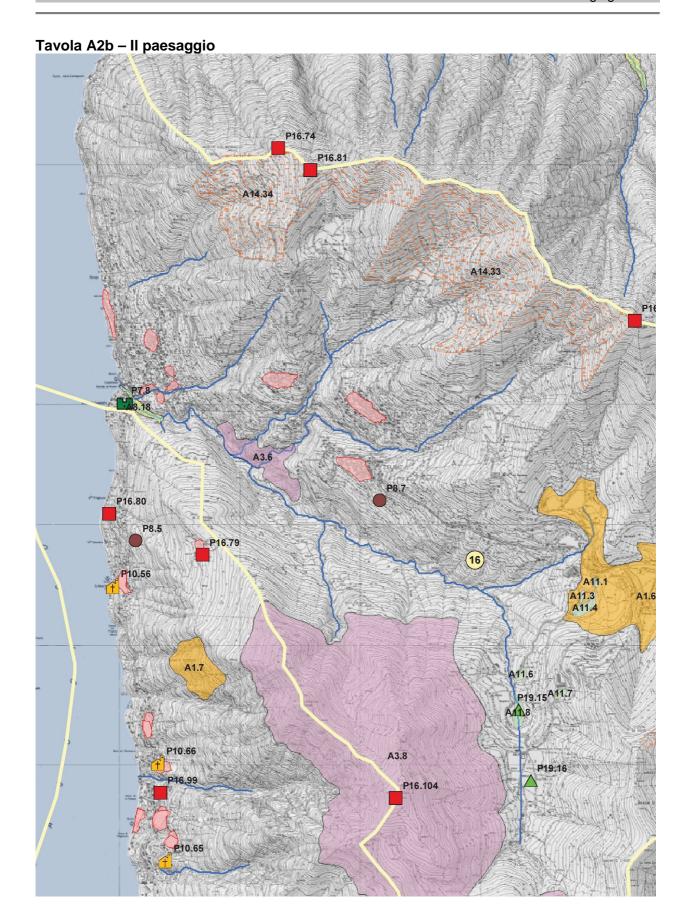
grotte, assai frequentate dagli speleologi, tra cui si evidenzia la grotta di Zelbio, il Bus della Niccolina, il Bus della Colma Squarada e la Caverna Guglielmo.

L'assetto paesaggistico del comprensorio è ben riconoscibile nei suoi tratti essenziali percorrendo la SP 44 che da Nesso sale in direzione del Pian del Tivano, oltre che il tratto di Dorsale che dalla Colma del Piano sale alla vetta del Monte San Primo.

I landmarks di livello provinciale che caratterizzano l'unità tipologica sono: profilo del Monte San Primo, Valle di Torno, Piano del Tivano, Piano di Nesso, Orrido di Nesso. I principali elementi di criticità sono la semplificazione del paesaggio determinata dall'abbandono delle pratiche agricole, dall'abbandono degli insediamenti sparsi, dal dissesto idrogeologico diffuso e dall'abbandono di percorsi e manufatti storici

L'unità di paesaggio 17 – Sponde orientali del ramo di Como si estende dalla riva di Castello (Nesso) fino alla punta di villa Geno (Como). Da Sud a Nord essa esibisce un lungo percorso ricco di vedute di notevole interesse e attenzione sotto l'aspetto paesaggistico... lungo l'intera sponda si affacciano i monti Pol, Careno, Preaola, Palanzo, Palanzone, il Pizzo dell'Asino, la Bocchetta di Lemna, i monti Bolettone, Boletto, Uccellera; si riscontrano forti e costanti pendenze e alcune emergenze morfologiche: l'incisione della val Rovasco e le due valli incise confluenti a Faggeto Lario, la punta di Torno e il terrazzo di Montepiatto. L'unità di paesaggio abbonda di aree carsiche, grotte e massi erratici riconosciuti da leggi regionali (Pietra Pendula e Nairola). Tra i luoghi più celebri del paesaggio lariano troviamo la villa Pliniana, e le numerose ville che si susseguono da Torno alla punta di villa Geno. Ostacoli ambientali determinati dalle forti pendenze e dalla difficoltosa accessibilità hanno contenuto i danni dell'espansione edilizia del dopoguerra. Due grandi direttrici paesaggistiche attraversano l'unità di paesaggio, l'una a lago (ex SS583) l'altra a monte (Dorsale del Triangolo Lariano)

I landmarks provinciali che caratterizzano l'unità tipologica sono: i nuclei di Careno, Palanzo e Molina, il profilo del monte Palanzone, villa Pliniana e il promontorio di Torno, il sistema delle ville tra Torno e punta Geno, il santuario di Montepiatto e il profilo del Monte Uccellera. I principali elementi di criticità sono la semplificazione del paesaggio determinata dall'abbandono delle pratiche agricole, dalla perdita di significato funzionale dei percorsi verticali, dal dissesto idrogeologico diffuso e dalla presenza di impianti forestali estranei al contesto ecologico.





Nella tavola A2b – Il paesaggio il PTCP riporta gli elementi fisico-morfologici, naturalistici, paesaggistici e storico-culturali del territorio di Nesso.

Il PTCP si pone l'obiettivo di tutelare e valorizzare il patrimonio ambientale, storico-artistico mediante:

- la delimitazione e classificazione dei beni prevedendo, se necessario, specifiche norme di tutela integrative dei vincoli di legge;
- individuando aree di rispetto attorno ai beni in relazione al valore intrinseco di tali beni, al rapporto morfologico ed ai criteri di visibilità e fruibilità controllata vietando nuove edificazioni all'interno di tali aree di rispetto.

Il Piano persegue anche l'obiettivo della conservazione e riqualificazione degli habitat ripariali e delle zone umide mediante il supporto a progetti di ingegneria naturalistica nonché al recupero o alla creazione di aree umide, con priorità per i progetti che prevedono azioni di salvaguardia per le specie animali e vegetali di prioritario interesse conservazionistico.

elementi del paesaggio

elementi areali

area con fenomeni carsici A3.6 = Val Nosè

A3.8 = Monte di Careno

A3.12 = Monte di Faello

orrido o forra A8.18 = orrido di Nesso

piana alluvionale A11.6 = I Carec

A11.7 = Piano di Agra

A11.8 = I Carec

area con presenza di alpeggi A14.34 = Alpe Colmenacco

elementi puntuali

elemento storico di difesa P7.8 = resti di castello medioevale

grotta P8.5 = grotta Masera

luogo di culto P10.56 = chiesa di San Martino a Careno

punto panoramico P16.79 = Monti di Careno

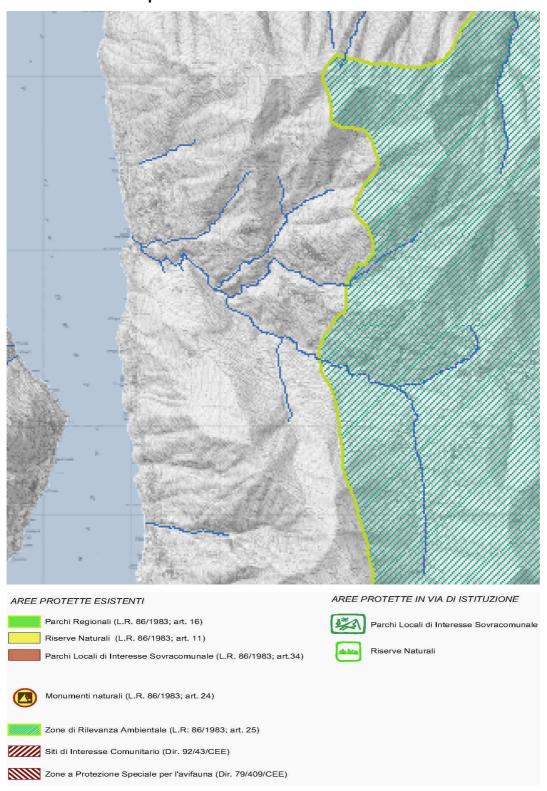
P16.80 = La Fugascera

P16.104 = Monte Preaola

zona umida P19.15 = I Carec

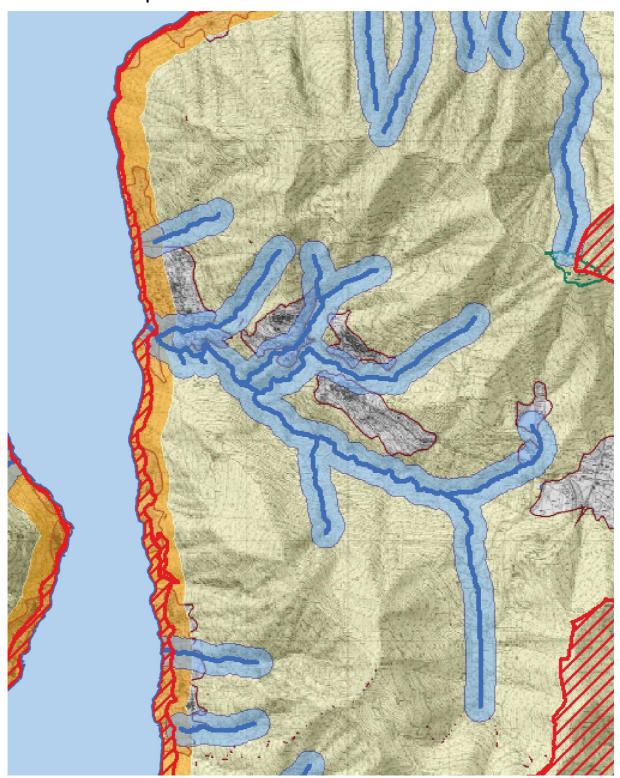
P19.16 = Piano di Nesso

Tavola A3 - Le aree protette



Nel territorio di Nesso non sono presenti aree protette esistenti o in via di istituzione.

Tavola A9 – Vincoli paesistico ambientali





D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42

Bellezze individue

Bellezze d'insieme

Vincoli monumentali

Vincoli monumentali non perimetrabili

Territori contermini ai laghi

Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici

e relative sponde

Territori alpini

Ghiacciai e circhi glaciali

Riserve naturali

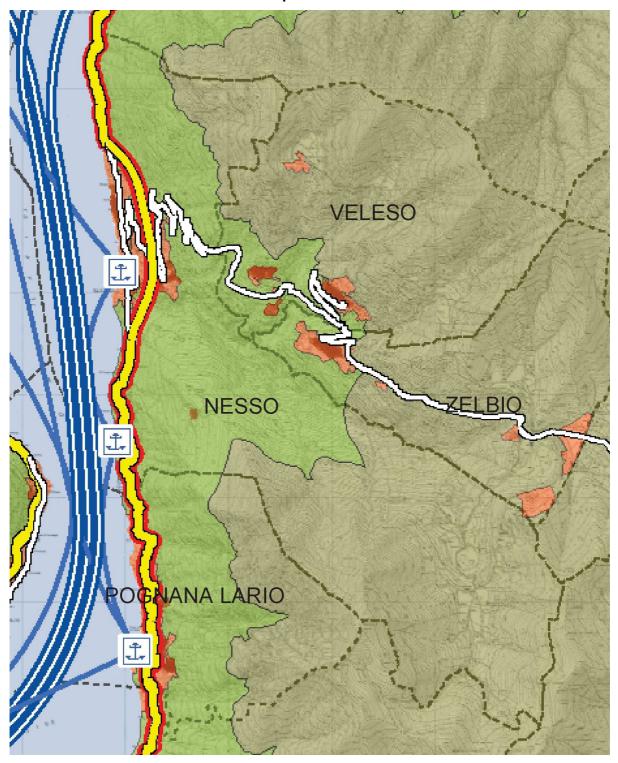
Parchi regionali

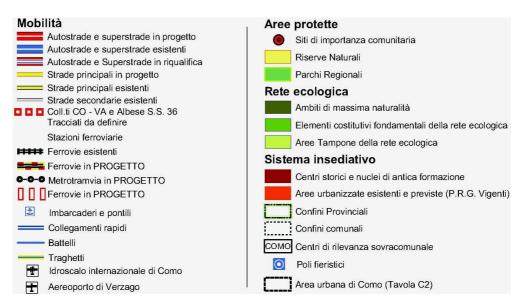
Zone umide

Zone di interesse archeologico

Vincolo Idrogeologico

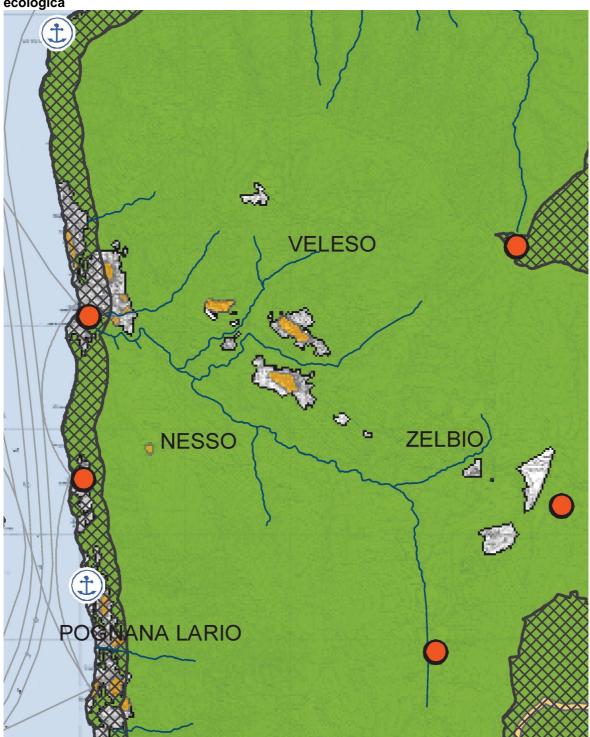
Tavola C1 – Sintesi delle indicazioni di piano





La tavola di sintesi **C1** individua, per il sistema della mobilità, la variante alla ex SS583 Lariana e la riqualificazione della stessa.

Tavola A10 – Il sistema del verde-il Paesaggio, i Vincoli ambientali, le Aree Protette e la Rete ecologica



Elementi del paesaggio (Rif. Tav. A2)

Centri storici Landmarks

Porti

Percorsi di valenza paesaggistica

Beni vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (Rif. Tav. A9)



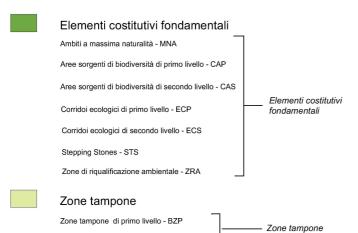
Vincolo areale

Vincolo puntuale

Aree vincolate ai sensi della L.R. 86/1983 (Rif. Tav. A3) e nelle Direttive Comunitarie 92/43/CEE e 79/409/CEE

Vincolo areale

Rete Ecologica (Rif. Tav. A4)



Zone tampone di secondo livello - BZS

1.3.3 Indirizzi della Comunità Montana "Triangolo Lariano"

La comunità montana del Triangolo Lariano sta elaborando il Piano di Indirizzo Forestale (PIF). Anche se non ancora adottato può essere utile prendere in considerazione la bozza degli elaborati e della normativa dove sono individuate la consistenza dei popolamenti arborei, il margine di estensione degli stessi e il conseguente ambito di tutela, e l'attitudine potenziale dei boschi.

Il PIF raccoglie e organizza ed integra tutti gli studi, piani ed indagini territoriali svolti sul territorio (piani antiincendio, piani dei pascoli, piano viabilità) con riferimento alla realtà agrosilvo-pastorale, costituisce il primo lavoro organico di inquadramento tipologico e selvicolturale del patrimonio forestale a livello di Comunità Montana.

Di seguito vengono sintetizzati gli articoli relativi alle disposizioni generali per l'applicazione del Piano:

L'ambito d'applicazione del PIF è costituito dalla superficie forestale ricadente nel territorio di competenza amministrativa della Comunità Montana Triangolo Lariano.

La superficie forestale del PIF, è costituita dai "boschi "ai sensi dell'art.3 della Legge Regionale 28 ottobre 2004 – n.27 ed é individuata nella cartografia di Piano.

L'Autorità Forestale (A.F.), durante l'espletamento dei propri compiti istituzionali, verifica in ogni momento l'esistenza o meno di boschi, o l'appartenenza di aree boscate di nuova formazione, alla categoria *bosco* ai sensi di legge, indipendentemente che tali aree boscate siano presenti o meno in cartografia PIF; tali accertamenti non costituiranno variante al presente piano fino alla sua prima revisione.

Sono escluse dall'ambito d'applicazione le piantagioni arboree dei giardini e dei parchi urbani, sia pubblici che privati, gli impianti di arboricoltura da legno e gli impianti per la produzione della biomassa legnosa, i filari arborei, gli orti botanici, i vivai, i piantonai, le coltivazioni per la produzione di Alberi di Natale, i frutteti (esclusi i castagneti da frutto in attualità di coltura), le formazioni vegetali irrilevanti come definite all'art. 10, sono esclusi dall'ambito di applicazione del presente piano ai sensi dell'art. 3 della Legge Regionale 28 ottobre 2004 – n.27.

Ogni altra formazione vegetale classificabile bosco, ai sensi di legge, non rientrante nelle categorie di cui sopra, rientrerà nell'ambito di applicazione del presente piano e della normativa forestale vigente.

Ai sensi di quanto previsto dalla normativa vigente ed in raccordo con i contenuti del PTCP, il PIF contiene:

- a) gli indirizzi strategici di sviluppo e di gestione del settore forestale in una dimensione multifunzionale, capace di assegnare alle formazioni boscate più funzioni contemporaneamente (funzione produttiva, tutela e conservazione della biodiversità, protezione idrogeologica, paesaggistica, turistico ricreativa.);
- b) le linee guida di gestione delle dinamiche bosco-territorio, di gestione selvicolturale, di sviluppo della filiera bosco legno;
- c) le norme di attuazione degli indirizzi di piano;

Si riporta integralmente l'art.16.

Art. 16 – Rapporti con la pianificazione comunale

Ai sensi del comma 3 dell'art. 9 della L.R. 27/2004, le delimitazioni delle superfici a bosco e le prescrizioni sulla trasformazione del bosco di cui al presente P.I.F. sono immediatamente prevalenti ed esecutivi sui contenuti degli atti di pianificazione locale.

Le indicazioni di tipo forestale contenute nel P.I.F., inerenti le condizioni di trasformazione dei boschi, non potranno prescindere dal rispetto degli indirizzi di tutela degli effetti della componente paesistica così come normate dalle NTA del PTCP.

Per il Piano di Governo del territorio, il P.I.F. costituisce elemento irrinunciabile per la redazione del "Quadro ricognitivo e programmatorio di riferimento" e del "Quadro conoscitivo del territorio comunale" di cui al comma 1 art. 8 "Documento di piano", anche ai fini della "determinazione delle modalità di recepimento delle previsioni prevalenti dei piani di livello sovracomunale" di cui al comma 2 lett. f art. 8 L.R. 12/2005. In sede di adeguamento dei piani ai sensi dell'art. 26 della L.R. 12/2005, o di specifica variante di recepimento ai sensi del comma 1 dell'art. 25 della citata, le valutazioni anche cartografiche di maggior dettaglio consentiranno di non considerare varianti allo strumento provinciale, ricognizioni e perimetrazioni anche sensibilmente divergenti dall'atto sovraordinato. Tale condizione dovrà essere espressamente validata dall'organismo tecnico della Comunità Montana competente sulla conservazione del P.I.F.

Dal punto di vista metodologico:

- a) I Piani Comunali dovranno essere redatti in coerenza con i contenuti del Piano di Indirizzo Forestale per tutti gli aspetti inerenti gli elementi del paesaggio fisico-naturale e agrario, che si possono ricondurre alle formazioni boscate del presente piano e a questo proposito potranno avvalersi delle informazioni delle indagini contenute nel PIF e messe a disposizione nell'ambito del SITFOR.
- b) In particolare compete al Piano Comunale rilevare, ad una appropriata scala di dettaglio, gli elementi individuati dal Piano di Indirizzo Forestale ad una scala di semidettaglio, con

particolare riguardo alle aree coperte da bosco, così come definito nella legislazione regionale vigente, ed agli elementi boscati minori (boschetti, filari,siepi), verificandone l'effettiva presenza ed estensione territoriale.

c) La V.A.S. dei piani e dei progetti comunali, e/o la V.I.A. nei casi di necessità di applicazione dettati dalla legge, dovrà espressamente riportare gli effetti delle scelte sulle superfici boscate individuate dal PIF, o dall'analisi di maggior dettaglio del piano locale, e prevedere la consultazione del competente ufficio provinciale

Vengono inoltre date le prescrizioni relative alla trasformazione d'uso dei boschi, agli interventi compensativi e agli interventi di riequilibrio idrogeologico

1.3.4 Gli indirizzi dell'Unione dei comuni "Lario e Monti"

A completamento degli indirizzi programmatici degli enti sovraordinati al Comune di Nesso sono le "Linee di indirizzo per la stesura dei Piani di Governo del Territorio": documento elaborato dall'Unione dei comuni Lario e Monti in collaborazione con la Provincia di Como per definire obiettivi comuni volti alla gestione dei servizi, alla promozione di accordi di programma per la realizzazione di interventi di interesse sovracomunale e alla valorizzazione delle risorse del territorio per migliorare la qualità della vita delle Comunità Locali. Di seguito gli obiettivi promossi nelle Linee di indirizzo:

TEMATICA	OBIETTIVI		
Paesaggio	- salvaguardia e ripristino dei tracciati di valore storico-tradizionale		
	- individuazione puntuale degli "elementi di rilevanza paesaggistica alla scala		
	provinciale"		
	- indirizzi dei PGT in rapporto a sistemi insediativi coerenti con il contesto		
	paesaggistico		
Rete ecologica	 verifica della classificazione funzionale degli elementi della rete ecologica provinciale ed eventuale loro precisazione 		
	- individuazione di reti ecologiche "locali" volte prioritariamente alla salvaguardia di varchi e "stepping stones" nel contesto del tessuto urbanizzato		
	 individuazione di strategie progettuali per il miglioramento dei livelli di biodiversità e della funzionalità ecologica della rete ecologica provinciale e delle reti ecologiche locali 		
Aree protette	- proposte per l'istituzione di nuovi Parchi Locali di Interesse Sovracomunale (PLIS) caratterizzati da riconosciuta rilevanza ambientale		
Difesa del suolo	- coordinamento e verifica della congruenza degli studi nella definizione delle classi di fattibilità dello studio geologico fra comuni contermini		
Ambiti insediativi	 mantenimento della compattezza dell'edificato le seconde case come potenziale parte di un sistema di "alberghi diffusi" (rete delle abitazioni non utilizzate) presenti sul territorio 		
	 valorizzazione delle ricadute sugli altri comuni in termini di strategie di sviluppo (turismo, diversificazione dell'offerta della ricettività, delle peculiarità lago-montagna, integrazione dei servizi, ecc.) minimizzazione del consumo di suolo forme di incentivazione ed efficiente uso del tessuto urbano consolidato 		
Perequazione	- accordi di programma per la realizzazione degli interventi		
Servizi	- stesura associata tra più comuni del Piano dei Servizi		
Sistema	- riqualificare il sistema distributivo commerciale		
commerciale			
Turismo	- l'innalzamento qualitativo del turismo dell'area e la nascita di un "Distretto turistico del Lario Orientale"		

Il PGT nelle proprie scelte pianificatorie si è orientato seguendo gli indirizzi definiti dagli atti di programmazione sovracomunale ponendo maggiore attenzione:

- alle azioni di miglioramento volte alla tutela del paesaggio dettando i criteri per l'inserimento ambientale e paesaggistico delle aree di trasformazione;
- all'attuazione della rete ecologica comunale;
- alla riqualificazione territoriale tramite l'istituzione di aree protette (PLIS);
- al controllo del consumo di suolo;
- alla tutela dei nuclei storici e dei complessi monumentali disciplinando gli interventi al fine del rispetto dei caratteri formali e delle tecniche costruttive tradizionali;
- alla tutela dei tracciati e dei percorsi storici, delle visuali sensibili-punti di osservazione al fine di promuovere la fruizione panoramica del territorio.

1.4 Reti ecologiche (RER – REP – REC)

La necessità di individuare la rete ecologica nasce dall'urgenza di creare un'azione di coordinamento degli strumenti di pianificazione urbanistica che abbia come obbiettivo prioritario quello di conservare il paesaggio naturale, mantenendo e incrementando i livelli di biodiversità attraverso strategie di monitoraggio e di conservazione attiva degli habitat che ospitano le entità maggiormente vulnerabili.

Il crescente instaurarsi di dinamiche in conflitto tra differenti attività di uso del suolo (es. agricolo/residenziale, industriale/residenziale) causa l'aumento della distanza tra le aree naturali residue e rende più difficoltosi gli scambi riproduttivi tra popolazioni disaggregate delle specie. Le "isole" strategiche, le cosiddette sorgenti di biodiversità ricche in specie e con ecomosaici differenziati, vanno salvaguardate e connesse funzionalmente tra loro e con altre isole presenti sul territorio.

La Rete Ecologica Regionale (RER), (DP2 Rete Ecologica Regionale) approvata con deliberazione n.8/10962 del 30/12/2009 e successivamente pubblicata sul BURL (edizione speciale) n. 26 del 28/06/2010, costituisce lo strumento per il raggiungimento degli obiettivi strategici del Documento di Piano del PTR che consistono nella difesa e nell'aumento della biodiversità, con particolare attenzione per la flora e la fauna minacciate e la conservazione e valorizzazione degli ecosistemi presenti sul territorio regionale. Di seguito in dettaglio gli obiettivi generali della RER rapportati al contesto del Comune di Nesso.

- il consolidamento ed il potenziamento di adeguati livelli di biodiversità vegetazionale e faunistica, attraverso la tutela e la riqualificazione di biotopi di particolare interesse naturalistico;
- il riconoscimento delle aree prioritarie per la biodiversità;
- l'individuazione delle azioni prioritarie per i programmi di riequilibrio ecosistemico e di ricostruzione naturalistica, attraverso la realizzazione di nuovi ecosistemi o di corridoi ecologici funzionali all'efficienza della Rete, anche in risposta ad eventuali impatti e pressioni esterni;
- il mantenimento delle funzionalità naturalistiche ed ecologiche del sistema delle Aree
 Protette nazionali e regionali, anche attraverso l'individuazione delle direttrici di connettività ecologica verso il territorio esterno rispetto a queste ultime;
- la limitazione del "disordine territoriale" e il consumo di suolo contribuendo ad un'organizzazione del territorio regionale basata su aree funzionali, di cui la rete ecologica costituisce asse portante per quanto riguarda le funzioni di conservazione della biodiversità e di servizi ecosistemici.

La RER è costituita da:

- elementi di primo livello:
 - Rete Natura 2000 SIC e ZPS,
 - Aree protette,
 - Aree prioritarie per la biodiversità in pianura e Oltrepò,
 - Corridoi primari,
 - · Gangli primari,
 - Varchi;
- *elementi di secondo livello* che sono costituiti da ambiti complementari di permeabilità ecologica in ambito planiziale in appoggio alle aree prioritarie per la biodiversità, orientamento per le pianificazioni di livello sub-regionale.

A supporto delle azioni regionali di ricostruzione ecologica e di definizione delle reti di livello successivo la Regione Lombardia ha redatto la Carta della Rete Ecologica Regionale primaria e le schede descrittive.

Il Comune di Nesso appartiene ai settori <u>48 "Lario sud-occidentale e Val d'Intelvi"</u> e <u>49</u> "Triangolo Lariano".

Il settore 48 comprende la porzione settentrionale del ramo occidentale del Lago di Como, una parte del Lago do Lugano, il settore nord-occidentale del Triangolo Lariano e un ampio tratto di Prealpi Comasche. La Costiere del Lario sud-occidentale e il Triangolo Lariano sono caratterizzati da boschi di latifoglie, aree prative, pareti rocciose con presenza di rapaci notturni e diurni, torrenti in buono stato di conservazione, con presenza di Gambero di fiume, Scazzone, Trota fario. Per quanto concerne il Lago di Como, gli ambienti più significativi sono rappresentati dalla acque profonde e da pareti rocciose, forre e zone umide.

Il settore 49 comprende la porzione meridionale del ramo occidentale del Lago di Como, un ampio settore di Triangolo Lariano, la dorsale montana che porta dal Monte Bisbino al Sasso Gordona e parte del Parco Regionale della Spina Verde di Como. Le pareti rocciose prospicienti il lago di Como sono aree importanti per la nidificazione dei rapaci; alcuni torrenti in buono stato di conservazione ospitano tra le più importanti popolazioni lombarde di Gambero di fiume; per quanto riguarda il lago di Como, gli ambienti più significativi sono rappresentati dalle acque profonde, nei quali si sviluppano interessante cenosi ricche nei vari livelli trofici (l'area è di importanza internazionale per l'ittiofauna).

Sono presenti molti elementi di tutela. il SIC della Spina Verde, la Zona di Protezione Speciale del monte Generoso, i Monumenti Naturali Regionali Pietra Pendula e Nairola, le Aree di

rilevanza ambientale "Monte Galbiga", "Triangolo Lariano", "Monte Bisbino-sasso Gordona", "Spina Verde".

Gli **elementi di primo livello** compresi nelle Aree prioritarie per la biodiversità sono il Lago di Como (71), il Lago di Lugano (73), la Costiera del Lario sud-occidentale (65) e il Triangolo Lariano (63). **Elementi di secondo livello** sono le aree importanti per la biodiversità esterne alle aree prioritarie ed è compreso tutto il restante territorio compreso nel settore con esclusione delle aree urbane.

Le indicazioni date, al fine di attuare la rete ecologica, agli elementi di primo e secondo livello sono:

- per il la Costiera del Lario e il Triangolo Lariano il controllo della portata dei corpi idrici soggetti a prelievo; mantenimento della disetaneità del bosco; mantenimento delle piante vetuste; creazione di cataste di legna; conservazione della lettiera; prevenzione degli incendi; conversione a fustaia; conservazione di grandi alberi; decespugliamento di pascoli soggetti a inarbustimento; incentivazione e attivazione di pascolo gestito e regolamentato a favore del mantenimento di ambienti prativi; studio e monitoraggio di avifauna nidificante ed entomofauna; incentivazione delle pratiche agricole tradizionali;
- per il Lago di Como la conservazione e il miglioramento delle vegetazioni perilacuali residue; la gestione dei livelli idrici e il monitoraggio della qualità delle acque; favorire la connettività trasversale della rete minore; mantenimento dei siti riproduttivi dei pesci e degli anfibi; mantenimento di fasce per la cattura degli inquinanti; colletta mento degli scarichi fognari e controllo degli scarichi abusivi;
- per le aree urbane all'interno degli elementi primari mantenimento dei siti riproduttivi, nursery e rifugi di chirotteri; adozione di misure di attenzione alla fauna selvatica nelle attività di restauro e manutenzione di edifici, soprattutto se storici;
- per il territorio appartenente agli elementi di secondo livello controllo della portata dei corpi idrici soggetti a prelievo; mantenimento della disetaneità del bosco; mantenimento delle piante vetuste; creazione di cataste di legna; conservazione della lettiera; conversione a fustaia; conservazione di grandi alberi; decespugliamento di pascoli soggetti a inarbustimento; incentivazione e attivazione di pascolo gestito e regolamentato a favore del mantenimento di ambienti prativi; studio e monitoraggio di flora, avifauna nidificante, entomofauna e teriofauna; incentivazione delle pratiche agricole tradizionali;
- per le aree soggette a forte pressione antropica inserite nella rete ecologica nelle aree urbanizzate favorire interventi di deframmentazione; mantenere i varchi di connessione attivi; migliorare i varchi in condizioni critiche; evitare la dispersione urbana; per le

infrastrutture lineari (come i cavi aerei) prevedere opere di mitigazione e di inserimento ambientale.

Le *criticità* evidenziate sul territorio derivano dalla presenza dei cavi aerei e dalla presenza di numerosi nuclei urbani.

La **Rete Ecologica Provinciale (REP)** (<u>DP2.1 Rete Ecologica Provinciale</u>) identifica gli ambiti del territorio che, per qualità paesaggistica e funzione ecologica, necessitano di essere salvaguardati in funzione della sostenibilità insediativa

La REP si articola in:

- a) elementi costitutivi fondamentali, che comprendono le seguenti unità ecologiche diffuse sul territorio:
 - sorgenti di biodiversità di primo e secondo livello
 - corridoi ecologici di primo e secondo livello
 - elementi areali di appoggio alla rete ecologica (stepping stones)
 - zone di riqualificazione ambientale
 - ambiti di massima naturalità
- b) zone tampone di primo e secondo livello con funzioni di preservazione e salvaguardia e di cerniera ecologica e paesaggistica con i contesti insediativi
- c) aree protette
 - parchi regionali
 - riserve naturali
- d) aree urbanizzate
- e) fasce di permeabilità con i territori esterni
- f) principali barriere ecologiche in ambito montano e pedemontano

Nel territorio di Nesso la REP, oltre alle aree urbanizzate, individua due elementi costitutivi fondamentali e un ambito da riqualificare:

- **ambiti di massima naturalità MNA** ambito di elevata integrità ambientale del territorio provinciale montano;
- aree sorgenti di biodiversità di primo livello CAP caratterizzata da elevati livelli di biodiversità che servono da nuclei primari di diffusione delle popolazioni di organismi viventi destinate ad essere tutelate con massima attenzione;
- zone di riqualificazione ambientale ZRA

La Rete Ecologica Comunale (REC) recepisce le indicazioni sovracomunali date dalle reti ecologiche regionale e provinciale. Riconosce gli ambiti e gli habitat di valore che dovranno essere sottoposti a tutela, definisce le azioni per attuare il progetto di rete ecologica ed introduce i meccanismi di perequazione, compensazione per garantirne la sostenibilità economica.

L'art. 8 della I.r. 12/2005 prevede che il Documento di Piano del PGT. definisca il quadro conoscitivo del territorio comunale individuando gli aspetti di ecosistema, i siti interessati da

habitat naturali, il sistema della mobilità, le aree a rischio, le aree di interesse archeologico, i beni di interesse paesaggistico-storico monumentale, il paesaggio agrario. Il quadro conoscitivo deve prendere in considerazione i diversi aspetti che connotano il paesaggio dal punto di vista della sua costruzione storica, della funzionalità ecologica, della coerenza morfologica e della percezione sociale. Il complesso degli elementi conoscitivi concorrono alla definizione della Rete Ecologica Comunale (REC).

La REC deve recepire le indicazioni sovracomunali date dalle reti ecologiche regionale e provinciale, definisce gli obiettivi e le azioni per attuare il progetto di rete ecologica ed introduce i meccanismi di perequazione, compensazione per garantirne la sostenibilità economica.

Obiettivi

- fornire al Piano di Governo del Territorio un quadro integrato delle sensibilità naturalistiche esistenti, ed uno scenario eco sistemico di riferimento per la valutazione di punti di forza e debolezza, di opportunità e minacce presenti sul territorio governato;
- fornire al Piano di Governo del Territorio indicazioni per la localizzazione degli ambiti di trasformazione in aree poco impattanti con gli ecosistemi deputati agli equilibri ambientali;
- fornire alla Pianificazione attuativa comunale ed intercomunale un quadro organico dei condizionamenti di tipo naturalistico ed eco sistemico, nonché delle opportunità di individuare azioni ambientalmente compatibili; fornire indicazioni per poter individuare aree su cui realizzare eventuali compensazioni di valenza ambientale;
- fornire agli uffici responsabili delle espressione di pareri per procedure di VIA uno strumento coerente per le valutazioni sui singoli progetti, e di indirizzo motivato delle azioni compensative

Azioni

- verifica di adeguatezza del quadro conoscitivo esistente, ed eventualmente un suo completamento;
- definizione di un assetto eco sistemico complessivo soddisfacente sul medio periodo;
- regole per il mantenimento della connettività lungo i corridoi ecologici;
- regole per il mantenimento dei tassi di naturalità entro le aree prioritarie per la biodiversità a livello regionale;
- realizzazione di nuove dotazioni di unità polivalenti, di natura forestale o di altra categoria di habitat di interesse per la biodiversità e come servizio eco sistemico, attraverso cui potenziare o ricostruire i corridoi ecologici previsti.

La Rete Ecologica Comunale (<u>DP2.2a/b Rete Ecologica Comunale</u>) vede in buona parte riconfermate le previsioni della Rete Ecologica Provinciale apportando rettifiche alla superficie

urbanizzata (verificate con l'effettiva urbanizzazione del PRG vigente) a favore delle unità ecologiche CAP e MNA (circa mq. 176.645). Gli **obiettivi** della rete ecologica comunale sono:

- proposta di un'ampia area, (in ambito CAP/MNA) a Parco Locale di Interesse Sovracomunale;
- rete di connessioni ambientali, perpendicolari al lago, tra gli ambiti fondamentali delle reti ecologiche (RER REP), tra l'elemento di primo livello (Lago di Como) e gli elementi costitutivi fondamentali CAP E MNA.

1.5 Verifica Superficie Ammissibile di Espansione (S.A.E.)

Le direttive della programmazione provinciale riguardanti i limiti dell'espansione ammissibile mirano a tutelare il sistema ambientale impoverito nelle risorse naturali da un processo di urbanizzazione di proporzioni significative. Al fine di trovare un equilibrio tra sviluppo e soddisfacimento dei bisogni e tutela del patrimonio naturale ed ambientale sono stati definiti i limiti di espansione insediativa con cui la pianificazione urbanistica comunale deve confrontarsi per ottenere non solo coerenza interna al piano ma anche esterna, con la progettazione sovracomunale. La superficie ammissibile di espansione (S.A.E.), ai sensi dell'art. 38 delle NTA del PTCP, è calcolata con la seguente formula:

S.A.E. = A.U. x (L.A.E. + I.Ad.)

dove A.U. è l'area urbanizzata esistente e prevista ad uso residenziale, extraresidenziale, per infrastrutture di mobilità, per servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico comunale e L.A.E. è il limite ammissibile di espansione. L'ambito territoriale di riferimento per il comune di Nesso è il n.4 – Triangolo Lariano.

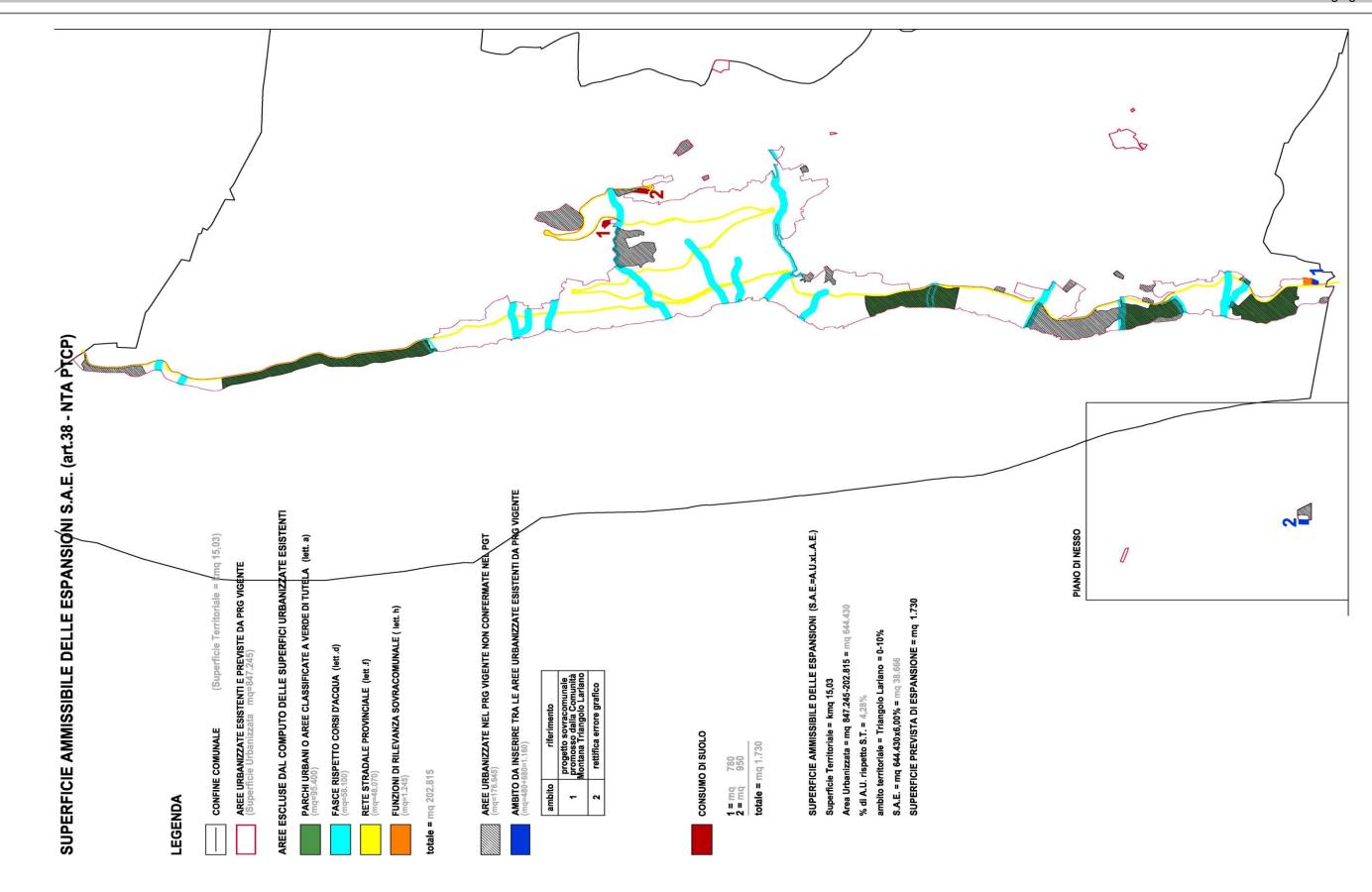
Superficie territoriale	15.03 Kmq		
AU - Area urbanizzata	644.430,00 mq (847.245-202.815)		
L.A.E.	6,00%		
SAE - Superficie ammissibile di espansione	38.666,00 mq		
Superficie prevista di espansione	1.730,00 mg		

Coerentemente con quanto stabilito dall'art. 38 comma 5 delle NTA del PTCP sono elencate nello specifico le aree da scomputare dalla superficie urbanizzata, come individuate sulla tavola:

- parchi urbani o aree classificate a verde di tutela ambientale o similari pari a **95.400 mg**;
- fasce rispetto corsi d'acqua pari a **58.100 mg**;
- rete autostradale e ferroviaria, strade statali e provinciali pari a 48.070 mq;
- funzioni di rilevanza sovracomunale pari a 1.245 mg;

La superficie urbanizzata da scomputare è pari a 202.815 mg.

La superficie prevista di espansione paria a **1.730 mq** comprende due ambiti a prevalente destinazione residenziale.



1.6 I vincoli urbanistici e ambientali vigenti

La ricchezza e l'articolazione della componente ambientale e di quella urbanistica del territorio di Nesso sono tutelate da un sistema di vincoli e indirizzi con valore prescrittivo che coinvolgono l'ambiente costruito e il paesaggio plasmato dall'uomo, la natura nei suoi elementi principali acqua e suolo e i rischi territoriali ad essi connessi (vedasi tavola <u>DP5a/b Vincoli urbanistici e ambientali</u>).

La tabella successiva individua i vincoli, raggruppati in relazione ai tre temi principali, la normativa di riferimento e la fonte di reperimento del vincolo stesso:

VINCOLO	FONTE DATI				
Beni paesaggistici e storico architettonici					
Beni storico architettonici (D.lgs. 42/2004 e s.m.i. art. 10 comma 4 lett. f e commi 1 e 5)	 Cappella del Pinino Chiesa dei Santissimi Pietro e Paolo Cappella Somaina Oratorio di Santa Maria Cappella Madonna della Salute Oratorio di San Lorenzo Chiesa della Beata Vergine Assunta Oratorio di San Martino Villa Giudici 	- PRG vigente - Soprintendenza per i beni archeologici della Lombardia			
Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico ed artistico (art. 26 PdR del PGT art. 18 NTA del PTCP)	 Cappella del Pinino Chiesa dei Santissimi Pietro e Paolo ed area di pertinenza Oratorio di Santa Maria Oratorio di San Lorenzo Chiesa della Beata Vergine Assunta Oratorio di San Martino 	Quadro ricognitivo e programmatorio e conoscitivo del PGT			
Fascia di rispetto territori contermini ai laghi (D.lgs. 42/04 e s.m.i. art. 142 comma 1 let. b)	- Fascia di 300 m. dalla battigia	PRG vigente Banca dati SIBA della Regione Lombardia			
Vincolo ambientale (ex L. 1497/1939 – D.M. 15.04.1958)	- Dichiarazione di notevole interesse pubblico della fascia costiera del lago di Como	PRG vigente Banca dati SIBA della Regione Lombardia			
Tutela paesistica dei fiumi (D.Lgs 42/04)	Fascia di rispetto corsi d'acqua reticolo idrico principale (150 m. dall'asta dei corsi d'acqua) dei seguenti torrenti: - Valle di Colmenacco - Valle di Tof - Valle di Nosè	Piano geologico comunale			
Sistema naturale ed am	bientale				
Ambiti di elevata naturalità (DGR n. 4/3859/1985)	- territorio comunale al di sopra della linea di livello 800 m.	Banca dati SIBA della Regione Lombardia			
Risorse idriche					
Tutela pozzi (D.Lgs 152/2006 e DGR 7/12693 del 2003)	- l'ambito di rispetto è costituito per la sorgente carsica del Tof e per la sorgente Boeucc del Castel dalla zona di tutela assoluta pari all'area immediatamente circostante le captazioni di almeno 10 mt. di raggio e dalla	Piano geologico comunale			

	zona di rispetto pari ad un'estensione di raggio di 200 mt. che si estende a monte dell'opera di presa. Per il pozzo in località Piani di Nesso l'ambito di rispetto è determinato in base al criterio temporale	
Vincolo impianti di depurazione (Delibera Comitato dei Ministri del 04.02.1977)	fascia di inedificabilità pari a 100 mt di raggio attorno alla struttura tecnologica	
Tutela corsi d'acqua	 Fascia di rispetto di 10 mt per i tratti a cielo aperto e di 4 mt per i tratti intubati dei seguenti torrenti: Valle Gangera Valle di Careno Valle di Frigirola Valle del Tof Valle di Nosè Valle Colmenace Valle di Colmenacco Valle di Rosina Valle Zocca Valle Boggiola 	Reticolo Idrico Minore
Rischi territoriali e salu	te delle popolazioni	
Vincolo cimiteriale (L. 166/02 art. 28)	Fascia di inedificabilità attorno alla struttura cimiteriale	PRG vigente
Vincolo idrogeologico (ex art. 1 R.D. 30/12/1923 n. 3267)	la superficie vincolata comprende tutta la fascia edificata a lago fino alle case sparse di mezzacosta, il nucleo di Careno	PRG vigente
Componente geologica idrogeologica e sismica	Zonizzazione del territorio comunale in tre classi di fattibilità geologica: - aree in CLASSE 2 dove l'urbanizzazione è consentita dopo approfondimenti di carattere geologico-tecnico compendiati in un'apposita relazione da allegare ai progetti edilizi; - aree in CLASSE 3 dove nuovi interventi di urbanizzazione o ampliamenti volumetrici nei settori già edificati dovranno essere subordinati ad approfondite indagini geologico-tecniche ed idrogeologiche, supportate da indagini geognostiche e di laboratorio compendiati in un'apposita relazione geologico-tecnica e/o idrogeologica (da allegare al progetto), che attesti la compatibilità delle opere previste con la situazione di rischio presente; a Nesso sono presenti le sottoclassi 3A e 3B; - aree in CLASSE 4 dove sono esclusivamente consentiti previa indagine geologico-tecnica di dettaglio, compendiata in un'apposita relazione (da allegare al progetto): • gli interventi di demolizione senza ricostruzione; • gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento	Piano geologico comunale

- conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31, della Legge 5 agosto 1978 n. 457;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a la tutela della pubblica migliorare incolumità, senza aumenti di superficie e di volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativi;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela:
- i cambiamenti delle destinazioni colturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua, ai sensi del R.D. 523/1904;
- gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- le opere di difesa, di bonifica e di monitoraggio dei fenomeni;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente; gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere e delle condizioni idrauliche presenti;
- l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue.

Zonizzazione del territorio comunale in 3 zone di pericolosità sismica:

- Z1a zona caratterizzata da movimenti franosi attivi
- Z1b zona caratterizzata da movimenti franosi quiescenti
- Z1c zona potenzialmente franosa o esposta a rischio frana
- Z3a zona di ciglio
- Z4a zona di fondovalle con presenza di alluvionali e/o depositi fluvio-glaciali granulari e/o coesivi
- Z4c zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi

Stazione radio base

due stazioni in località Punta della Cavagnola | Ufficio tecnico comunale

	uno a monte e l'altro a valle della S.P. 583			
Zonizzazione acustica	Zonizzazione del territorio comunale in quattro	Piano	di	zonizzazione
	classi acustiche: - classe I Aree particolarmente protette - classe II Aree prevalentemente residenziali - classe III Aree di tipo misto - classe IV Aree di intensa attività umana	acustic	a cor	munale

1.7 Istanze pervenute dalla cittadinanza

Nell'adempimento dell'articolo 13 comma 2 della L.R. 12/05, in seguito all'avvio del procedimento per la redazione degli atti del PGT, sono pervenuti dodici suggerimenti/proposte dalla cittadinanza, individuati graficamente nella tavola <u>DP9a/b Istanze e proposte pervenute</u>. In sintesi la maggior parte delle istanze pervenute richiedono il cambio di destinazione d'uso del suolo al fine di edificare a funzione prevalentemente residenziale e l'aumento della volumetria; la maggior parte non è stata giudicata accoglibile.

Alcune proposte riguardano inoltre la possibilità di recuperare fabbricati rurali in ambito agricoloboschivo e valorizzare le attività agricole esistenti. In risposta a queste si definiscono regole per il recupero e la progettazione edilizia nelle aree rurali e boschive recuperando i caratteri dell'edilizia tradizionale e di regole per la progettazione di infrastrutture e servizi tecnologici preposte a mitigare gli impatti sul territorio.

2 QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO

2.1 Il sistema delle infrastrutture e della mobilita'

Il territorio di Nesso è accessibile, su gomma, dall'ex Strada Statale Lariana n.383, che attraversando il territorio comunale (nord-sud) collega il comune a nord con il comune di Lezzeno e a sud con il comune di Pognana Lario e dalla Strada Provinciale n.44 Piano del Tivano che collega Nesso a Sormano.

La viabilità interna all'abitato presenta delle criticità dovute soprattutto alla morfologia del territorio, che comporta elevate pendenze, e alla struttura architettonica dell'abitato con la conseguente sezione ridotta delle strade.

Il servizio pubblico è costituito da trasporto su gomma gestito dalla Società Pubblica Trasporti (ASF) di Como e dai collegamenti su acqua gestiti dalla Navigazione del Lago di Como. L'accesso al trasporto pubblico su gomma avviene da nove fermate collocate lungo la ex SS Lariana, da sette fermate collocate lungo la SP del Piano del Tivano ed è servito da due autolinee extraurbane:

C30 Como-Bellagio

C32 Como-Pian del Tivano

Il servizio è soddisfacente sia in relazione al numero delle corse giornaliere sia al tempo di percorrenza.

I collegamenti su acqua sono insufficienti sia per le esigenze dei lavoratori pendolari sia per l'utenza turistica.. buona la frequenza delle corse dei battelli

La localizzazione sul territorio dei parcheggi risulta articolata in relazione alla distribuzione territoriale delle principali attrezzature collettive e delle aree residenziali, ma risultano insufficienti a soddisfare le esigenze dei residenti degli insediamenti residenziali e la richiesta dell'utenza turistica. Si prevede di incrementarne il numero anche tramite cessione di aree a servizi determinati dalle aree di trasformazione. (Si rimanda al Piano dei Servizi la valutazione e la quantificazione di queste aree).

Viabilità storica e di fruizione panoramica e paesaggistica

Sul territorio sono presenti molti percorsi sia di importanza storica sia paesaggistica.

Per viabilità <u>storica</u> si intende "ogni manufatto viario che per forma, struttura, funzione, titolo, mantenga o abbia mantenuto una sua rilevanza nel corso dei secoli e che, come tale, sia registrabile attraverso documenti storici (cartografici o testuali) e mediante le tracce residuali che ha lasciato sul terreno....anche quello mulattiero e pedonale di epoca storica più antica, ivi

compresi i tracciati che rientrano nel campo della ricerca archeologica". In questa categoria rientrano in particolare:

- la via Regia;
- i percorsi interni ai nuclei antichi e di collegamento riva/mezzacosta;
- il percorso Onzanigo Gorla;
- il percorso Tronno Piano di Nesso;
- il percorso Piano di Nesso Piano del Tivano;
- il percorso Vico alpe di Colmenacco;

Rientrano nella viabilità di fruizione panoramica e paesaggistica :

- la ex SS583 Lariana;
- la SP44 del Piano del Tivano
- il percorso Castello Coltrago Piano di Nesso;
- il percorso Monti di Careno Valle di Cà de Mort Piano di Nesso;
- il percorso Monti di Careno Monte di Palanzo/Monte Preaola;
- il percorso Piano di Nesso Monte di Faello;
- il percorso alpe di Colmenacco Erno;

Con la definizione di <u>rete di mobilità dolce e tracciati guida paesaggistici</u> si intendono "tutti quei percorsi utilizzabili con mezzi di trasporto o pratiche di utilizzo a basso o nullo impatto ambientale, quali biciclette, pedoni, cavalieri, utenti a mobilità ridotta, rollers, treni turistici, autolinee locali, servizi di navigazione ecc." In questa categoria rientrano:

- la ex SS583 Lariana;
- la SP44 del Piano del Tivano
- le linee di navigazione del Lago;

2.2 Il sistema urbano

Sarà di seguito analizzato lo stato del territorio urbano ed extraurbano, nella specifica articolazione delle destinazioni d'uso, dell'evoluzione storica e tipologica e dell'evoluzione del rapporto tra paesaggio urbano e paesaggio extraurbano.

2.2.1 L'evoluzione storica degli insediamenti

Nella <u>DP4a/b Evoluzione storica degli insediamenti</u> l'analisi per soglie temporali dei processi di trasformazione del territorio, per opera di insediamenti ed infrastrutture, è finalizzata a capire le quantità della crescita, cioè uso e consumo di suolo agricolo, e la localizzazione delle scelte

urbanizzative.

Le soglie temporali sono: Catasto Teresiano al 1721, Catasto Lombardo Veneto al 1861, aggiornamenti al 1898 del Lombardo Veneto, Carta Tecnica Regionale del 1984, insediamenti esistenti al 2004 ed aggiornamento degli insediamenti al 2013.

Le osservazioni principali che si possono desumere dalla cartografia sono le seguenti.

La struttura urbana del comune di Nesso ha un'origine policentrica, caratterizzata da nuclei storicamente indipendenti, come quelli di Borgo, Vico, Careno e i Monti di Careno e da nuclei separati, ma abbastanza ravvicinati da apparire come un continuo edificato, sviluppatisi sulle sponde della Valle di Tof, come Riva di Castello e Castello, Coatesa, Lissogno, Tronno, Onzanigo e Scerio.

Il loro sviluppo eterogeneo deriva in parte dall'orografia del terreno ed in parte dalle attività svolte all'interno dei nuclei stessi. Di carattere prevalentemente agricolo sono i centri di mezzacosta; legati alla pesca, alle attività portuali o di difesa i centri a lago. Gli insediamenti che affiancano la Valle di Tof si sviluppano grazie all'apertura di numerose manifatture, che sfruttando la risorsa idrica, mettono in azione mulini, frantoi, telai, torchi, folle da panni...

Il sistema insediativo, così come lo leggiamo oggi, è già rilevato nel Catasto Teresiano del 1721.

La situazione si è mantenuta stabilmente anche nei rilevamenti del 1861 e del successivo aggiornamento del 1898. Di questo periodo è importante evidenziare la realizzazione di due impianti cimiteriali uno a Borgo ed uno a Careno. Si aggiungono inoltre nuovi episodi residenziali che non stravolgono l'impianto esistente. La trasformazione del territorio avviene durante il novecento: negli anni '50 si avvia il processo graduale di saldatura dei nuclei storici attraverso la costruzione di edifici monofamiliari. A completare tale processo sono edifici, sia di funzione pubblica, che privati realizzati tra gli anni '50 e gli anni '80 del secolo scorso. Le strutture cimiteriali vengono potenziate con la realizzazione di un nuovo cimitero vicino a quello di Borgo. Con gli anni '80 e '90 del secolo scorso si assiste alla comparsa di nuove tipologie residenziali, in prevalenza plurifamiliari pluriplano e a schiera, prevalentemente concentrate a monte della frazione di Borgo. L'aerofotogrammetrico del 2004 rileva pochi edifici a prevalente destinazione residenziale edificati a completamento di alcuni lotti liberi.

Le strade e i percorsi rurali, che si vedono nelle tavole del Catasto Teresiano, costituiscono la matrice principale delle infrastrutture che ancora oggi serve il territorio comunale, articolata sia in direzione longitudinale che in direzione trasversale rispetto al lago. Dai collegamenti con andamento parallelo alla costa dipartono le connessioni lago-monte con i centri di mezza costa e poi con quelli più a monte fino ai confini con Veleso, Zelbio e Sormano. Lungo questi percorsi vi sono edifici sparsi di matrice rurale alcuni dei quali è stato possibile individuare già sul

Catasto Teresiano e sul Catasto Lombardo Veneto, concentrati prevalentemente lungo i collegamenti per il Monte Colmenacco e lungo la Valle di Nosè.

Da evidenziare il tracciato della Strada Regia, che a Nesso si articola in due direttrici principali: l'andamento parallelo al lago si interrompe a Castello per assecondare la struttura insediativa dove la strada si inerpica sul versante della montagna passando per Lissogno e Tronno per poi passare tangente ad Onzanigo e Scerio, attraversare Vico e proseguire nuovamente, in parallelo alla riva, verso Lezzeno.

2.2.2 Uso del suolo

Lo stato di fatto del territorio viene sintetizzato nelle tavole <u>DP3 Uso del suolo territorio</u> <u>urbanizzato e pianificazione al contorno</u> e <u>DP3.1 - 3.1.1 - 3.1.2 Uso del suolo territorio</u> <u>extraurbano</u> con l'identificazione delle destinazioni d'uso esistenti prevalenti, individuate con specifica campitura colorata, che sono per il territorio urbanizzato:

- ambiti tessuto urbano consolidato di antica formazione a prevalente destinazione residenziale;
- ambiti tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale e produttiva;
- ambiti per servizi di interesse generale comunale compresi i servizi infrastrutturali di tipo tecnologico e i servizi speciali e sociali;
- ambiti per servizi di interesse a rilevanza sovracomunale;
- aree libere.

La destinazione preponderante sul territorio di Nesso è quella residenziale consolidata. Il suolo antropizzato si presenta compatto e separato dall'ambiente naturale ad uso agricolo e boschivo. Gli ambiti prevalentemente residenziali consolidati sono localizzati tra la riva del lago e la ex SS Lariana e ai lati della SP44 del Tivano inglobando i nuclei di antica formazione.

Tra il tessuto urbanizzato e gli ambiti ad uso agricolo – boschivo si hanno alcune aree libere in parte destinate alla coltivazione di orti familiari (terrazzamenti).

Non si rilevano particolari situazioni al contorno: le destinazioni urbanistiche dei territori confinanti mostrano una sostanziale continuità nei tessuti urbanizzati e negli ambiti agricoli o di valore paesistico-ecologico.

Nel territorio non urbanizzato si sono identificate le destinazioni d'uso rilevate dal progetto redatto dalla Regione Lombardia, DUSAF (Destinazione d'Uso dei Suoli Agricoli d Forestali), dal Piano di Indirizzo Forestale (PIF) e dal sistema agricolo.

Basandosi sul rilievo del DUSAF si mettono in evidenza i principali usi del suolo, agricoli e forestali, riconducibili alle seguenti tipologie:

- prati permanenti con presenza di specie arboree e arbustive sparse;
- prati permanenti in assenza di specie arboree e arbustive sparse;
- cespuglieti arbustivi;
- bosco di latifoglie a densità media e alta;
- bosco di conifere a densità media e alta;
- bosco misto a densità media e alta;

Sul territorio non sono presenti le sottoclassi dei seminativi quali seminativi semplice o arborato, colture ortoflorovivaistiche sia a pieno campo sia protette e le sottoclassi legnose agrarie quali frutteti, vigneti, oliveti, castagneti da frutto ecc...

La maggior parte del suolo comunale è ricoperto da boschi di latifoglie a densità media e alta e da boschi misti a densità media e alta a confine con il comune di Pognana Lario; prati permanenti si trovano prevalentemente al Piano di Nesso e all'alpe di Colmenacco.

Nella tavola DP3.1.2 si riportano le tavole 5.1/5.2 e 6, "Carta delle tipologie"/"Attitudini prevalenti del Piano di Indirizzo Forestale (PIF).

La "Carta delle tipologie" individua le macroaree su cui insistono differenti specie forestali. A Nesso le tipologie arboree più diffuse e più estese sono:

- l'orno ostrieti (65), sono consorzi misti dominati dal carpino nero, dall'orniello e dal frassino;
- i <u>castagneti carbonati mesici (50) e mesoxerici (49)</u>, formazioni dominate dal castagno affiancati da altre specie quali l'acero montano, il frassino maggiore e il faggio;
- gli <u>aceri-frassineto con faggio (79)</u>, sono dominati nella composizione dalla presenza dal frassino maggiore generalmente affiancato dal faggio e dal tiglio, raramente dal carpino bianco;
- il <u>betuleto secondario(84)</u>, formazioni dominate dalla betulla accompagnata da pioppo tremulo:
- le faggete montane e submontana (89,97), formazioni dominate dal faggio
- alcune porzioni, di <u>rimboschimento di conifere(191)</u>, formazioni di chiara origine artificiale, costituite a base di conifera principalmente abete rosso.

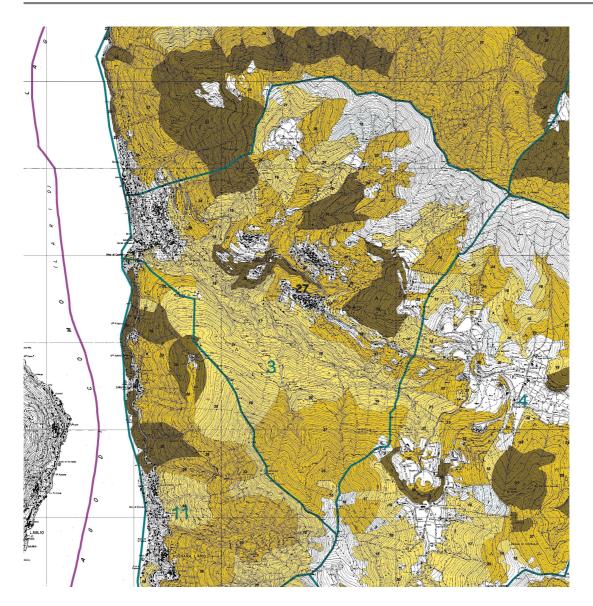
Per "attitudine potenziale" si definisce la predisposizione di un bosco ad erogare particolari servizi. Facendo riferimento alle attitudini prevalenti nel territorio di Nesso sono presenti cinque categorie: paesaggistica (qualità dei luoghi e del paesaggio), produttiva (prodotti legnosi, non legnosi, funghi ecc.), turistico-ricreativa (turismo e sport, caccia e pesca,

educazione e cultura ambientale, contributo positivo alla qualità della vita), naturalistica (tutela habitat, protezione delle specie, conservazione e sviluppo reti ecologiche a vasta scala, conservazione biodiversità degli ecosistemi, sviluppo processi evolutivi, disinquinamento, mantenimento di habitat idonei alla tutela della fauna), protettiva (legata alla tutela della stabilità dei versanti e alla tutela delle risorse idriche dovuta all'azione antierosiva).

L'attitudine prevalente è quella protettiva; si estende dalla riva del lago all'alpe di Colmenacco e al nucleo di Monti di Careno. La copertura forestale mitiga l'azione erosiva dell'acqua battente e dilavante, che asporta le porzioni superficiali del terreno privandolo della parte più fertile. La funzione produttiva è presente dalla frazione Castello fino al Piano di Nesso poiché l'accessibilità e la fruizione ai boschi è buona e sono presenti le condizioni e così come la quantità e la qualità è tale da essere utilizzata per la produzione di legname e di legna da ardere.

Al piano di Nesso la funzione prevalente è quella naturalistica che ha l'obiettivo di conservare la biodiversità degli habitat idonei allo sviluppo della fauna alfine di proteggere le diverse specie, tutelare la biodiversità degli ecosistemi.

Nella Tavola 10.1 "Carta delle trasformazioni e delle compensazioni" del PIF sono individuate le aree boschive in cui non è ammessa la trasformazione (aree segnalate graficamente con il colore rosso) secondo criteri esclusivamente forestali al fine di tutelare quelle colture e quei soprassuoli che presentano riconosciuti elementi di rarità e specificità quali: castagneti da frutto e boschi da seme. La restante quota di superficie boschiva è caratterizzata da indice di compensazione per contenere gli interventi di trasformazione del bosco con interventi di ricostituzione boschiva. A Nesso non vi sono aree in cui non è ammessa la trasformazione, bensì azioni di compensazione.



LEGENDA

Unità di gestione

Parco e riserva naturale

Rapporto di compensazione

1:1

1:2

1:3

1:4

Ambiti di ricostituzione della rete ecologica mediante interventi compensativi, definiti nel dettaglio a livello comunale

Limiti alla trasformazione del bosco (art.21Reg.)

- boschi da seme - castagneti da frutto

2.3 Il sistema agricolo

L'individuazione delle aree agricole nello stato di fatto è stata effettuata a partire dalle informazioni disponibili nell'ambito del sistema informativo (SIT) messe a disposizione dalla Regione Lombardia. Lo strato informativo è costruito a partire dalla banca dati DUSAF (Uso del suolo) costituito dalle categorie d'uso quali: aree agricole, praterie naturali d'alta quota, boschi a densità bassa e aree in evoluzione.

Si è fatto poi riferimento a "I criteri e le modalità d'individuazione delle aree destinate all'attività agricola" emanati dall'amministrazione provinciale analizzando i dati del SIARL, identificando le aziende agricole e i terreni interessati da colture specializzate, da colture foraggere; i terreni che hanno usufruito di contributi comunitari.

Da tale studio è emerso che non ci sono agricoltori iscritti al SIARL.

Le aree agricole sono prevalentemente localizzate all'Alpe di Colmenacco e al Piano di Nesso dove sono presenti anche quattro aziende agricole. Adiacente a Careno è individuato un ambito agricolo di recupero ambientale in cui si sono ripristinati i terrazzamenti e avviata l'attività agricola.

2.4 La componente geologica

In merito alla componente geologica si rimanda allo "Studio geologico del territorio comunale" redatto dallo Studio Associato di geologia applicata CO GEO nel gennaio 2013, aggiornato ai criteri attuativi della L.R. 12/2005; in esso sono contenuti gli allegati grafici, la relazione geologica e le norme tecniche geologiche e sismiche.

3 SCENARIO STRATEGICO DI PIANO

3.1 Obiettivi quantitativi di sviluppo: ambiti di trasformazione, miglioramento e conservazione

Gli obiettivi di sviluppo principali del PGT in sintesi sono:

- la tutela e valorizzazione dei tessuti storici urbani e dei nuclei di antica formazione collocati nel territorio agricolo con la definizione di nuove regole per il recupero e il rispetto dei caratteri formali e delle tecniche costruttive tradizionali;
- il controllo del consumo di suolo di valore paesaggistico ambientale ed ecologico e a vocazione agricola;
- la revisione degli indici urbanistico-edilizi;
- la tutela e la valorizzazione delle aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche;
- la tutela e la riqualificazione delle aree agricole e boschive;
- l'individuazione di una porzione di territorio per l'istituzione di un Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS)
- la tutela dei tracciati e dei percorsi storici, delle visuali sensibili-punti di osservazione

Da questi obiettivi discendono azioni di riqualificazione urbanistica, paesistica e ambientale nell'ambito della conservazione dei valori materiali esistenti, del recupero delle situazioni di degrado e della gestione attenta delle componenti ambientali attraverso una maggiore qualità degli interventi di trasformazione.

Nell'ottica della salvaguardia della qualità ambientale e paesistica delle aree naturali del territorio comunale le azioni stesse di attuazione del DdP sono state sottoposte alle procedure di VAS (Valutazione Ambientale Strategica) al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile ed assicurare un elevato livello di protezione dell'ambiente, tenendo conto anche della caratterizzazione paesaggistica dei luoghi.

Sulla base delle istanze pervenute dalla cittadinanza e da quanto emerge dal quadro conoscitivo del territorio in merito agli usi del suolo, alle infrastrutture e alla qualità ambientale, nella tavola <u>DP10a/b/c Previsioni di piano</u> sono rappresentate graficamente le azioni strategiche.

3.2 II paesaggio

Le tavole <u>DP6a/6b II paesaggio</u> costituisce l'ultimo elaborato della **carta del paesaggio** composta dalle tavole <u>DP1</u> - <u>DP2</u> - <u>DP2.1</u> - <u>DP2.2a-b</u> - <u>DP3</u> - <u>DP3.1</u> - <u>DP3.1.1</u> - <u>DP3.1.2</u> - <u>DP4a/4b</u> - <u>DP5a/5b</u>.

La "conoscenza" dei luoghi e del paesaggio deve percorrere tutte le componenti, naturali e antropiche e deve valutarne le relazioni storico-culturali, visive, percettive, simboliche; il concetto di paesaggio e di tutela oggi non si riferisce solo agli ambiti "eccezionali" (bellezze individue/bellezze d'insieme determinate tramite un'identificazione di natura estetico-formale) ma deve tenere conto anche del percorso intellettivo-culturale che porta a riconoscere da parte della cittadinanza un "luogo/oggetto" come identità comune. Il paesaggio viene considerato come bene collettivo da tutelare e valorizzare attraverso l'azione di piano.

Per la costruzione della carta del paesaggio si è fatto riferimento all'allegato A – Contenuti paesaggistici del PGT del DGR n.8/1681 del 29.12.2005.

• fase ricognitiva

in questa fase la lettura del paesaggio mette in relazione le componenti naturali e antropiche dal punto di vista <u>fisico-strutturale</u>, <u>storico-culturale</u>, <u>visivo</u>, <u>percettivo-simbolico</u>; vengono valutati gli aspetti che connotano il paesaggio dal punto di vista naturale - geomorfologico, dell'evoluzione storica, della percezione sociale.

fase valutativa: giudizio di rilevanza e di integrità

in questa fase vengono evidenziati <u>"i caratteri paesaggistici qualificanti e rilevanti, i punti di forza e quelli di debolezza della struttura paesaggistica comunale"</u> prendendo in considerazione anche l'art.143 del codice dei beni culturali: "1. In base alle caratteristiche naturali e storiche ed in relazione al livello di rilevanza e integrità dei valori paesaggistici, il piano ripartisce il territorio in ambiti omogenei, da quelli di elevato pregio paesaggistico fino a quelli significativamente compromessi o degradati; 2. In funzione dei diversi livelli di valore paesaggistico riconosciuti, il piano attribuisce a ciascun ambito corrispondenti obiettivi di qualità paesaggistica".

- Si individuano gli ambiti dell'<u>identità</u> (oggetti, luoghi, visuali che contribuiscono a definire l'identità del territorio alla scala sovracomunale e locale); del <u>degrado</u>; del <u>paesaggio quotidiano</u> (luoghi che denotano una banalizzazione linguistica che ne fa paesaggi scarsamente caratterizzati e quindi disponibili alla trasformazione e parti del territorio che pur non avendo un ruolo saliente nella definizione dell'identità locale, costituiscono un tessuto connettivo che si propone complessivamente come risorsa da tutelare e valorizzare).
- Si esprimono il giudizio di rilevanza e il giudizio di integrità.
- giudizio di rilevanza

Rilevanza intesa come importanza, bellezza e il suo contrario, quindi in senso positivo e negativo. Il giudizio si basa seguendo tre tipi di approccio: giuridico-amministrativo – tecnico-disciplinare – sociale-partecipativo.

giuridico-amministrativo: il giudizio si basa sui provvedimenti di tutela che interessano il territorio:

tecnico-disciplinare: il giudizio si basa tenendo conto delle indicazioni date dal PTR, dal PTCP, da "le linee guida per l'esame paesistico dei progetti" (BURL n.47 del 21.11.2002) in cui sono indicati tre criteri per la valutazione della sensibilità paesistica: **morfologico-strutturale**, **vedutistico**, **simbolico** e da "i criteri relativi ai contenuti di natura paesistico-ambientale dei PTCP (BURL n.25 del 23.06.2000);

<u>sociale-partecipativo</u>: attraverso percorsi di ascolto delle comunità locali viene costruita la "mappa delle memorie e dei significati simbolici" che deve rispecchiare i sentimenti della comunità.

• giudizio di integrità

Integrità intesa come "una condizione del territorio riferibile alle permanenze": condizione nella quale "tutti gli elementi che compongono un paesaggio ci appaiono legati gli uni agli altri da rapporti di affinità e di coesione". L'integrità territoriale è data dalla densità e dalle dinamiche insediative (frange metropolitane, aree agricole a bassa densità...), individuata in maggior dettaglio dall'integrità insediativa; l'integrità del paesaggio agrario è data dal grado di conservazione dei caratteri tradizionali rispetto l'industrializzazione o l'abbandono, l'integrità naturalistico-ambientale è data dai sistemi naturalistici e al reticolo idrografico.

Il giudizio si basa seguendo diverse forme di integrità:

integrità di singoli manufatti o elementi fisionomici;

<u>integrità di "insiemi"</u> quali complessi monumentali, tessuti urbani, sistemi difensivi, vaste sistemazioni agrarie;

integrità dell'intorno e del contesto dei beni di cui ai punti precedenti (visibilità e leggibilità)

integrità "sistemica" di elementi non fisicamente contigui legati da relazioni funzionali o affinità tipologica;

<u>integrità di interi ambiti territoriali</u> e/o percorsi caratterizzati da identità e coerenza d'immagine.

Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi

individua nel territorio gli ambiti a maggiore o minore sensibilità dal punto di vista del paesaggio ed è la sintesi del percorso di lettura/valutazione del paesaggio.

Nelle tavole <u>DP6a/6b II paesaggio</u> sono stati riportati gli elementi significativi e le indicazioni relative allo studio del paesaggio per arrivare a completare il quadro conoscitivo del territorio di Nesso. Il materiale raccolto ha portato all'individuazione di numerosi elementi - luoghi a carattere insediativo, agricolo - ambientale - naturalistico, infrastrutturale ed idrogeologico che nel tempo hanno determinato l'attuale configurazione del paesaggio. Di seguito vengono riportati i sistemi in cui le informazioni sono state elaborate:

il sistema insediativo di valenza storica ed ambientale, in cui emerge l'architettura civile con le ville storiche e i parchi di pertinenza, l'architettura religiosa e quella rurale;

il sistema infrastrutturale di valenza storica che si articola nei percorsi storici principali, interna ai centri storici e di collegamento tra i nuclei abitati isolati, e nei percorsi pedonali di collegamento tra i nuclei rurali dei comuni confinanti o di fruizione panoramica e ambientale;

il sistema del paesaggio in cui si evidenziano gli ambiti agricoli, a bosco, i beni naturali di valenza idrologica e geomorfologica;

Il sistema insediativo è costituito principalmente dai nuclei di Careno, Borgo, Coatesa, Riva di Castello, Castello, Lissogno, Onzanigo, Scerio, Vico prossimi e/o affacciati sul lago e dal nucleo di mezzacosta di Monti di Careno.

Careno

E' composto dall'agglomerato edificato attorno all'oratorio di San Martino; presenta omogeneità nei caratteri architettonici e tipologici;

rilevanza – oratorio di San Martino, chiesa della Beata Vergine Assunta

integrità - buona integrità d'insieme; riconoscibilità del nucleo dal punto di vista insediativo e paesaggistico

Riva di Castello, Castello, Coatesa, Lissogno, Onzanigo, Vico e tessuto edilizio recente

La prevalenza del territorio urbanizzato del comune di Nesso si sviluppa sulle sponde delle valli di Tof e Nosèe.

I nuclei di antica formazione (Riva di Castello, Castello, Coatesa, Lissogno, Onzanigo, Vico) sono riconoscibili perché hanno mantenuto tali i caratteri tipologici e il disegno urbano, ma lo sviluppo edificatorio ha portato alla saturazione e alla saldatura tra i nuclei.

L'ambito rappresentativo di Nesso, riconosciuto dalla collettività per importanza_storico-culturale, visiva, percettivo-simbolico, è l'area affacciata a lago che comprende il nucleo di Coatesa, Riva di Castello. Un percorso ad anello parte da Coatesa, attraversa il ponte della Civera dietro al quale insiste l'orrido, continua verso Riva di Castello per proseguire fino al

nucleo di Castello (resti del castello medievale) ritornando a Coatesa. Qui non solo sono presenti edifici di pregio storico-architettonico, ma insiste un forte valore panoramico della vista verso e dal lago. Un altro punto di importanza storico-culturale e di percezione del paesaggio è l'agglomerato di Borgo Vecchio con la chiesa dei Santissimi Pietro e Paolo e villa Giudici.

Il nucleo presenta omogeneità nei caratteri architettonici e tipologici degli edifici e ampia visibilità dal lago.

L'edificato più recente e degli ultimi trent'anni si è sviluppato lungo la SP del Tivano presenta disomogeneità nei caratteri architettonici e episodi di notevole impatto volumetrico e visivo.

rilevanza – i nuclei di antica formazione e la fascia a lago; edifici lungo via al Tivano;

integrità – conservazione dei caratteri architettonici e tipologici; integrità dell'aggregato di matrice storica e del paesaggio circostante caratterizzato dal rispetto dell'identità del luogo e dalla coerenza dei caratteri architettonici;

perdita dell'integrità di insieme conseguenza della fitta densità edilizia degli ultimi trent'anni.

Fascia compresa tra la riva e la ex SS 583 Lariana

Questa fascia presenta molti ambiti non antropizzati di valore paesaggistico-ambientale. La zona tra il nucleo di Borgo e la punta della Cavagnola è caratterizzata da vegetazione a densità media e alta importante per il riconoscimento paesaggistico e l'identità del Lago. La zona tra il nucleo di Careno è invece caratterizzato dalle ex cave ora naturalizzate.

rilevanza – tutta la fascia:

integrità – conservazione dei caratteri del paesaggio e dell'identità del luogo;

Il sistema infrastrutturale di valenza storica è costituito principalmente:

viabilità storica:

- la via Regia:
- i percorsi interni ai nuclei antichi e di collegamento riva/mezzacosta;
- il percorso Onzanigo Gorla;
- il percorso Tronno Piano di Nesso;
- il percorso Piano di Nesso Piano del Tivano;
- il percorso Vico alpe di Colmenacco;
 viabilità di fruizione panoramica e paesaggistica:
- la ex SS583 Lariana:
- la SP44 del Piano del Tivano
- il percorso Castello Coltrago Piano di Nesso;

- il percorso Monti di Careno Valle di Cà de Mort Piano di Nesso;
- il percorso Monti di Careno Monte di Palanzo/Monte Preaola;
- il percorso Piano di Nesso Monte di Faello;
- il percorso alpe di Colmenacco Erno;
 rete di mobilità dolce e tracciati guida paesaggistici:
- la ex SS583 Lariana;
- le linee di navigazione del Lago;

Nel sistema del paesaggio cui si evidenziano gli ambiti agricoli, a bosco, i beni naturali di valenza idrologica e geomorfologica:

gli elementi geo-morfologici, naturalistici, paesaggistici consistono in elementi puntuali identificati nei corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico principale e minore, le sorgenti, forme carsiche quali le grotte (grotta Masera), le doline, legate al sistema delle valli Tof e Nosèe, dalle forme glaciali quali i massi erratici.

Sono segnalati i luoghi di percezione del paesaggio: nel territorio sono presenti molteplici punti panoramici e le visuali sensibili.

Per quanto riguarda gli elementi areali sono perimetrati i terrazzamenti: aree di origine agricola con strutture paesaggisticamente rilevanti riscontrabili nella documentazione catastale storica ed in particolare nei dati del Catasto Lombardo Veneto.

All'interno della componente ambientale sono inoltre individuati i siti di interesse archeologico:

- grotta in valle Nosèe
- pietra incisa a "coppelle" in località Piano di Nesso
- resti di castello a pianta irregolare con muraglione di sostegno del terrapieno –
 Castello di San Lorenzo in località Castello
- resti di torre a pianta quadrata Torre della Cavagnola

Il territorio extraurbano ha conservato, sia per merito di scelte pianificatorie precedenti di tutela ambientale sia per l'orografia del terreno stesso, estese aree prative e boschive; il buon livello di salvaguardia del sistema naturalistico ha consentito di preservare nel tempo l'immagine tradizionale-storica del paesaggio.

OBIETTIVI DI PIANO

- A conservazione e mantenimento dei caratteri paesaggistici qualificanti che definiscono l'identità e la leggibilità del paesaggio
- B tutela e valorizzazione dei beni storico-culturali
- C promuovere la qualità architettonica come parte integrante dell'ambiente e del paesaggio
- **D** gestione della progettazione delle aree di trasformazione
- E riqualificazione territoriale
- **F** tutela delle visuali paesaggistiche e dei percorsi storici
- **G** tutela e valorizzazione degli ambiti di tutela ambientale
- H utilizzo dell'ingegneria naturalistica

AZIONI DI PIANO

- A.1 controllo del consumo di suolo limitando l'espansione urbana
 - mantenimento delle aree agricole
 - definizione di regole mirate alla conservazione e alla valorizzazione delle valenze paesistiche, attraverso interventi finalizzati al recupero delle caratteristiche ambientali originarie, nonché attraverso interventi di piantumazione e difesa idrogeologica del suolo
- **B.1** classificazione dei beni storico, culturali e l'individuazione di adeguate aree di rispetto attorno ai beni
- **C.1** definizione di regole per favorire interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio;
 - definizione di regole per un'edilizia sostenibile, di buona qualità architettonica ed adeguato inserimento paesaggistico;
 - definizione di regole per la conservazione e valorizzazione delle ville storiche, dei nuclei storici e rurali per mantenere l'identità del territorio;
- **D.1** definizione di regole per l'inserimento ambientale e paesaggistico delle aree di trasformazione;
- **E.1** individuazione di una porzione di territorio per l'istituzione di un Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS);
 - si sviluppa lungo il versante affacciato a Nord della valle Nosèe, comprendendo l'alveo del torrente ed una fascia sull'opposto versante partendo dal agglomerato Castello fino ad inglobare il sistema delle cime del Monte Preaola, Palanzo, Faello

- **F.1** definizione di regole per la tutela dei tracciati e dei percorsi storici, delle visuali sensibili-punti di osservazione al fine di promuovere la fruizione panoramica;
- **G.1** individuazione della aree boscate e definizione di regole per la salvaguardia
- H.1 definizione di regole atte a disciplinare gli interventi in ambiti naturali caratterizzati da delicati equilibri ecologici finalizzati alla difesa del suolo

Carta della sensibilità paesistica

In seguito all'elaborazione delle informazioni acquisite durante la fase ricognitiva è stata predisposta la carta della sensibilità paesaggistica (DP7a/b Carta della sensibilità paesistica) che individua all'interno del territorio comunale gli ambiti a maggiore o minore sensibilità/vulnerabilità dal punto di vista paesaggistico classificandoli in livelli di sensibilità come indicato nel d.g.r. 8.11.2002 n. 7/11045. Sono stati identificati tre livelli di sensibilità: sensibilità media (tutto il territorio ad esclusione delle aree urbanizzate e ambiti limitrofi); sensibilità elevata (il piano di Nesso); sensibilità molto elevata (tutto il restante territorio compresa la fascia comprendente le case sparse inclusa la Punta della Cavagnola).

3.3 Il sistema delle infrastrutture e della mobilità

Gli obiettivi del sistema infrastrutturale riguardano il sistema della viabilità, della sosta e la riqualificazione dei percorsi pedonali. L'intervento viabilistico riguarda la messa in sicurezza dell'incrocio tra SP 583 ex SS Lariana e la SP 44 del Piano del Tivano. Si prevede il potenziamento dei parcheggi e la riqualificazione di percorsi pedonali esistenti al fine di rivalutare anche la rete interna all'abitato e creare una connessione tra l'abitato e il sistema ambientale.

OBIETTIVI DI PIANO

- A recepimento del progetto redatto dalla Provincia (settore opere pubbliche di viabilità)
- B potenziamento dei parcheggi
- C tutela dei percorsi storici

AZIONI DI PIANO

- **A.1** messa in sicurezza e razionalizzazione dell'incrocio tra la SP ex SS583 Lariana e la SP 44 del Piano del Tivano
- B.1 potenziamento dei parcheggi nella frazione di Rosina; a Castello sulla ex Lariana, a Frigirola sulla ex Lariana; a Careno di fronte al parcheggio esistente del cimitero, in prossimità della chiesa dell'Assunta;
 - Si prevede di incrementarne il numero anche tramite cessione di aree a servizi determinati dalle aree di trasformazione.
- C.1 riorganizzazione e valorizzazione della viabilità storica in un sistema sovracomunale mettendo in relazione il sistema infrastrutturale, quello insediativo e dei servizi;

3.4 Il sistema insediativo

Il controllo del consumo di suolo e la revisione degli indici urbanistico-edilizi sono gli obiettivi principali perseguiti dal Piano di Governo del Territorio di Nesso con lo scopo di tutelare le aree verdi e migliorare la qualità del tessuto consolidato e storico.

Sono previsti due ambiti all'esterno del territorio urbanizzato a destinazione residenziale. Il consumo di suolo è pari quindi a **1.730 mq**. Vengono riconfermati alcuni piani attuativi vigenti diminuendo gli indici urbanistici assegnando una volumetria massima e un'altezza massima. Viene riconfermato, diminuendo la superficie territoriale e l'indice urbanistico, il Piano Attuativo produttivo in Via del Tivano. Per ogni area di trasformazione si sono inoltre definite delle indicazioni particolari di carattere tipologico e paesaggistico (vedi schede AT allegate).

Si riportano di seguito le volumetrie assegnate e il numero degli abitanti per ogni ambito.

	AMBITI DI TRASFORMAZIONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE									
	St (mq)	V (mc)	Ab	Sup. minima da cedere (=abx40mq/ab)						
ATR1	780	600	4	160						
ATR2	950	900	6	240						
ATR3	3.000	2.100	14	560						
totale	4.730	3.600	24	960 mq						

AMBITI DI TRASFORMAZIONE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA									
	St (mq)	V (mc)		Sup. minima da cedere					
ATP2	4.000	6.000		800					
totale	4.000	6.000		800 mq già effettuata					

OBIETTIVI DI PIANO

- A limitare il consumo di suolo di valore paesaggistico ambientale ed ecologico e a vocazione agricola
- B revisione degli indici urbanistici all'interno degli ambiti a tessuto urbano consolidato

- C tutelare e valorizzare i tessuti storici urbani, i nuclei di antica formazione e gli edifici sparsi collocati nel territorio agricolo
- **D** tamponare gli effetti sfavorevoli del turismo giornaliero, diversificare l'offerta turistica per favorire l'estensione della stagione turistica

AZIONI DI PIANO

- **A.1** vengono limitate le aree di trasformazione all'esterno del territorio urbanizzato
 - si confermano alcuni piani attuativi a destinazione residenziale, rispetto ai cinque previsti dal PRG vigente, con attenta revisione degli indici e indicazioni particolari per ogni PA
 - si conferma, diminuendo la superficie, l'ambito produttivo soggetto a pianificazione attuativa con attenta revisione degli indici e prescrizioni particolari
 - si cedono alla rete ecologica comunale e quindi non si confermano nel territorio urbanizzato circa mq 176.645
- **B.1** vengono definiti gli ambiti del tessuto urbano consolidato, ridimensionando la frammentazione in più zone, e uniformati gli indici urbanistici
- C.1 vengono definite regole per il recupero e la riqualificazione dei nuclei storici e degli edifici sparsi rurali, preservando e rispettando i caratteri architettonici, urbanistici e ambientali storici con particolare attenzione al corretto inserimento degli interventi edilizi e infrastrutturali nel contesto circostante
- **D.1** si promuove l'attività turistica-ricettiva defininendo regole che incentivano la trasformazione della destinazione d'uso da residenziale a turistico-ricettiva

3.5 Il sistema agricolo

Come descritto nei precedenti paragrafi il DdP ha posto particolare attenzione nell'analisi del sistema agricolo di Nesso. L'importanza che ricopre a sostegno della qualità dell'intero territorio comunale è stata motivo di elevato interesse ai fini della stesura delle previsioni di piano.

OBIETTIVI DI PIANO

- **A** individuazione, mantenimento e valorizzazione delle aree agricole
- B attenzione nella progettazione/riuso edilizio e infrastrutturale all'interno delle aree agricole

AZIONI DI PIANO

- **A.1** definizione di regole atte al mantenimento e all'incentivazione delle attività agricole già presenti e di nuovo impianto
- **B.1** definizione di regole per il recupero e la progettazione edilizia nella aree rurali recuperando i caratteri dell'edilizia tradizionale
 - definizione di regole per la progettazione di infrastrutture e servizi tecnologici preposte a mitigare gli impatti sul territorio

4 MODALITA' D'INTERVENTO

4.1 Parametri e indici urbanistici e edilizi

Indici urbanistici

Il processo di urbanizzazione e di riqualificazione urbana è regolato dai parametri urbanistici di seguito specificati.

1. St = Superficie Territoriale (mg)

E' la superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi di attuazione del PGT; essa è comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione e di quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

In essa non sono comprese:

- a) le aree e gli spazi già di uso pubblico;
- **b)** le aree destinate alla rete principale della viabilità e dei trasporti, nonché dei relativi nodi e svincoli;
- c) le strade private aperte al pubblico transito;

In caso di discordanza tra l'estensione della superficie catastale, quella individuata dal Piano delle regole di attuazione e quella di rilievo, si terrà conto di quella di rilievo, asseverato ai sensi di legge.

2. Sf = Superficie fondiaria (mq)

E' la parte di superficie territoriale di pertinenza degli edifici; essa è costituita dalla quota residua della superficie territoriale, detratte le aree per urbanizzazione primaria e secondaria facenti parte della superficie oggetto dell'intervento edilizio.

In caso di discordanza tra l'estensione della superficie catastale, quella individuata dal Piano Regolatore e quella di rilievo, si terrà conto di quella di rilievo, asseverato ai sensi di legge.

3. S1= Superficie per opere di urbanizzazione primaria (mq.)

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) strade e piazze a servizio degli insediamenti
- b) strade pedonali
- c) spazi di sosta e parcheggio pubblico
- **d)** rete di fognatura, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica comprese le cabine secondarie di trasformazione, del gas, del telefono
- e) pubblica illuminazione

4. S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (mq.)

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) asili nido
- b) scuole materne
- c) scuole dell'obbligo (elementari e medie inferiori)
- **d)** attrezzature collettive e civiche (centri civici, attrezzature amministrative, culturali e sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, commerciali, ecc.)
- e) attrezzature collettive religiose
- f) spazi per il verde pubblico attrezzato e naturale
- g) spazi per il verde sportivo e gli impianti relativi
- **5.** It = Indice di edificabilità territoriale (mc/mg)
 - E' il volume massimo costruibile per mq di superficie territoriale (St) interessata dall'intervento.
- **6.** If = Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq)

E' il volume massimo costruibile per mg. di superficie fondiaria (Sf)

Indici edilizi

Il processo di recupero e di riqualificazione degli edifici nonché degli interventi di ricostruzione e di nuova costruzione è regolato dai parametri edilizi di seguito specificati.

1. Slp = Superficie lorda pavimento (mq)

E' utilizzata per il calcolo del volume edificabile ed è la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurate al lordo di tutti gli elementi verticali perimetrali a delimitazione degli spazi, quali murature, vani scala, vetrate, e al netto delle seguenti superfici:

- a) portici e gallerie asservite ad uso pubblico;
- **b)** portici ad uso privato facenti corpo unico con l'edificio al piano terreno quando non superino il 25% della superficie lorda di pavimento del piano; nel caso tale percentuale sia superiore vengono conteggiati interamente;
- c) terrazze coperte, balconi coperti e logge incassate, rispetto al fronte dell'edificio, su almeno tre lati sino alla profondità di cm. 200; nel caso siano incassati per maggiori profondità vengono conteggiati interamente;
- **b)** spazi fuori terra per impianti tecnologici e vani ascensori, strettamente dimensionati per l'uso;
- **d)** spazi completamente interrati almeno su tre fronti e di altezza interna non superiore a mt. 2.40;
- e) spazi di altezza interna non superiore a mt. 2.40 sottostanti gli edifici, seminterrati su almeno tre fronti, purché l'intradosso della soletta di copertura non sporga più di mt. 1.00 dalla quota naturale del terreno esistente misurata sul fronte di maggiore sporgenza;

f) autorimesse seminterrate, fino ad un massimo di mt. 0,80 fuori terra, purché ricoperte di terreno per uno spessore di almeno mt. 0,30, questo compreso, fino al limite massimo previsto dalla L.N. n. 122/89;

Gli spazi di cui ai punti e)-f) dovranno essere adibiti ad usi accessori che non comportino la presenza continuativa di persone, quali ad esempio: cantinole, deposito attrezzi, bici, moto, immondezzai, ripostigli, legnaie ecc;

f) sottotetti con soffitto inclinato (pendenza minima 30%) con altezza interna all'imposta del tetto non superiore a m. 1,00 e con altezza media ponderale non superiore a m. 2,20, non suddivisi in vani e aventi destinazione d'uso esclusivamente a ripostiglio/ locale di sgombero.

2. Sc = Superficie coperta (mq)

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali o da strutture verticali, con esclusione delle parti aggettanti aperte, come balconi, sporti di gronda e simili, di profondità non superiore a cm. 150.

3. Rc = Rapporto di copertura (Sc/Sf)

E' il rapporto percentuale tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

4. H = Altezza (mt)

E' la distanza compresa tra la quota del terreno naturale (o del marciapiede o del terreno sistemato, se a quota inferiore a quello naturale) sino all'intradosso del solaio di copertura del vano abitabile o avente caratteristiche di abitabilità.

Per solai inclinati si considera la quota media ponderale dell'intradosso del solaio di copertura del vano abitabile o avente caratteristiche di abitabilità, o altezza media netta ≥ a mt. 2.20.

Su vie o su terreni in pendenza l'altezza si misura in corrispondenza del punto mediano della facciata; nel caso di facciate composte da elementi di varia altezza, si misura in corrispondenza del punto mediano dell'elemento di maggiore altezza.

L'altezza verso valle degli edifici su terreni in pendenza deve essere verificata per una profondità di mt. 12 verso monte, ortogonalmente al fronte a valle.

Nel caso di edifici produttivi o assimilabili, l'altezza suddetta è misurata con riferimento all'intradosso delle travi di sostegno della copertura, o alla catena nel caso di coperture ad arco.

Nel caso di edifici rustici, quali stalle e fienili, l'altezza si misura con riferimento all'imposta della struttura di copertura.

5. V = Volume (mc)

Pari alla somma dei prodotti della superficie lorda di pavimento dei singoli piani per le rispettive altezze computate da piano utile a piano utile, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio abitabile.

Non costituisce aumento di volumetria l'eliminazione del solaio dell'ultimo piano abitabile al fine di mantenere in vista la struttura del tetto, a condizione che non venga realizzata nuova superficie lorda.

6. Ip = indice di permeabilità (%)

Questo indice esprime il rapporto minimo ammissibile, espresso in percentuale, tra la superficie permeabile Sp e la superficie fondiaria Sf. Per superficie permeabile si intende una superficie non occupata da alcun manufatto edilizio ivi compreso i vani interrati ricoperti da terra.

7. A = densità arborea

Per densità arborea si intende il numero di alberi d'alto fusto, con altezza non inferiore a 3,00 mt., da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie fondiaria Sf con arrotondamento all'unità superiore, secondo quanto specificato dalle norme di zona.

4.2 Distanze

Distanza dal ciglio stradale

- 1. E' la minima distanza di un fabbricato dal ciglio delle strade misurata radialmente, intendendosi per "ciglio stradale" la linea limite della sede stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari sia pedonali, e le aree di pertinenza stradale (fossi, scoli, scarpate e simili).
- 2. All'interno delle zone di trasformazione e lungo le strade destinate al traffico veicolare (con esclusione della viabilità minore a fondo cieco o limitata al servizio di singoli edifici o insediamenti) gli edifici dovranno sorgere in arretramento dal ciglio stradale come fissato al paragrafo 3) dell'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, e precisamente:
 - mt 5.00 per strade di larghezza inferiore a mt 7.00;
 - mt 7.50 per strade di larghezza compresa tra mt 7.00 e mt 15.00.

Nell'ambito di piani attuativi è ammessa la concentrazione del volume edificabile su parte del comprensorio d'intervento e possono essere previste distanze in deroga a quelle previste.

3. Per le strade comunali sia pedonali sia carrabili è ammessa la "costruzione in deroga" alle presenti regole in caso di convenzione pubblico/privata approvata dal Consiglio Comunale finalizzata al raggiungimento di un obbiettivo di interesse pubblico fermo restando il rispetto

della distanza minima inderogabile di mt 2.00.

Distanza dei fabbricati dai confini

- **1.** E' la minima distanza di un fabbricato dai confini di proprietà nel punto più stretto misurata radialmente.
- 2. E' ammessa l'edificazione a confine, o in aderenza ad altri edifici, esclusivamente:
 - quando esista già un edificio a confine sulla proprietà confinante (per un tratto non superiore all'esistente) e nel rispetto degli altri parametri urbanistici;
 - quando proprietari confinanti si accordino con apposita convenzione per costruire a confine o in reciproca aderenza e nel rispetto degli altri parametri urbanistici.
- 3. Deve comunque essere evitata la realizzazione di frontespizi nudi che evidenzino l'aspetto di edificio tronco in attesa di prosecuzione. Pertanto, quando l'edificazione di due edifici previsti in reciproca aderenza non avvenga contemporaneamente gli eventuali frontespizi devono essere rivestiti con gli stessi o analoghi materiali e finiture impiegati per le facciate principali.
- **4.** Ove prescritta, la distanza minima dal confine non può essere inferiore a mt 5.00 e va misurata al netto dei balconi (per aggetti inferiori a mt 1.50) e della sporgenza di gronde (per aggetti inferiori a mt 1.50) salvo casi di P.A. oppure convenzione fra confinanti che garantisca, comunque, il rispetto delle norme sulla distanza tra edifici.

Distanza fra i fabbricati

- 1. E' la minima distanza tra le pareti o strutture dei fabbricati delimitanti la loro superficie coperta misurata radialmente, esclusi i balconi inferiori a mt 1.50 e altri sporti inferiori a mt 1.50. Si applica anche a fabbricati insistenti sullo stesso lotto o anche appartenenti allo stesso proprietario.
- 2. La distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate non può essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto e comunque mai inferiore a mt 10.00.
- 3. La norma di cui al comma precedente si applica anche quando una sola parete sia finestrata, e, qualora gli edifici si fronteggino per un tratto superiore a 10.00 mt, anche se entrambe le pareti sono cieche. Nel caso in cui gli edifici con pareti cieche si fronteggino per un tratto inferiore a 10.00 mt, la distanza minima tra le pareti deve essere pari alla metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di 5.00 mt.
- **4.** Nel caso di costruzioni accessorie, la cui altezza lorda fuori terra non sia superiore a mt 2.50, è ammessa la costruzione, all'interno del lotto, ad una distanza non inferiore a mt 5.00 dal fabbricato principale.

Allineamenti preesistenti

La sopraelevazione e l'ampliamento di edifici esistenti e la formazione di box fronteggianti strade e spazi pubblici è consentita con la ripresa degli allineamenti di facciata, anche se posti a distanza inferiore a quella prevista dalle singole zone o salvo specifica autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

Definizione di manufatto interrato e seminterrato

- 1. Per manufatto interrato si intende il manufatto che, all'estradosso del solaio di copertura, risulti completamente sottostante la quota del terreno naturale, rilevato quale stato di fatto antecedentemente ai lavori.
- 2. Per manufatto seminterrato si intende il manufatto il cui volume lordo risulti sottostante il piano vergine di campagna (o il piano di progetto, se questo è più basso) in misura non inferiore al 50%.

Aree di pertinenza

E' definita di pertinenza di un fabbricato l'area allo stesso asservita o da asservire, che va o andrà - in caso di nuova costruzione o di ricostruzione – considerata costituire corpo unico con il fabbricato stesso.

- 1. L'area di pertinenza urbanistica è formata esclusivamente dalle porzioni di terreno destinate all'edificazione e strettamente necessarie per la verifica dei calcoli planivolumetrici, a norma sia di PGT che di eventuali piani urbanistici attuativi (PUA), incluse le porzioni di terreno soggette a servitù (di passo, di elettrodotto, etc.).
- 2. Nel caso di intervento edilizio diretto, l'area di pertinenza è utilizzata tanto per il calcolo della volumetria o della superficie lorda di pavimento, realizzata o da realizzare, quanto per la verifica del rapporto di copertura.
- 3. In caso di fabbricati da realizzare su aree comprese in piani urbanistici attuativi, l'area di pertinenza è individuata con apposita simbologia negli elaborati grafici dei piani medesimi, con l'esclusione di tutte le aree che il piano urbanistico attuativo classifica come pubbliche o di uso pubblico. Il rapporto di pertinenza deve risultare altresì dagli elaborati relativi al permesso di costruire.
- 4. Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici. Pertanto negli interventi di nuova edificazione su lotti liberi, o ampliamenti di edifici su lotti parzialmente edificati, il proprietario che intenda usufruire solo parzialmente della capacità edificatoria del lotto dovrà riportare le aree di pertinenza relative all'intervento negli elaborati richiesti per i piani urbanistici attuativi e per il permesso di costruire o altro titolo edilizio.

- 5. L'impegno di asservimento della superficie di terreno corrispondente alla superficie lorda di pavimento e/o volume ottenuta in base all'applicazione degli indici di edificabilità dovrà essere trascritta in apposito Registro comunale.
- **6.** L'area di pertinenza si definisce satura quando i fabbricati costruiti hanno utilizzato il massimo della volumetria o della superficie lorda di pavimento consentiti dai rispettivi indici urbanistici.
- 7. Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del presente PGT è considerata vincolata agli stessi un'area contigua, nell'ambito della stessa proprietà, corrispondente a quella necessaria alla verifica dell'indice di fabbricabilità e del rapporto di copertura stabiliti per la relativa zona omogenea; dal vincolo suddetto sono escluse le aree acquisite successivamente all'ottenimento del titolo edilizio per la realizzazione dell'edificio, ovvero quelle non asservite all'edificio in sede di approvazione del progetto originario.

Utilizzazione degli indici e/o volumetria assegnata

- 1. L'integrale utilizzazione degli indici territoriali e fondiari, (It e If), esclude ogni successiva ulteriore utilizzazione della stessa area, salvo nei casi di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. La volumetria o la superficie lorda di pavimento degli edifici esistenti deve essere computata nell'applicazione degli indici urbanistici e edilizi prescritti.
- 2. Qualora un'area a destinazione omogenea, sulla quale esistono costruzioni, che si deve o si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e le prescrizioni di PGT vanno verificati sul lotto originario.
- **3.** Si intendono all'adozione del PGT come aree libere edificabili, quelle totalmente inedificate e quelle parzialmente edificate per la sola parte precedentemente non utilizzata per la verifica degli indici planivolumetrici.
- **4.** Non è ammesso il trasferimento di volumetria tra aree a diversa destinazione di zona, nonché tra aree non contermini, salvo che nelle zone agricole all'interno di ogni singola azienda produttiva.

4.3 Prescrizioni generali e speciali

Usi del territorio

1. Di seguito viene definita la classificazione dei diversi usi del territorio, effettuata individuando sei categorie principali di destinazioni d'uso e loro proprie articolazioni. Quando viene previsto l'uso principale, senza ulteriori precisazioni, tutte le sue articolazioni sono da intendersi ammesse.

2. Residenza – R

R1 abitazioni;

R2 pensionati, collegi, abitazioni collettive;

3. Agricolo - A

A1 abitazioni agricole;

A2 agriturismo;

A3 impianti, rimesse e attrezzature per la produzione agricola;

A4 allevamenti aziendali;

A5 colture aziendali in serra;

Nel caso dell'articolazione funzionale A1, si intendono per abitazioni agricole, gli alloggi situati all'interno di un'azienda agricola, funzionali alle esigenze abitative e di coltivazione del conduttore e alla razionale conduzione aziendale. Pertanto si tratta di abitazioni al servizio dei seguenti soggetti, singoli o associati:

- coltivatori diretti proprietari e coltivatori diretti affittuari, che dedicano all'attività agricola almeno i 2/3 del proprio tempo di lavoro complessivo e ricavano da tale attività almeno i 2/3 del proprio reddito di lavoro;
- gli imprenditori agricoli, aventi tale qualifica a titolo principale, ai sensi delle leggi nazionali e regionali in materia.

4. Industria e artigianato - I

- 11 artigianato produttivo e industria, magazzini;
- 12 grande industria;

Nell'uso industria e artigianato oltre agli spazi per la produzione in senso stretto, vengono compresi spazi ed edifici:

- per attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto (attività amministrative, commerciali, di gestione del personale, dei materiali, etc.);
- per attività volte a produrre e/o creare l'informazione (ricerca e sviluppo, studi di mercato, marketing, pubblicità, formazione professionale, informatica, etc.).

La quota di Slp destinata alle attività di cui al punto precedente non può superare il 40% della Slp esistente o di progetto. E' altresì ammessa la presenza di abitazioni destinate esclusivamente al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori per un massimo di un alloggio di 150 mq di Slp max.

5. Terziario e commercio – T

- T1 Commercio al dettaglio quale esercizio di vicinato, con superficie di vendita fino a 150 mq. di cui all'art. 4, primo comma, lett. d) del D.lgs. n. 114/98, attività per la ristorazione e pubblici esercizi con superficie utile fino a 150 mq, artigianato di servizio, artigianato di servizio ai veicoli, uffici e studi professionali, sportelli bancari ed agenzie assicurative;
- T2 Supermercati e medie strutture di vendita con superficie di vendita tra 150 e 1.500 mq. ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettera e) del D.lgs. n. 114/98; attività per la ristorazione, pubblici esercizi e commercio complementare per una superficie utile tra 150 e 1500 mq;
- T3 Attività ricettive di tipo alberghiero ed extralberghiero, centri congressuali;
- T4 Complessi terziari e direzionali, centri di ricerca, parchi scientifici e tecnologici, commercio all'ingrosso;
- T5 Attività ludico ricreative.

Non sono consentiti, in tutto il territorio comunale insediamenti per attività commerciali riconducibili alle grandi strutture di vendita, di cui alle leggi vigenti, con superficie di vendita superiore a 1.500 mq, ovvero per centri commerciali come definiti dalle leggi vigenti.

Nel caso dell'articolazione d'uso T1, con la voce artigianato di servizio si intendono tutte le attività di tipo artigianale che non esplicano funzioni produttive vere e proprie, ma di servizio alla casa, alla persona e comunque di servizio alle attività urbane in genere. Sono assimilate all'artigianato di servizio quelle attività di piccola produzione tradizionalmente localizzate in aree residenziali per i rapporti che hanno con l'utenza residenziale.

Nell'articolazione T1, con la voce artigianato di servizio ai veicoli si intendono le attività di gommisti, meccanici, elettrauto, carrozzieri, e assimilabili.

Sono escluse le lavorazioni inquinanti e comunque non compatibili con la residenza. In ogni caso non dovranno essere consentite le attività inserite nell'elenco di cui al Decreto 2.3.1987 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS."

Nel caso dell'articolazione d'uso T2, con la voce commercio complementare si intendono attività quali la vendita, la rappresentanza e i servizi per l'auto, la vendita e le esposizioni di prodotti per la casa, di elettrodomestici, di macchine utensili, etc.

6. Servizi di interesse generale – S

S1 servizi e attrezzature per l'istruzione e/o sociale (asili nido, scuole materne, scuole elementari e scuole speciali);

- S2 sedi istituzionali amministrative;
- S3 servizi di interesse comune civili, culturali, sociali e assistenziali;
- S4 servizi religiosi;
- S5 servizi per la cultura e lo spettacolo;
- S6 attrezzature per lo sport e ricreative destinate allo svago e al riposo;
- S7a parcheggi a raso;
- S7b parcheggi attrezzati in sottosuolo o in elevazione;
- S8 servizi ospedalieri e sanitari;
- S9 attrezzature tecnologiche e impianti per servizi tecnici urbani;
- S10 attrezzature cimiteriali;
- S11 aree a verde attrezzato;
- S12 spazi pubblici pedonali;

Nelle articolazioni d'uso S1, S2, S3, S4, S6 e S9 è ammessa, se necessaria, la presenza di un alloggio non superiore a 100 mq. di Slp per il personale di custodia.

Nell'articolazione d'uso S7b è ammessa la presenza di usi complementari quali attività di assistenza meccanica, lavaggio, distribuzione di carburante, bar, ristoranti, nonché uffici ed attività commerciali connesse all'utenza automobilistica. La SIp destinata a tali attività è proporzionale alla superficie destinata a parcheggio nella misura massima pari al 20% della superficie complessiva a parcheggio.

Nell'articolazione d'uso S7a è ammessa la presenza di usi complementari quali attività di assistenza meccanica, lavaggio, distribuzione di carburante nella misura massima pari al 10% della superficie complessiva a parcheggio.

7. Mobilità - M

- M1 attrezzature e sedi per la viabilità;
- M2 attrezzature e sedi per la mobilità pedonale e ciclabile;
- M3 stazioni di servizio, distribuzione e deposito carburante.

4.4 Strumenti e programma di attuazione

Intervento urbanistico preventivo

- **1.** E' da effettuarsi obbligatoriamente negli ambiti del territorio comunale individuati nella tavola DP10 Previsioni di piano.
- 2. I piani di intervento preventivo (Piani Urbanistici Attuativi) di iniziativa comunale sono:
 - a) Piano Particolareggiato di Esecuzione, di cui all'art. 13 della L.N. n.1150/42 (PPE);

- **b)** Piani delle aree destinate ad Edilizia Economica e Popolare, di cui alla L.N. n.167/62 (PEEP);
- c) Piani delle aree destinate ad Insediamenti Produttivi di cui all'art. 27 della L.N. n.865/71 (PIP);
- **d)** Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 28 della L.N. n.457/78 (PR).

I piani di intervento preventivo (Piani Urbanistici Attuativi) di iniziativa privata sono:

- e) Piani di Lottizzazione Convenzionata, di cui all'art. 10 della L.N. n. 765/67 (PLC);
- f) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 30 della L.N. n. 457/78 (PR).
- **3.** I Programmi Integrati di Intervento (PII) di cui agli artt. 2 e 16 della L.N. n. 179/92 e successive modifiche, nonché alla L.R. n. 12/2005, sono assimilati ai Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente della L.N. n.457/78 e come tali considerati PUA.
- **4.** L'approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) avviene nel rispetto delle modalità e delle procedure di cui alla L.R. n. 12/05 artt. 12/14 e 46.

5.5 Ambiti di trasformazione. Classificazione, norme generali e modalità di intervento

- 1. Per "Ambiti di trasformazione" si intendono specifici ambiti urbani, individuati nella tavola DP10a/b/c Previsioni di piano e catalogati con apposita scheda vincolante contenente specifica perimetrazione, campitura, sigla e numerazione progressiva e modalità di intervento prescrittive, che interessano aree dismesse o comunque di ridefinizione funzionale, parzialmente o totalmente costruite, ed aree di nuovo impianto prevalentemente o del tutto libere da edifici.
- 2. Gli Ambiti di trasformazione sono suddivisi nelle seguenti classi:
 - Ambito di trasformazione prevalentemente residenziale;
 - Ambito di trasformazione prevalentemente produttiva.
- 3. Tutti gli ambiti di trasformazione sono soggetti ad intervento urbanistico preventivo (Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica o privata) esteso almeno al perimetro indicato in azzonamento. Solo in caso di minima difformità tra la perimetrazione prevista dal PUA e l'individuazione catastale delle proprietà già interessate dallo strumento esecutivo, è possibile modificare il perimetro del piano attuativo, purché l'ampliamento interessi aree aventi destinazione d'uso prevalente non difforme.
- **4.** La potenzialità edificatoria che è consentita realizzare all'interno di ogni singolo PUA, in rispetto della volumetria e/o SIp assegnata, costituisce un limite massimo inderogabile. E'

altresì prescrittiva l'utilizzazione di una quota minima non inferiore al 75% della potenzialità edificatoria massima prevista.

- 5. Tutta la superficie territoriale compresa all'interno della perimetrazione del PUA, anche su aree non contermini, viene utilizzata ai fini del computo della potenzialità edificatoria, indifferentemente a specifiche destinazioni di zona interne al perimetro stesso, ivi comprese le fasce di rispetto per infrastrutture della mobilità.
- **6.** E' vietata la costruzione di fabbricati accessori; le autorimesse devono essere integrate nell'edificio o se interrate/seminterrate opportunamente inserite nella morfologia del terreno.
- **7.** Per la localizzazione delle aree per servizi è ammessa una diversa distribuzione all'interno del comparto oggetto di intervento comunque giustificando la modifica in un'ottica di riqualificazione urbana del sistema dei servizi e che la proposta di modifica persegua un effettivo obiettivo di incremento della dotazione di servizi.
- 8. Prescrizioni urbanistiche e ambientali

 Le disposizioni all'interno degli ambiti, ove non indicato diversamente, possiedono valore
 prescrittivo e pertanto assumono carattere progettuale rilevante e irrinunciabile nella
 redazione di ogni singolo Piano Attuativo cui fanno riferimento.

4.6 Monetizzazione

Qualora la cessione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione, localizzazione o in relazione ai programmi comunali di intervento, i privati proprietari possono, in alternativa totale o parziale della cessione, all'atto della stipulazione della convenzione urbanistica corrispondere al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo effettivo sostenuto o da sostenere da parte del Comune per l'acquisizione delle aree individuate nel Piano dei Servizi. A tale fine l'Amministrazione Comunale, con apposito atto, supportato da idonea stima tecnica o effettivo costo sostenuto per acquisizioni effettuate, dovrà determinare le basi economiche per le monetizzazioni.

La monetizzazione per la mancata cessione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è una facoltà del Comune, in relazione all'attuazione del Piano dei Servizi e ai programmi comunali di intervento relazionati comunque al Piano dei Servizi.

Il ricavato delle monetizzazioni dovrà essere inserito in apposito e specifico capitolo di bilancio, da utilizzarsi esclusivamente per l'acquisizione delle aree e per la realizzazione degli interventi previsti nel Piano dei Servizi ai sensi dell'art. 46 lett. a) della L.R. 12/2005.

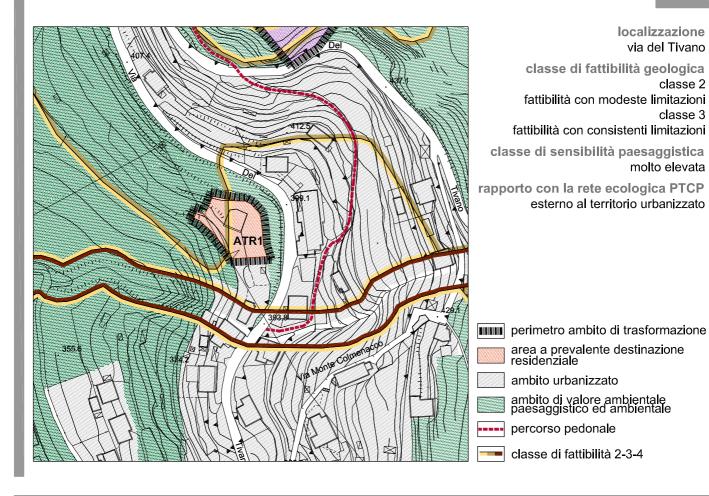
DP11 Relazione - Modalità di intervento	o e schede Aree di Trasformazione	giugno 2014
	SCHEDE AMBITO DI TRASFOR	MAZIONE
	SCHEDE AMBITO DI TRASFOR	WAZIONE

classe 2

classe 3

molto elevata

via del Tivano



DP10 Previsioni di piano

scala 1:2000

AMBITI DI TRASFORMAZIONE DI PROGETTO ESTERNI AL TERRITORIO URBANIZZATO

Usi non consentiti

Agricolo - A

Industria e artigianato - I

Terziario e commercio - T, nelle articolazioni T2-T4-T5

Servizi di interesse generale - S, nelle articolazioni S9-S10-S11

Indici e parametri urbanistici - edilizi

St = 780 mg

V = 600 mc

H = 7.50 mt

Rc = 40% Sf

Ce = è ammessa la monetizzazione dell'area di cessione

Ip = 20% Sf

A ≥ 1 albero/200 mg Sf

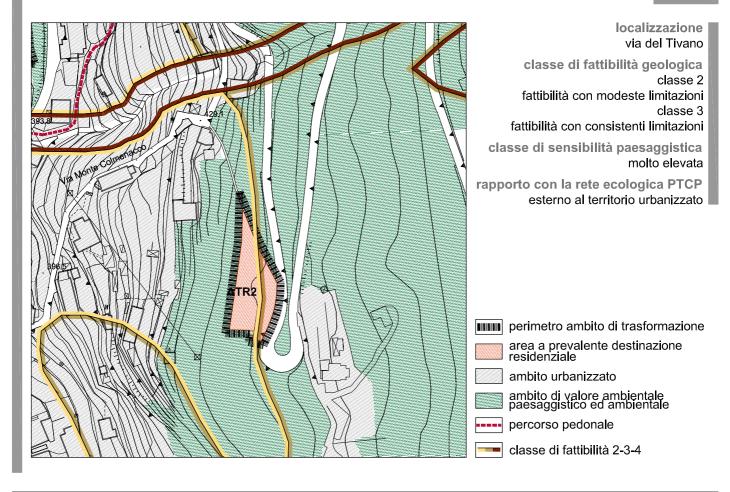
Modalità d'intervento

Permesso di costruire convenzionato. Possibilità di intera monetizzazione della quota dei servizi dovuta previa effettiva dimostrazione di impossibilità di reperimento degli stessi in loco.

Indicazioni particolari

La tipologia ammessa è quella uni-bifamiliare; è vietata la tipologia a schiera o in linea. La dimensione di ciascuna delle unità immobiliari di progetto non potrà essere inferiore ad una SIp di 70.00 mq.

Non è ammesso il recupero del sottotetto. L'edificazione dovrà essere realizzata in coerenza per forma, struttura, materiali e colori con i caratteri tipologici dei luoghi, evitando di introdurre tipologie, caratteri compositivi ed elementi impropri e/o dissonanti con il contesto paesaggistico di riferimento.



DP10 Previsioni di piano

scala 1:2000

AMBITI DI TRASFORMAZIONE DI PROGETTO ESTERNI AL TERRITORIO URBANIZZATO

Usi non consentiti

Agricolo - A

Industria e artigianato - I

Terziario e commercio - T, nelle articolazioni T2-T4-T5

Servizi di interesse generale - S, nelle articolazioni S9-S10-S11

Indici e parametri urbanistici - edilizi

St = 950 mg

V = 700 mc

H = 7.50 mt

Rc = 40% Sf

Ce = è ammessa la monetizzazione dell'area di cessione

Ip = 20% Sf

A ≥ 1 albero/200 mq Sf

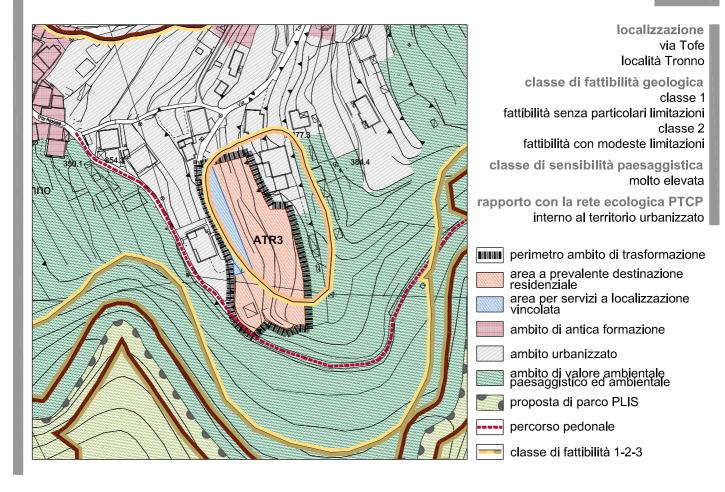
Modalità d'intervento

Permesso di costruire convenzionato. Possibilità di intera monetizzazione della quota dei servizi dovuta previa effettiva dimostrazione di impossibilità di reperimento degli stessi in loco.

Indicazioni particolari

La tipologia ammessa è quella uni-bifamiliare; è vietata la tipologia a schiera o in linea. La dimensione di ciascuna delle unità immobiliari di progetto non potrà essere inferiore ad una SIp di 70.00 mq.

Non è ammesso il recupero del sottotetto. L'edificazione dovrà essere realizzata in coerenza per forma, struttura, materiali e colori con i caratteri tipologici dei luoghi, evitando di introdurre tipologie, caratteri compositivi ed elementi impropri e/o dissonanti con il contesto paesaggistico di riferimento.



DP10 Previsioni di piano scala 1:2000
AMBITI DI TRASFORMAZIONE ALL'INTERNO DEL TERRITORIO URBANIZZATO CONFERMATI

Usi non consentiti

Agricolo - A

Industria e artigianato - I

Terziario e commercio - T, nelle articolazioni T2-T4-T5

Servizi di interesse generale - S, nelle articolazioni S9-S10-S11

Indici e parametri urbanistici - edilizi

St = 3.000 mg

V = 2.100 mc

H = 7.50 mt

Rc = 40% Sf

Obbligo di Ce = 500 mq (minimo)

Ip = 20% Sf

A ≥ 1 albero/200 mg Sf

Modalità d'intervento

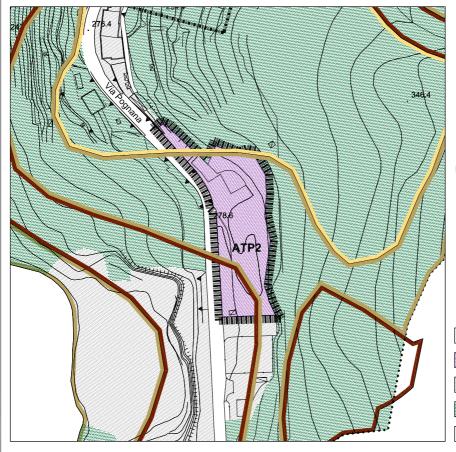
Piano Attuativo

Indicazioni particolari

La tipologia ammessa è quella uni-bifamiliare; è vietata la tipologia a schiera o in linea. La dimensione di ciascuna delle unità immobiliari di progetto non potrà essere inferiore ad una SIp di 70.00 mq.

Non è ammesso il recupero del sottotetto. L'edificazione dovrà essere realizzata in coerenza per forma, struttura, materiali e colori con i caratteri tipologici dei luoghi, evitando di introdurre tipologie, caratteri compositivi ed elementi impropri e/o dissonanti con il contesto paesaggistico di riferimento. La localizzazione dell'area per servizi vincolata a parcheggio comporta l'obbligo di cedere all'interno del PA l'area indicata. La rimanente quota di servizi potrà essere monetizzata. I nuovi volumi di progetto dovranno essere concentrati il più possibile contigui agli edifici esistenti.

giugno 2014



localizzazione via Pognana

classe di fattibilità geologica classe 2

fattibilità con modeste limitazioni classe 3

fattibilità con consistenti limitazioni

classe di sensibilità paesaggistica molto elevata

rapporto con la rete ecologica PTCP interno al territorio urbanizzato

area a prevalente destinazione produttiva

ambito urbanizzato

ambito di valore ambientale paesaggistico ed ambientale

classe di fattibilità 2-3-4

DP10 Previsioni di piano

scala 1:2000

AMBITI DI TRASFORMAZIONE ALL'INTERNO DEL TERRITORIO URBANIZZATO CONFERMATI

Usi non consentiti

Residenza - R

Agricolo - A

Industria e artigianato - 12

Terziario e commercio - T, nelle articolazioni T2-T3-T4

Servizi di interesse generale - S

Indici e parametri urbanistici - edilizi

St = 4.000 mq

 $V \max = 6.000 \text{ mc}$

H = 8.50 mt

Rc = 50% Sf

Ce = 800 mq (già effettuata)

Ip = 15% Sf

A ≥ 1 albero/300 mq Sf

L'area risulta inserita all'interno del Piano Cave come ambito territoriale estrattivo con scadenza 25 febbraio 2023. Si rimanda pertanto ai contenuti dello stesso.

Modalità d'intervento

Piano Attuativo (n.b. la cessione prevista di mq 800 risulta già effettuata a seguito della realizzazione del centro RSU)

Indicazioni particolari

Dovrà essere posta particolare attenzione all'inserimento paesaggistico-ambientale con adeguate schermature arboree.

DP11	Relazione	- Modalità	di intervento	e schede d	di Trasformazion	ne

giugno 2014

ALLEGATI

TABELLA 1. Popolazione e famiglie residenti. Fonte ISTAT

	Sup. terr.	19	91	20	01	20	11*	1991 - 2001		2001	- 2011
	kmq	pop.res.	famiglie	pop.res.	famiglie	pop.res.	famiglie	pop.res.	famiglie	pop.res.	famiglie
NESSO	15,03	1357	567	1302	574	1263	580	-4,05	1,23	-3,00	1,05
LEZZENO	22,53	1959	743	2059	824	2052	853	5,10	10,90	-0,34	3,52
FAGGETO LARIO	18,09	1033	400	1173	501	1235	555	13,55	25,25	5,29	10,78
POGNANA LARIO	4,99	858	341	901	377	764	350	5,01	10,56	-15,21	-7,16
VELESO	5,92	235	131	297	159	274	146	26,38	21,37	-7,74	-8,18
ZELBIO	4,67	182	90	195	106	228	116	7,14	17,78	16,92	9,43
SORMANO	11,02	605	250	633	282	633	315	4,63	12,80	0,00	11,70
CAGLIO	6,53	371	160	369	173	430	214	-0,54	8,13	16,53	23,70
COMO	37,34	87059	33173	78680	32848	82045	37034	-9,62	-0,98	4,28	12,74

^{*} i dati del 2011 sono provvisori

TABELLA 2. Saldo naturale e sociale. Fonte Ufficio anagrafico

	residenti		moviment	o naturale		movimento migratorio				sa	ldo
	n.ab	nati	morti	saldo	%	immigrati	emigrati	saldo	%	saldo	%
	fine anno			naturale				sociale		totale	
2001	1306	8	17	-9	-0,69	42	50	8	0,61	-1	-0,08
2002	1290	14	14	0	0,00	50	34	-16	-1,24	-16	-1,24
2003	1313	14	18	-4	-0,30	39	66	27	2,06	23	1,75
2004	1294	9	12	-3	-0,23	61	45	-16	-1,24	-19	-1,47
2005	1308	14	16	-2	-0,15	37	53	16	1,22	14	1,07
2006	1302	21	17	4	0,31	54	44	-10	-0,77	-6	-0,46
2007	1287	9	15	-6	-0,47	47	38	-9	-0,70	-15	-1,17
2008	1300	10	10	0	0,00	43	56	13	1,00	13	1,00
2009	1302	13	16	-3	-0,23	39	44	5	0,38	2	0,15
2010	1273	7	19	-12	-0,94	55	38	-17	-1,34	-29	-2,28
2011	1263	10	17	-7	-0,55	44	41	-3	-0,24	-10	-0,79
2012	1261	12	15	-3	-0,24	43	52	9	0,71	6	0,48

Tabella n. 3 Famiglie residenti e componenti per ampiezza della famiglia. Fonte ISTAT

		variazioni percentuali				
	19	91	001/91			
componenti		%		%	001/91	
1	540	19,49	668	22,38	23,70	
2	686	24,76	783	26,23	14,14	
3	681	24,58	749	25,09	9,99	
4	625	22,56	629	21,07	0,64	
5	184	6,64	120	4,02	-34,78	
6 o più	55	1,98	36	1,21	-34,55	
totale	2.771	100,00	2.985	100,00	7,72	

			azione resid		variazione p	
classi	d' età	1991	2001	2011 *	001/91	01
meno di 5	v.a	61	39	45	-36,07	
anni	%	4,50	3,00	3,63		
5 - 14	v.a.	126	99	91	-21,43	
anni	%	9,29	7,60	7,33		
15 - 24	v.a.	189	150	109	-20,63	
anni	%	13,93	11,52	8,78		
25 - 44	v.a.	373	368	317	-1,34	
anni	%	27,49	28,26	25,54	•	
45 - 64	v.a.	349	352	366	0,86	
anni	%	25,72	27,04	29,49	•	
65 - 74	v.a.	137	163	159	18,98	
anni	%	10,10	12,52	12,81	-,	
oltre 74	v.a.	122	131	154	7,38	_
anni	%	8,99	10,06	12,41	. ,00	
totale	v.a	1.357	1.302	1.241	-4,05	

011/001 15,38

-8,08

-27,33

^{-13,86} 3,98 -2,45 17,56 -4,69

TABELLA 5. Abitazioni e stanze occupate e non occupate. Fonte ISTAT

		Vá	alori assoluti		variazioni percentuali		
		1991	2001 2011 * 0		001/91	011/001	
TOTALE STANZE	v.a.	4352	3259	-	-25,11	-	
stanze occupate	v.a.	2387	2326	-	-2,56	-	
Starize occupate	%	54,85	71,37	-	-	-	
stanze non occupate	v.a.	1965	933	-	-52,52	-	
Starize flori occupate	%	45,15	28,63	-	-	-	
TOTALE ABITAZIONI	v.a.	1073	868	846	-19,11	-2,53	
abitazioni occupate	v.a.	567	590	-	-	-	
abitazioni occupate	%	52,84	67,97	-	-	-	
abitazioni non occupate	v.a.	506	278	-	-	-	
abitazioni non occupate	%	47,16	32,03	-	-	-	

TABELLA 6. Indici di affoliamento e coabitazione e stanze medie per abitante. Fonte ISTAT

		popolazione residente	stanze occupate	indice di affollamento	stanze/ abitanti	famiglie residenti	abitazioni occupate	indice di coabitazione
	1991	1357	2387	0,57	1,76	567	567	1,00
ſ	2001	1302	2326	0,56	1,79	574	590	0,97

TABELLA 7. Popolazione residente attiva in condizione professionale per attività economica. Fonte ISTAT

		agric	oltura	indu	ıstria	altre a	attività	totale	totale popolazione non attiva
		n.	%	n.	%	n.	%	n.	%
NESSO	1991	11	2,71	185	45,57	210	51,72	406	807
LEZZENO		12	1,81	469	70,63	183	27,56	664	1125
VELESO		2	2,99	43	64,18	22	32,84	67	149
ZELBIO	1	5	8,93	27	48,21	24	42,86	56	109
SORMANO	1	8	3,98	118	58,71	75	37,31	201	344
CAGLIO		3	2,73	69	62,73	38	34,55	110	219
FAGGETO LARIO	1	11	3,58	185	60,26	111	36,16	307	576
POGNANA LARIO	1	1	0,38	155	58,94	107	40,68	263	484
NESSO	2001	15	2,86	194	36,95	316	60,19	525	610
LEZZENO	1	12	1,45	425	51,45	389	47,09	826	909
VELESO	1	2	2,04	49	50,00	47	47,96	98	150
ZELBIO	1	2	2,67	32	42,67	41	54,67	75	104
SORMANO		15	5,62	124	46,44	128	47,94	267	262
CAGLIO		2	1,30	68	44,16	84	54,55	154	170
FAGGETO LARIO		9	1,71	219	41,56	299	56,74	527	461
POGNANA LARIO		4	1,04	147	38,38	232	60,57	383	374