

PGT 2008

Associazione dei Comuni di
Domaso e Vercana

PROGETTO DI PIANO

MODIFICATO A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI



Comune di Domaso

Provincia di Como

IL SINDACO

Pietro Angelo Leggeri

IL SEGRETARIO

Anna Maria Guarino

IL RESPONSABILE

Geom. Cristian Vassanelli

Adottato con Delibera

C.C. n. 6 del 05-02-2010

Controdedotto con Delibera

C.C. n. 24 del 25-08-2010

Presa d'atto elaborati modificati con Delibera

C.C. n. 31 del 12-11-2010

Controdedotto con Delibera

C.C. n. 10 del 15-04-2011

Approvato con Delibera



Comune di Vercana

Provincia di Como

DATA: Giugno 2011

Aggiornamenti:

IL SINDACO

Oreste Aggio

IL SEGRETARIO

Anna Maria Guarino

IL RESPONSABILE

Geom. Cristian Vassanelli

Adottato con Delibera

C.C. n. 8 del 19-05-2010

Controdedotto con Delibera

C.C. n. 18 del 29-10-2010

Recepimento disposizione Provincia di

Como con Delibera

C.C. n. 9 del 29-04-2011

Approvato con Delibera

PROGETTISTI:

Capogruppo Ing. Stefano Maraffio

Arch. Andrea Bigatti

Pianif. Roberto Maraffio

Arch. Simona Muscarino

Collaboratori:

Pianif. Massimo Spirlandelli

INDICE

Premessa	5
1 Introduzione	6
1.1 Le novità legislative e degli strumenti di pianificazione comunale	6
1.2 Introduzione al Documento di Piano dell'Associazione dei Comuni di Domaso e Vercana	7
2 Obiettivi di sviluppo e azioni del Documento di Piano	10
2.1 Rispondere ai fabbisogni insediativi.....	10
2.2 Riqualificare ai fini turistici le aree dismesse o sottoutilizzate.....	14
2.3 Migliorare ed ottimizzare la dotazione di attrezzature pubbliche e di pubblica utilità	17
2.4 Adeguare il sistema della mobilità	23
2.5 Migliorare la qualità degli interventi e dell'abitare	26
2.6 Salvaguardare e valorizzare il patrimonio paesaggistico, culturale, ambientale e forestale	28
2.7 Tutelare e valorizzare le risorse idriche	35
2.8 Strategie per gli interventi di trasformazione.....	37
3 Carta di sensibilita' paesistica	38
3.1 Il Codice dei Beni culturali e del paesaggio	38
3.2 Legge regionale n. 12/2005	38
3.3 Il contesto paesistico e i caratteri insediativi e territoriali	39
3.4 Le tutele culturali ed ambientali	39
3.5 Rilevanze e integrità	40
3.6 La carta di sensibilità del paesaggio	42
4 Compatibilità delle politiche di intervento con le risorse economiche	43
5 I numeri del Piano	44
5.1 La popolazione residente e i servizi.....	44
5.2 La componente turistica.....	46
6 Compatibilità del documento di Piano con le previsioni sovracomunali	47
6.1 Recepimento delle previsioni dei piani sovracomunali.....	47
6.2 Recepimento delle previsioni del PTCP della Provincia di Como	47
7 Criteri per la programmazione negoziale e per l'attuazione delle aree di trasformazione	55
7.1 Criteri generali per l'ammissibilità e la valutazione dei Programmi Integrati di Intervento.....	55
7.2 Disciplina dei Programmi Integrati di Intervento	59
7.3 Procedura di approvazione delle proposte di P.I.I.	62
7.4 Programmi di recupero urbano	64
7.5 Criteri generali per l'attuazione degli ambiti di trasformazione.....	65
7.6 Indicazioni urbanistiche per gli ambiti di trasformazione.....	66

INDICE DELLE FIGURE

Figura 1. Principali aree di intervento edilizio previste	11
Figura 2. Ambiti di riqualificazione urbanistica ed edilizia	14
Figura 3. Indirizzi generali per la "città pubblica"	18
Figura 4. Principali interventi sulla viabilità	24
Figura 5. Classificazione del territorio non urbanizzato, aree verdi di valore paesistico e percorsi	28
Figura 6. Sentieri di monte e strade agro-silvo-pastorali	34
Figura 7. Risorse idriche	36
Figura 8. Aree di trasformazione del Documento di Piano per tipologia di area	67

INDICE DELLE TABELLE

Tabella 1. Dimensionamento del PGT. Capacità insediativa del piano	45
Tabella 2. Dimensionamento del PGT. Dotazione di servizi	45
Tabella 3. Parametri di edificazione delle aree di trasformazione	68
Tabella 4. Dati dimensionali delle aree di trasformazione	69

PREMESSA

Il presente Documento di Piano delinea unitariamente le strategie per il governo del territorio del Comune di Domaso e del Comune di Vercana. Ciò in ragione della scelta operata dalle due amministrazioni comunali di Domaso e Vercana di associarsi per la redazione di uno strumento urbanistico congiunto, come consentito dalla recente legislazione urbanistica regionale e come suggerito dalla realtà dei luoghi e dalle strette relazioni che legano i due Comuni.

In questo senso, le politiche urbanistiche e le azioni esplicitate nel presente documento sono da intendersi come espressione di volontà comuni ad entrambe le Amministrazioni, salvo ove la specificità locale del tema trattato ha richiesto invece esplicito riferimento della singola realtà comunale.

Indipendentemente dalla durata che la Legge assegna alla validità del Documento di Piano (cinque anni), si è inoltre ritenuto opportuno avanzare alcune proposte che si inseriscono in uno scenario temporale di più ampia dimensione, in particolare con riferimento alle evoluzioni territoriali che possono derivare dalla realizzazione delle grandi infrastrutture della mobilità previste e dalla valorizzazione di alcune risorse paesistico-ambientali.

1 INTRODUZIONE

1.1 LE NOVITÀ LEGISLATIVE E DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALE

La redazione del nuovo strumento urbanistico comunale dell'Associazione dei Comuni di Domaso e Vercana avviene in una fase di profonda innovazione nel campo della pianificazione territoriale.

Tale innovazione è legata alla sempre più avvertita necessità di rivedere i contenuti, le relazioni, i principi, le finalità e le procedure degli strumenti di pianificazione alle diverse scale, con l'obiettivo principale di garantire maggiore efficacia agli strumenti di piano e dunque all'azione pubblica.

Le istanze di rinnovamento provenienti sia dall'ambito disciplinare, sia da quello politico amministrativo, pur se non ancora sancite all'interno di una nuova legge quadro a livello nazionale, hanno trovato una risposta nelle legislazioni urbanistiche regionali che, soprattutto a partire dalla metà degli anni novanta, hanno tentato di introdurre e interpretare i principi della riforma: la sostenibilità ambientale ed economica delle previsioni, l'equità di trattamento, la flessibilità, la partecipazione pubblica, la co-pianificazione, ecc.

Non da ultima, la Regione Lombardia, con l'entrata in vigore della "Legge per il governo del territorio" 11 marzo 2005, n. 12, ha rivisto i contenuti e gli strumenti del sistema di pianificazione alle diverse scale territoriali.

In particolare, a livello comunale lo strumento Piano regolatore generale (PRG) è stato sostituito dal *Piano di governo del territorio* (PGT), che definisce l'assetto del territorio comunale ed è articolato in tre atti: il Documento di piano, il Piano dei servizi, il Piano delle regole.

All'interno del PGT, il *Documento di piano* è lo strumento con cui l'amministrazione delinea le principali politiche di sviluppo urbanistico del comune. Il Documento ha dunque un carattere essenzialmente politico-strategico e programmatico, e si differenzia in maniera sostanziale dallo strumento urbanistico generale di tipo tradizionale (il PRG): non ha, infatti, effetti cogenti sul regime dei suoli, ma ha valenza di strumento di indirizzo attraverso il quale l'amministrazione definisce le iniziative di trasformazione territoriale da realizzare nell'arco temporale di cinque anni.

Il *Piano dei servizi* è lo strumento di governo del territorio volto a programmare i servizi in funzione della domanda e delle linee di sviluppo del territorio, superando la tradizionale disciplina degli standard urbanistici. L'oggetto del Piano è il sistema di attrezzature che costituisce la città di interesse pubblico e generale, in relazione all'effettiva fruibilità e accessibilità delle strutture di servizio. Il Piano non ha termini di validità, è sempre modificabile e ha carattere prescrittivo e vincolante, con effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Infine, il *Piano delle regole* definisce gli aspetti essenzialmente regolamentativi e gli elementi di qualità della città costruita. In particolare individua e definisce norme e prescrizioni relative agli ambiti del tessuto urbano consolidato (comprese aree libere intercluse/di completamento), agli immobili assoggettati a tutela, alle aree/edifici a rischio di compromissione e degrado, alle aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, ai nuclei di antica formazione e beni ambientali e storico-artistico-monumentali. Come il Piano dei servizi, il Piano delle regole non ha termini di validità, è sempre modificabile e ha carattere prescrittivo e vincolante, con effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Ciascuno dei tre strumenti che compongono il PGT contribuisce a definire il quadro di riferimento nel governo dei processi di trasformazione urbana e territoriale. In particolare, e in estrema sintesi, le relazioni tra i tre strumenti e le loro rispettive funzioni sono individuabili:

- nella verifica della coerenza degli interventi con le politiche urbanistiche delineate dal Documento di piano;
- nel rispetto delle esigenze di interesse pubblico o generale individuate dal Piano dei servizi;
- nella base di partenza data dai diritti d'uso del suolo stabiliti dal Piano delle regole.

1.2 INTRODUZIONE AL DOCUMENTO DI PIANO DELL'ASSOCIAZIONE DEI COMUNI DI DOMASO E VERCANA

In applicazione dei contenuti della legge regionale 12/2005, art. 8, il presente Documento di Piano dell'Associazione dei Comuni di Domaso e Vercana è lo strumento "di regia" delle politiche urbanistiche, con contenuti di carattere prevalentemente strategico che definiscono l'assetto della struttura urbana ed elaborano le principali opportunità di sviluppo del territorio riferite al sistema ambientale e paesistico, dei servizi, abitativo, economico, della mobilità.

Il Documento individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che hanno valore strategico per la politica territoriale, ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale.

Il Documento esplicita la strategia paesistica assunta sia in riferimento alla tutela delle emergenze e caratterizzazioni paesaggistiche locali, sia in riferimento alla gestione delle trasformazioni che interesseranno il territorio comunale, nonché alla risposta a specifiche domande e tendenze trasformative. Questo genere di valutazioni si trova poi a dialogare con quelle relative alle diverse componenti ambientali all'interno della procedura della Valutazione Ambientale Strategica.

Inoltre, sulla base degli obiettivi strategici individuati, determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivi del Piano di Governo del Territorio e fornisce criteri e direttive per i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata previsti nelle aree di trasformazione.

In particolare, il Documento definisce:

- il quadro conoscitivo del territorio comunale ed i principali caratteri insediativi, ambientali, infrastrutturali (“*Quadro conoscitivo*”);
- gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione di valore strategico, ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni di livello sovracomunale: le politiche di intervento per la residenza, le attività economiche ed i servizi di interesse generale, in coerenza con le previsioni di sviluppo della mobilità, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale; gli ambiti di trasformazione, definendo i relativi criteri di intervento; gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del Piano di Governo del Territorio, tenendo conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo, della definizione dell’assetto viabilistico e della mobilità, della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale; la coerenza con il quadro di riferimento strategico definito dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e dal Piano Territoriale Regionale.

Entrando nel dettaglio, i contenuti del presente Documento di Piano possono sintetizzarsi in tre punti principali:

- Nella prima parte vengono descritte le novità legislative degli strumenti di pianificazione comunale;
- In una seconda parte il Documento di Piano delinea le principali strategie per orientare lo sviluppo dei due comuni di Domaso e Vercana, ed in particolare:
 - evidenzia gli obiettivi e le opportune linee di azione per il loro raggiungimento, accennando quelle che potrebbero essere le modalità con cui affrontare tali questioni: le linee di azione troveranno maggiore dettaglio, in merito ai contenuti e alle modalità di attuazione, nelle previsioni del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole;
 - descrive gli ambiti strategici individuati ai fini della realizzazione degli obiettivi di sviluppo previsti;
 - approfondisce il tema del paesaggio arrivando a definire una carta della sensibilità paesistica;
 - esplicita le modalità per rendere fattibili dal punto di vista economico le previsioni di piano;
 - definisce gli obiettivi quantitativi di sviluppo del Piano di Governo del Territorio e la sostenibilità complessiva del piano in relazione alla dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico e generale.

- Nell'ultima parte vengono messi a punto i criteri per attuare le previsioni strategiche del Documento di Piano, con riferimento alle procedure di programmazione negoziata e all'attuazione delle aree di trasformazione. La disciplina di dettaglio degli interventi previsti dal PGT è invece oggetto delle norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

2 OBIETTIVI DI SVILUPPO E AZIONI DEL DOCUMENTO DI PIANO

Sulla base delle caratteristiche del territorio restituite nel quadro conoscitivo, il Documento di Piano delinea le principali strategie per orientare lo sviluppo dei due comuni associati di Domaso e Vercana, tenendo conto sia degli elementi di pregio già presenti, che necessitano di eventuali misure di salvaguardia o di valorizzazione, che delle situazioni più problematiche emerse nel corso dell'analisi, che richiedono specifiche politiche di intervento.

La fissazione del quadro degli obiettivi generali del Piano e delle opportune azioni previste per la loro concretizzazione rappresenta un passaggio fondamentale per la "costruzione" del Piano di Governo del Territorio ed è l'elemento fondante del Documento di Piano che si configura come strumento che esprime organicamente le azioni di portata strategica del PGT.

2.1 RISPONDERE AI FABBISOGNI INSEDIATIVI

Le analisi propedeutiche al piano hanno mostrato nei due comuni una situazione differente relativamente alle istanze di nuova insediabilità.

A Domaso le richieste per nuove edificazioni sono diffuse pressoché su tutto il territorio urbanizzato e sono sostanzialmente motivate dalla saturazione delle potenzialità edificatorie del PRG, che risale ormai nella sua impostazione originaria a quasi trent'anni fa, non essendo stata nel frattempo redatta alcuna variante generale. Le richieste variano dal soddisfacimento dell'esigenza di costruire la prima casa alla possibilità di insediare nuove strutture ricettive, motivate dalla localizzazione privilegiata di Domaso rispetto al Lago.

A Vercana, la recente redazione della variante generale al PRG (2002) riserva invece una importante quota di diritti edificatori ancora da utilizzare ai margini degli insediamenti esistenti. Questa situazione ha comportato un avanzamento più contenuto di richieste di nuova edificazione, anche se si rilevano alcune richieste di completamento residenziale concentrate in alcuni punti lungo la strada provinciale e in continuità con le aree già previste dal PRG e non ancora attuate.

Alla luce delle istanze avanzate alle singole amministrazioni comunali, il Piano, in un'ottica di ottimizzazione delle risorse territoriali, si pone come obiettivo principale quello di favorire prioritariamente gli interventi che interessano parti di territorio già incluse nell'urbanizzato o poste nelle sue immediate adiacenze, secondo un disegno complessivo che non conduca alla semplice saturazione degli spazi interstiziali, ma altresì determini un'articolata integrazione di funzioni private, spazi e attrezzature collettive e aree verdi di filtro paesaggistico-ambientale.

Le azioni indicate per il raggiungimento di tale obiettivo sono di seguito illustrate.

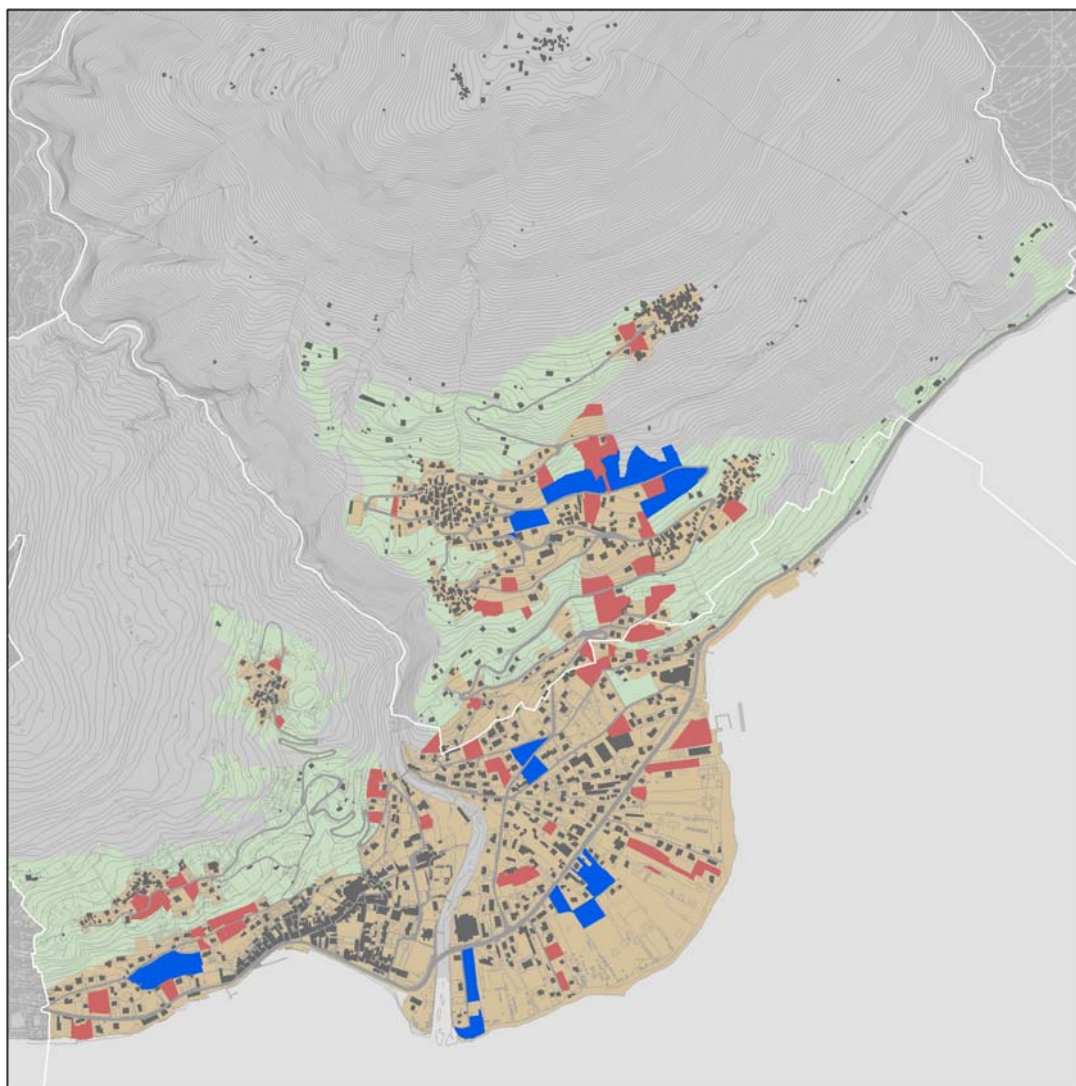


Figura 1. Principali aree di intervento edilizio previste

In blu le aree di trasformazione e in marrone i completamenti edilizi del tessuto consolidato; in verde le aree agricole di valore paesistico poste a margine degli insediamenti.

Favorire interventi di completamento del tessuto consolidato

Una prima azione del Piano volta a soddisfare la richiesta di nuovi insediamenti si concreta nella riconferma di aree già edificabili sulla base dei diritti attribuiti dai PRG previgenti, ma che non hanno ancora trovato attuazione. Se a Domaso si tratta di aree residuali di dimensioni medio-piccole diffuse all'interno dell'attuale insediamento, a Vercana ci si trova per lo più di fronte ad ambiti di espansione degli attuali nuclei edificati, che di fatto andranno a riconfigurare l'assetto urbanistico e morfologico dell'intero tessuto urbanizzato, in particolare per la zona a nord di Arbosto.

Oltre a ciò, la risposta ai fabbisogni insediativi emersi avviene in aree già urbanizzate o poste in continuità con i margini degli attuali insediamenti, cui la pianificazione previgente aveva

attribuito, in parte, un potenziale edificatorio legato unicamente all'attività agricola e, in altra parte, un valore di verde inedificabile. La selezione delle aree ritenute idonee ad ospitare nuovi insediamenti è stata sostanziata da una valutazione sulle attuali occupazioni del suolo e sulla localizzazione di tali aree rispetto al contesto urbano e paesaggistico, nonché dalla presenza di richieste avanzate alle amministrazioni. Questa situazione è riscontrabile per lo più a Domaso, in particolare lungo via Oliva, via Case Sparse e Via Mulini; a Pozzolo e a Vercana questa operazione si è invece limitata unicamente a puntuali e modeste rettifiche degli attuali ambiti edificabili.

La revisione delle previsioni del PRG previgente, sia rispetto alla possibilità di edificare che al tipo di insediamento e di funzione ammessi, è motivata dalla necessità di adeguamento all'attuale contesto storico e allo scenario ponderabile dal Documento di Piano ed è verificata con l'esigenza di contenere l'occupazione di suolo attualmente non urbanizzato. In questo senso, ad esempio, si giustifica a Domaso la scelta di saturare il tessuto consolidato laddove non si sono riscontrate valenze ambientali e/o paesistiche e a Vercana la riduzione delle previsioni di aree a destinazione artigianale, rimaste completamente inavase, convertendole alla funzione residenziale.

Garantire una frammistione funzionale

La particolare posizione dei due comuni, Domaso prospiciente al lago e Vercana in posizione panoramica rispetto ad esso, ha favorito negli anni la localizzazione di strutture ricettive e di "seconde case", diffuse per lo più nella zona della cosiddetta "Puncia" a Domaso, ma anche nel territorio più interno in ambiti più tranquilli che offrono splendidi panorami verso il lago ed una maggiore vicinanza al territorio di monte.

La residenza stabile, invece, non sembra essere particolarmente influenzata dalle attrattive paesaggistiche e ludiche del contesto, infatti, come mostrano i dati sull'andamento demografico, non si registrano significativi aumenti della popolazione negli ultimi anni e le richieste di nuova edificazione sono giustificate dall'esigenza della prima casa di persone già residenti nei comuni, che si avviano a costituire nuovi nuclei familiari.

Alla luce di questa condizione, il Piano risponde in primo luogo alle esigenze di realizzazione della "prima casa", individuando una serie di aree destinate a nuovi insediamenti residenziali dislocate diffusamente sul territorio secondo i criteri esposti nel paragrafo precedente, e supporta la valenza turistica dei luoghi prevedendo, da una parte, ambiti destinati in via prioritaria ad attrezzature ricettive, in particolare in prossimità del lungolago, e dall'altra, lasciando un margine di insediabilità per attrezzature ricettive anche negli ambiti residenziali esistenti e di completamento.

Questa modalità garantisce una certa flessibilità del piano alle evoluzioni del mercato immobiliare e consente di ottenere una frammistione di funzioni utile ad una migliore vitalità del territorio anche nei periodi in cui il turismo non raggiunge il picco di presenze.

Oltre alla compresenza di funzioni di tipo privato, il Documento di Piano per le aree di trasformazione e il Piano dei Servizi per le altre aree di completamento individuano i casi in cui si rende necessaria una integrazione tra funzioni private e attrezzature pubbliche o di interesse collettivo, affinché si possa far fronte ai fabbisogni degli utenti dei nuovi insediamenti e si migliori la dotazione già esistente per gli insediamenti all'intorno, secondo gli obiettivi espressi nel § 2.3. In particolare, questa esigenza è ravvisabile laddove si rileva una carenza di aree di sosta e in ambiti in cui la mancanza di strutture di servizio richiede che vengano riservate aree adeguate ad eventuali nuove strutture.

Un'ulteriore integrazione che si prefigge di raggiungere il Piano riguarda il rapporto tra insediamenti e spazi non edificati. Il Documento di Piano individua aree da mantenere a verde e perciò precluse all'edificazione, che si frappongono agli insediamenti, sia esistenti che di nuova previsione, contribuendo alla integrazione degli elementi che caratterizzano il paesaggio di questi luoghi, oltre a svolgere un importante ruolo di filtro ambientale (vedi anche § 2.6).

Differenziare le modalità di intervento in funzione della strategicità dell'intervento

Diverse aree destinate alla nuova edificazione sono localizzate in ambiti del territorio urbanizzato in cui si è rilevata la necessità di intervenire sulla rete della mobilità e dei percorsi pedonali o di integrare la dotazione di aree per attrezzature di interesse collettivo, ovvero in contesti in cui l'inserimento paesistico dell'intervento richiede maggiori attenzione.

A fronte di tali necessità, si ritiene opportuno che i progetti su tali aree siano concordati con le Amministrazioni comunali, affinché queste possano guidarne il disegno complessivo nell'ambito di un processo di concertazione che garantisca un adeguato inserimento urbano e paesaggistico dell'intervento, oltre che l'integrazione di aree ed attrezzature di servizio per la collettività o la risoluzione di problemi legati alla rete della viabilità, attraverso la realizzazione di ampliamenti delle sezioni stradali, la creazione di marciapiedi o l'individuazioni di nuove strade funzionali agli insediamenti, secondo quanto previsto nel Piano dei Servizi.

Al proposito, il Documento di Piano individua le aree in cui tali previsioni assumono un ruolo strategico nella definizione dell'assetto urbanistico del territorio costruito, attribuendo ad esse la natura di "aree di trasformazione" ai sensi della LR 12/2005, mentre rimanda al Piano delle Regole la precisazione di quei completamenti edilizi in cui il controllo delle opere di cui sopra è garantito da un convenzionamento con l'Amministrazione comunale da stipulare nell'ambito del rilascio del permesso di costruire.

Tutti gli altri interventi di nuova edificazione, ove non è prevista la realizzazione di opere pubbliche, potranno essere realizzati con modalità diretta (permesso di costruire o denuncia di inizio attività), nel rispetto dei parametri e delle modalità definiti nel Piano delle Regole.

2.2 RIQUALIFICARE AI FINI TURISTICI LE AREE DISMESSE O SOTTOUTILIZZATE

Sulla base del principio di tutela della risorsa suolo, il Piano intende favorire gli interventi in aree già incluse nel tessuto urbanizzato che hanno dismesso la loro funzione originaria o che si trovano in condizioni di poter essere maggiormente valorizzate rispetto all'uso attuale che non sfrutta adeguatamente le opportunità offerte dal contesto.

Il Documento di Piano indirizza prevalentemente gli interventi in detti ambiti all'insediamento di residenze turistiche e stagionali, in ragione della localizzazioni strategica degli stessi.

In particolare, il Piano incentiva la riconversione delle aree poste lungo la strada statale, ad est del Torrente Livo, e tra questa e la sponda del lago, nell'ambito della "puncia". Le azioni che il Documento di Piano si prefigge di perseguire sono le seguenti.



Figura 2. Ambiti di riqualificazione urbanistica ed edilizia

Il rosso gli ambiti di riqualificazione presenti solo a Domaso; in blu le aree di nuova edificazione

Il recupero di aree dismesse

Tale azione si concentra su aree che non sono utilizzate da diverso tempo e sulle quali insistono edifici e fabbricati interessati dai primi fenomeni di degrado.

Il Piano ha individuato a Domaso due aree in tali condizioni: l'area conosciuta come "International Motel" posta all'inizio di via Case Sparse, in prossimità del torrente Livo, e un'area utilizzata come rimessaggio di barche prospiciente la sponda del lago.

La prima area si trova in corrispondenza di uno dei due accessi pubblici a lago e presenta una densità edilizia piuttosto elevata. Il recupero e la possibile trasformazione delle attuali volumetrie, nel mantenimento dell'attuale destinazione funzionale, consentirebbe il miglioramento dell'offerta turistica di Domaso e contestualmente il raggiungimento di alcuni obiettivi di carattere pubblico. L'area è qualificata "di trasformazione" ai sensi della LR 12/05 ed è approfondita nel Capitolo 7.6.

La seconda area si trova invece al termine di un percorso che l'amministrazione comunale intende rendere pubblico al fine di creare un ulteriore ingresso pedonale all'area ricreativa lungo lago e presenta un edificio fronte lago il cui stato di degrado edilizio è motivo di deturpamento dell'area pubblica antistante. In questa situazione, la localizzazione di un intervento a carattere ricettivo unitamente ad uno residenziale, entrambi soggetti ad un convenzionamento disciplinato dal Piano delle regole, potrebbero contribuire ad integrare l'offerta di servizi di interesse pubblico di supporto alla funzione ricreativa che si svolge lungo il lago.

La riconversione di aree produttive e artigianali in dismissione

All'interno del tessuto urbanizzato di Domaso, in particolare nel segmento centrale di Via Case Sparse, sono presenti una serie di attività produttive e artigianali. Talune di queste hanno recentemente chiuso l'attività, mentre altre hanno dato segnale di inadeguatezza dell'attuale sito per le esigenze aziendali. L'azzonamento del PRG vigente ingessa di fatto la funzione produttiva di queste aree, impedendone una riconversione funzionale.

Obiettivi del Documento di Piano per questa parte del tessuto edilizio sono: la risoluzione di alcune situazioni di incompatibilità tra funzioni limitrofe; l'aumento della dotazione di strutture ricettivo-turistiche; il miglioramento di attrezzature pubbliche, in particolare di aree di sosta.

In considerazione di una probabile tempistica di lungo periodo dello scenario di riutilizzo delle aree, è demandata al Piano delle Regole la regolazione degli interventi ammessi negli ambiti che presentano tali caratteristiche, con la finalità di perseguire gli obiettivi sopra espressi, e di favorire quegli interventi che prestino particolare attenzione alla progettazione urbana ed all'inserimento nel contesto insediativo.

La normativa del Piano delle Regole definirà i casi in cui tali interventi si configurano come trasformazioni urbanistiche e che, in quanto tali, vanno subordinate a modalità di intervento di tipo indiretto (piano attuativo o programmazione negoziata).

La valorizzazione di aree sottoutilizzate

La cosiddetta “puncia” è di fatto il luogo più fruito a Domaso da chi intende svolgere attività del tempo libero in rapporto con il lago. La sponda è attrezzata con aree verdi ombreggiate ed è attraversata da un percorso pedonale che si sviluppa dal parcheggio situato a nord, in prossimità del nuovo porto turistico, fino a sud in corrispondenza del Torrente Livo. Alle estremità opposte della passeggiata a lago sono presenti due aree, la cui strategicità risiede proprio in questa posizione di testa che configura tali ambiti come porte di ingresso allo spazio ricreativo che si sviluppa lungo la sponda del lago.

Alla luce di ciò, si ritiene opportuno incentivare le trasformazioni di questi ambiti avviandone un processo di valorizzazione legato, da una parte, alla possibilità di sfruttare le opportunità offerte dal contesto, facendo fronte ad un odierno sottoutilizzo delle aree stesse, e, dall'altra, all'occasione di riconfigurare le relazioni tra spazi pubblici e collettivi.

Una delle due aree è posta a nord dei cantieri navali, all'estremità di via Case Sparse in prossimità del Molo di Vercana. Per questa il PGT, attraverso il Piano delle regole, suggerisce di rimettere in gioco le aree aventi diritti edificatori, fino ad ora non sfruttati, e l'area per campeggio utilizzata dal circolo velico, inserendole in due ambiti soggetti al convenzionamento che siano in grado di valorizzare questa parte di sponda lacuale attraverso: l'insediamento di attività turistiche e portuali da diporto con basse densità edilizie; un miglioramento della dotazione di attrezzature pubbliche, in particolare per la sosta degli autoveicoli; una integrazione delle aree libere di pertinenza con gli spazi pubblici presenti all'intorno.

L'area a sud è invece occupata da un edificio, posto al termine del passaggio pubblico che conduce al lago, che fino a pochi anni fa ospitava l'ostello di Domaso e che ora è utilizzato solo in parte come punto di ristoro. È volontà dell'Amministrazione comunale valorizzare quest'area, attraverso la risistemazione dell'area demaniale a lago antistante l'edificio, ai fini di un suo utilizzo pubblico in coerenza con il resto delle aree verdi lungo la passeggiata, e la ristrutturazione dell'edificio esistente senza modificarne l'uso attuale, consentendo i necessari ampliamenti strutturali. Quest'area è qualificata “di trasformazione” ai sensi della LR 12/05 ed è descritta nel Capitolo 7.6.

Il Piano, attraverso la normativa tecnica del Piano delle regole, offre inoltre l'opportunità di ottimizzare l'offerta turistica delle aree a campeggio consentendo, all'interno di queste, la realizzazione di strutture ricettive che siano in grado di diversificare ed ampliare i mesi di ospitalità turistica, con la realizzazione di edilizia a bassa densità, in grado di rispettare la qualità e naturalità degli ambiti in prossimità della sponda del lago.

2.3 MIGLIORARE ED OTTIMIZZARE LA DOTAZIONE DI ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI PUBBLICA UTILITÀ

La ricognizione sull'offerta di servizi condotta nella fase analitica propedeutica alla redazione del progetto di piano ha mostrato, per entrambi i comuni, un presenza di attrezzature pubbliche e di uso pubblico superiore ai minimi di legge.

Dunque, l'attenzione del Piano viene rivolta più ad ottimizzare le strutture e gli spazi esistenti e ad integrarli laddove si registri una particolare esigenza, anche in ragione degli sviluppi insediativi futuri, che non a incrementarne significativamente la quantità complessiva. Particolare attenzione è dedicata alla porzione di territorio che si relaziona maggiormente con il lago, considerato che qui si concentrano i maggiori flussi di persone.

Le principali linee di intervento previste dal Documento di Piano, di seguito esplicitate, sono quindi frutto di una valutazione delle esigenze (emerse a seguito di specifici incontri con i principali referenti locali e sovralocali dei servizi offerti sul territorio) della popolazione stabilmente residente e di quella fluttuante nei periodi estivi, tenuto conto delle opere pubbliche previste nei Piani di investimento comunali, nonché di considerazioni in merito alle sinergie esistenti ed attivabili tra i due comuni.

La traduzione di queste strategie in un progetto integrato di "città pubblica", efficace e fattibile, è oggetto del Piano dei Servizi.

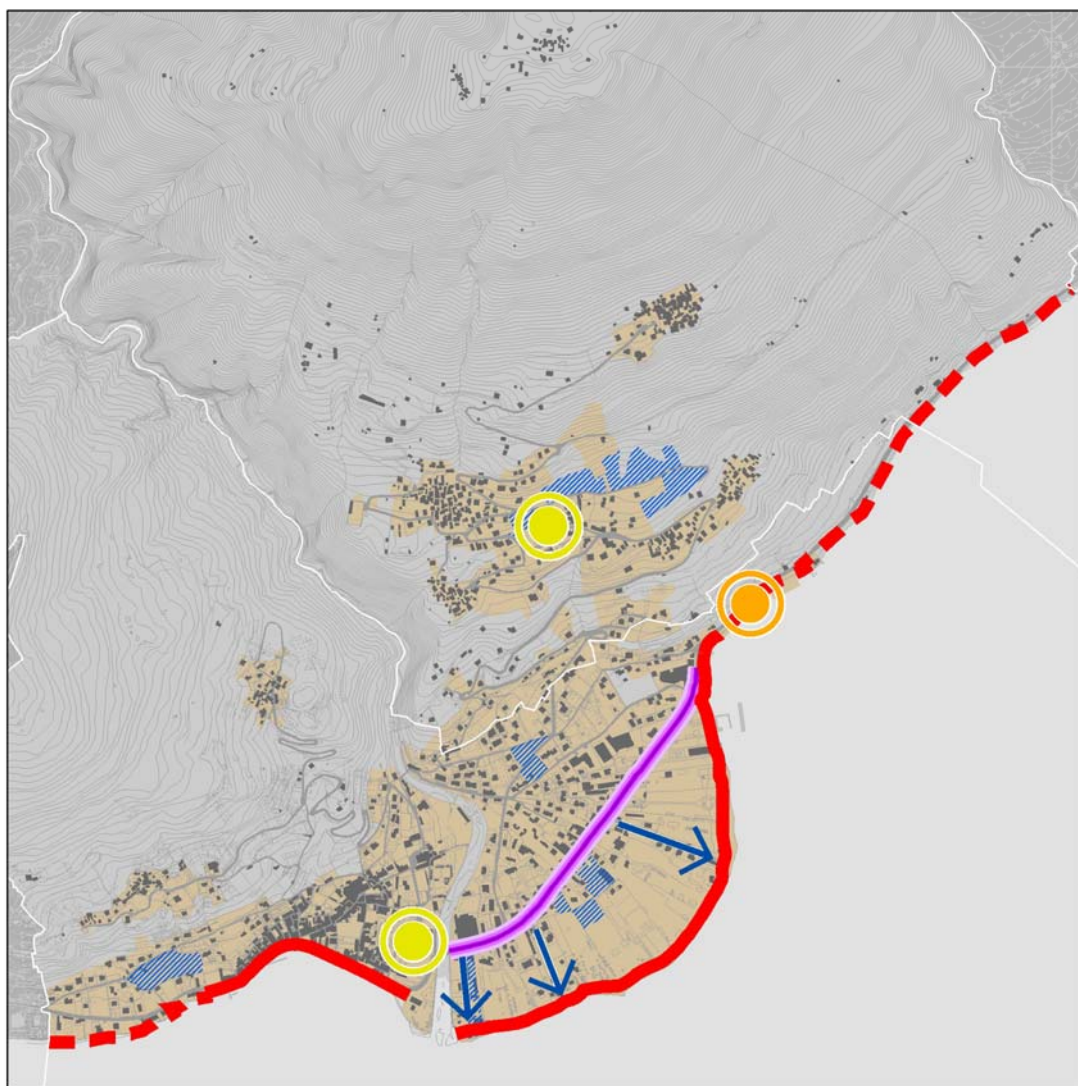


Figura 3. Indirizzi generali per la “città pubblica”

In arancio le nuove polarità di servizi, in giallo quelle esistenti; tratteggiati in rosso i tratti di percorso ciclopedonale lungo il lago previsti, mentre in blu sono individuati gli accessi preferenziali per la spiaggia; in viola il tratto di strada statale da riqualificare in funzione dell'accessibilità a lago.

Potenziare le aree di sosta

Nel 2007 l'Amministrazione Comunale di Domaso si è dotata di un piano parcheggi che, oltre a fornire un quadro della dotazione esistente di spazi per la sosta, ha individuato alcune nuove aree per la sosta al fine di contenere la rilevante richiesta di spazi a parcheggio, soprattutto nel periodo estivo.

Le possibilità di intervento messe in campo dalla nuova strumentazione urbanistica consentono di rivedere in parte le previsioni del piano parcheggi, integrandone le quantità per soddisfare le esigenze pregresse e future di posti auto, nonché ipotizzando modalità di

intervento che consentano un inserimento qualitativo delle aree di sosta nel contesto urbano e paesaggistico.

A Domaso è prioritario il reperimento di nuove aree di sosta nell'area della cosiddetta "Puncia", in quanto interessata da attività turistico-ricettive e dal corollario di esercizi pubblici che si addossano alla SS 340, oltre che dal carico di turisti giornalieri che frequentano le spiagge acuendo la necessità di parcheggi lungo il tratto di statale relativo a via Case Sparse. In tale senso, un'opportunità è offerta dalle aree di trasformazione e soggette a permesso di costruire convenzionato individuate tra la statale e la sponda del lago e dalle possibili conversioni funzionali delle attività produttive in essere. Nella logica di una incentivazione alla sosta anche a nord della statale, tramite una tariffazione decrescente mano a mano che ci sia allontana dalla sponda del lago, può concorrere al soddisfacimento della domanda di parcheggi anche l'area di trasformazione attestata su via Mulini, accompagnata da interventi di valorizzazione dei percorsi che conducono a lago.

In prossimità dei centri e nuclei storici di entrambi i comuni, invece, l'attenzione del Piano è rivolta soprattutto agli aspetti di qualità delle realizzazioni (pavimentazioni, illuminazione, arredo urbano), al fine di ottenere un inserimento paesistico degli spazi di sosta. Oltre alle due aree per servizi, soggette a compensazione e destinate a parcheggio, proposte in prossimità del torrente Livo e appena ad ovest del Centro di Domaso lungo la SS 340, l'individuazione di aree di trasformazione e di completamenti edilizi nelle vicinanze dei nuclei storici offre l'opportunità per potenziarne la quantità di aree per la sosta e per controllarne la qualità dei progetti.

A Domaso inoltre il Piano individua nelle aree libere da edificazione e già destinate a servizi, in prossimità del centro, un'opportunità per la realizzazione di spazi per la sosta, possibilmente interrati in modo da non pregiudicare la funzionalità delle aree ed attrezzature esistenti. Opportunità che dovrà essere valutata con una verifica di fattibilità del progetto.

A Vercana, una certa domanda di sosta è generata dalla funzione residenziale, considerato che la natura della viabilità a servizio degli insediamenti non consente una diffusa presenza di parcheggi lungo il bordo stradale. Pertanto, qui, è indispensabile che il Piano dei Servizi, ove necessario, riservi apposite aree a parcheggio pubblico in corrispondenza dei principali agglomerati edilizi.

Una ulteriore esigenza di spazi per parcheggi è collegata alla fruizione dei percorsi di mezza-costa e dei sentieri di monte. Il Piano garantisce la presenza di aree di sosta alla partenza dei principali percorsi turistici ed escursionistici al fine di incentivare la fruizione anche del territorio di monte, come meglio specificato nel § 2.6.

Favorire nuovi accessi pedonali alla spiaggia

Attualmente esistono solo due punti di accesso pedonale pubblico alle spiagge, in corrispondenza delle due estremità della "puncia"; tutti gli altri accessi esistenti sono di tipo

privato, a servizio delle varie abitazioni o dei campeggi, e sono chiusi con cancelli in prossimità della spiaggia.

Considerato che l'intero percorso lungo lago si sviluppa per 1350 metri circa, si ritiene che questa situazione costituisca un limite alla libera fruizione della sponda del lago in questo tratto.

Il Piano, pertanto, propone l'individuazione di almeno altri due punti intermedi di approdo al lago, di tipo pedonale, salvo garantire anche all'occorrenza il passaggio di mezzi di primo soccorso.

È obiettivo prioritario dell'Amministrazione comunale reperire aree per la sosta in prossimità degli accessi di tali percorsi lungo la strada statale e dotare le aree in testa ai percorsi verso la spiaggia di adeguate attrezzature pubbliche o private di uso collettivo. In tal senso, costituisce indubbiamente un'opportunità l'intervento di trasformazione previsto alla testata terminale del tracciato più a sud.

Nello scenario di una migliore accessibilità alla spiaggia si inserisce la sistemazione complessiva di via Mulini a Domaso volta a tracciare un percorso diretto all'accesso nord della spiaggia e al nuovo porto turistico, che andrebbe a servire l'abitato a nord di Via Mulini e sarebbe funzionale ad integrare l'offerta di parcheggi dell'area lacuale.

Completare i percorsi pedonali lungo la sponda del lago e integrare il nuovo porto turistico con il territorio

Attualmente la vivibilità della sponda del lago è limitata all'ambito della cosiddetta "puncia" e al tratto di lungo lago di fronte al centro storico di Domaso.

Il Documento di Piano intende portare avanti un disegno strategico più ampio, già anticipato da alcuni progetti in corso, che vede l'inserimento dei comuni di Domaso e Vercana in un sistema turistico-escursionistico più ampio. Il prolungamento dei collegamenti pedonali protetti fino ai confini comunali verso Gravedona e verso Gera Lario, rispettivamente in continuità con la passeggiata del porto storico e con quella lungo le spiagge della cosiddetta Puncia oltre il nuovo porto turistico del molo di Vercana, consentirebbe ai due Comuni di ampliare l'offerta di turismo sostenibile oltre a garantire una maggior vivibilità del territorio.

Questo scenario dovrà necessariamente essere inserito in un contesto più ampio, utile a valutare l'opportunità di connettere tra loro i percorsi a lago dei vari comuni della sponda ovest dell'Alto Lario per la creazione di un itinerario di livello sovracomunale. In questo senso, potrebbe garantire una migliore continuità dei percorsi la realizzazione di una passerella ciclopedonale sul Torrente Livo, in corrispondenza della sua foce, da realizzarsi necessariamente con risorse messe a disposizione a livello comunitario o provinciale.

In questo scenario di scala ampia si inserisce, inoltre, l'opera più rilevante programmata e già in parte avviata dal comune di Domaso in località Molo di Vercana: la realizzazione del nuovo porto turistico, decisa dall'Amministrazione comunale di Domaso per far fronte alla richiesta di

attracchi nautici adeguati, conseguente allo sviluppo nell'alto Lario di un turismo legato agli sport acquatici. Tale opera, pensata come naturale prosecuzione della sponda attrezzata di Domaso, è da intendersi anche come "porta turistica" di accesso ai due Comuni.

L'obiettivo, condiviso da entrambe le amministrazioni, di rivalutare dal punto di vista turistico la zona lungo il lago a cavallo tra i due comuni deve gioco forza passare attraverso una integrazione dei progetti di ciclopedonalità delle sponde del lago, ma, soprattutto, dovrà relazionarsi con il progetto di variante della SS 340 che interessa questo tratto di costa lariana.

Riqualificare il lungo lago in corrispondenza del centro storico

Il Documento di Piano suggerisce la necessità di coordinare gli interventi previsti lungo la sponda del lago compresa tra il porto turistico storico e gli spazi antistanti il Municipio integrando in un unico scenario complessivo: il ridisegno delle Piazze Ghislanzoni e dell'Aia con la necessaria delocalizzazione dei parcheggi esistenti in altre aree prossime al centro, come suggerito poco sopra nel presente testo; la risistemazione della passeggiata e degli spazi collettivi lungo lago di fronte a Villa Camilla, da inserire nel contesto più generale dell'itinerario ciclopedonale lungo tutta la sponda del lago interna ai confini amministrativi dei due comuni; l'incremento della dotazione di spazi per la sosta, da valutare alle luce delle risorse messe in campo dalle trasformazioni prossime al centro storico.

Prevedere nuove aree per servizi in risposta a nuovi fabbisogni

La valutazione sull'opportunità di migliorare l'attuale dotazione di servizi pubblici e di uso pubblico è data dalla considerazione congiunta di una serie di fattori, quali: la programmazione di una serie di opere pubbliche previste nei relativi piani triennali comunali; le volontà espresse dalle Amministrazioni comunali; le problematiche emerse dagli incontri tematici con i principali referenti locali e sovralocali dei servizi offerti sul territorio; i fabbisogni generati dal maggiore carico insediativo, residenziale e turistico, indotto dagli interventi previsti nel PGT; le possibili sinergie esistenti ed attivabili tra i due comuni; le risorse economiche di cui dispongono le Amministrazioni comunali.

La valutazione integrata di tutti questi fattori ha portato a delineare le strategie del Documento di Piano che indirizzano l'individuazione di nuove aree per servizi sia nelle aree di trasformazione, che nel Piano dei Servizi. Oltre all'esigenza di rispondere, in entrambi i comuni, alla domanda di sosta legata in parte alla fruizione turistica del territorio e in parte alla residenza e alla volontà di integrare e migliorare l'offerta pubblica lungo la sponda del lago, si individuano le seguenti necessità:

- riservare una o più aree per eventuali nuove attrezzature pubbliche, compresi spazi da attrezzare per il gioco dei bambini, in prossimità del tratto di strada provinciale che collega Domaso con Vercana, affinché queste possano essere utilizzate dai residenti

- attuali e futuri di entrambi i comuni; un'opportunità è individuata nella riconferma dell'area a standard già prevista dal PRG vigente a nord di Via Mulini;
- individuare spazi idonei, anche all'interno dei nuovi insediamenti sia di Domaso che di Vercana, per ospitare alcune attività dei servizi sociali comunitari e delle associazioni;
 - riservare un'area per eventuali nuove attrezzature pubbliche che dovessero rendersi necessarie in un prossimo futuro a Vercana, in prossimità dell'attuale polo di servizi pubblici al fine di implementare in loco la dotazione esistente e di non disperdere le componenti della "città pubblica" sul territorio comunale; un'opportunità è individuata nell'area di espansione a nord di Arbosto, vista la possibilità di integrazione dei nuovi spazi con l'area antistante la Chiesa di S. Salvatore e l'oratorio tramite un percorso pedonale;
 - individuare un'area per la "piazzola ecologica" di Vercana, in un'area non limitrofa ad edifici residenziali;
 - dotare le espansioni residenziali di Vercana di spazi aperti di uso collettivo (aree verdi, spazi gioco), utilizzabili anche dai residenti di Arbosto.

Le esigenze sopra espresse, qualora non riconducibili all'attuazione di ambiti di trasformazione, si traducono nel Piano dei Servizi in precise localizzazioni di aree destinate all'uso pubblico. Considerato che, come già sopra richiamato, la dotazione di servizi per i residenti risulta essere per entrambi i comuni superiore ai minimi richiesti dalla legislazione urbanistica regionale, la scelta sostanziale del Piano è quella di destinare agli usi pubblici solo le aree utili a rispondere ai fabbisogni emergenti, distribuendole sul territorio in considerazione dei carichi insediativi del PGT, delle possibili integrazioni con le aree a servizio già attuate e del contesto urbano e paesistico, e, di conseguenza, di attribuire alle aree previste a servizio dai PRG previgenti, non ancora attuate che non si intendono riconfermare, una destinazione consona all'attuale stato di utilizzo.

Infatti, se a Domaso la quantità di aree con vincolo decaduto¹ è pari ad un 25% di quelle realizzate e la loro localizzazione ricade per lo più in pertinenze di edifici privati esistenti, a Vercana le aree a servizio non attuate sono tre volte e mezzo quelle esistenti e si collocano per la maggior parte della loro estensione in aree attualmente a bosco. La riconferma di tali previsioni non è pertanto giustificabile né in ragione della risposta ai fabbisogni emergenti, né alla luce della loro fattibilità.

La fattibilità delle previsioni del Piano in merito alle opere e alle attrezzature pubbliche è legata alle risorse messe in campo per la loro attuazione. Al fine di ampliare le possibilità di attuazione di tali previsioni, il Documento di Piano suggerisce la possibilità per l'Amministrazione comunale di applicare eventuali premi volumetrici, da spendere nell'ambito

¹ In ragione delle sentenze espresse in merito dalla corte costituzionale.

dell'intervento in aggiuntiva ai diritti edificatori consentiti dal PGT, in cambio della cessione di aree o della realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico in quantità maggiori rispetto a quanto previsto dal Piano dei Servizi o nelle aree di trasformazione del Documento di Piano.

Questa opportunità, qualora non interessi ambiti soggetti a pianificazione attuativa, subordina necessariamente il permesso di costruire alla stipula di una convenzione tra il promotore e la pubblica amministrazione che garantisca la cessione gratuita delle aree all'amministrazione e il livello qualitativo di realizzazione delle opere.

2.4 ADEGUARE IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ

La maglia principale della viabilità dei comuni di Domaso e Vercana è costituita da due assi viari: la Statale Regina (SS340) e la Strada provinciale per Vercana (SP3). La prima collega tutti i comuni della sponda ovest del lago e presenta quindi un elevato traffico di attraversamento che interessa tutto l'abitato di Domaso, con conseguenti problemi di relazione con gli insediamenti. La seconda, distribuisce i diversi nuclei che compongono il tessuto insediativo di Vercana e che attorno ad essa si sono sviluppati.

Su questa struttura portante della mobilità si articola la rete della viabilità locale, il cui sviluppo è limitato dalla natura orografica dei luoghi che, fatta eccezione per l'ambito della "puncia", presenta pendenze piuttosto elevate dei terreni. Peraltro, le connessioni tra gli insediamenti a lago e quelli posti sui versanti è sempre stata garantita da una rete di percorsi pedonali acciottolati che ancora oggi caratterizzano la morfologia del territorio, assumendo un valore testimoniale della cultura locale che il Piano intende preservare.

Considerate quindi le necessità di garantire una migliore e più efficace relazione tra gli insediamenti e la rete della mobilità, nel rispetto delle tipicità locali, il Documento di Piano delinea una serie di azioni che, maggiormente dettagliate, vanno a comporre il progetto del Piano dei Servizi.

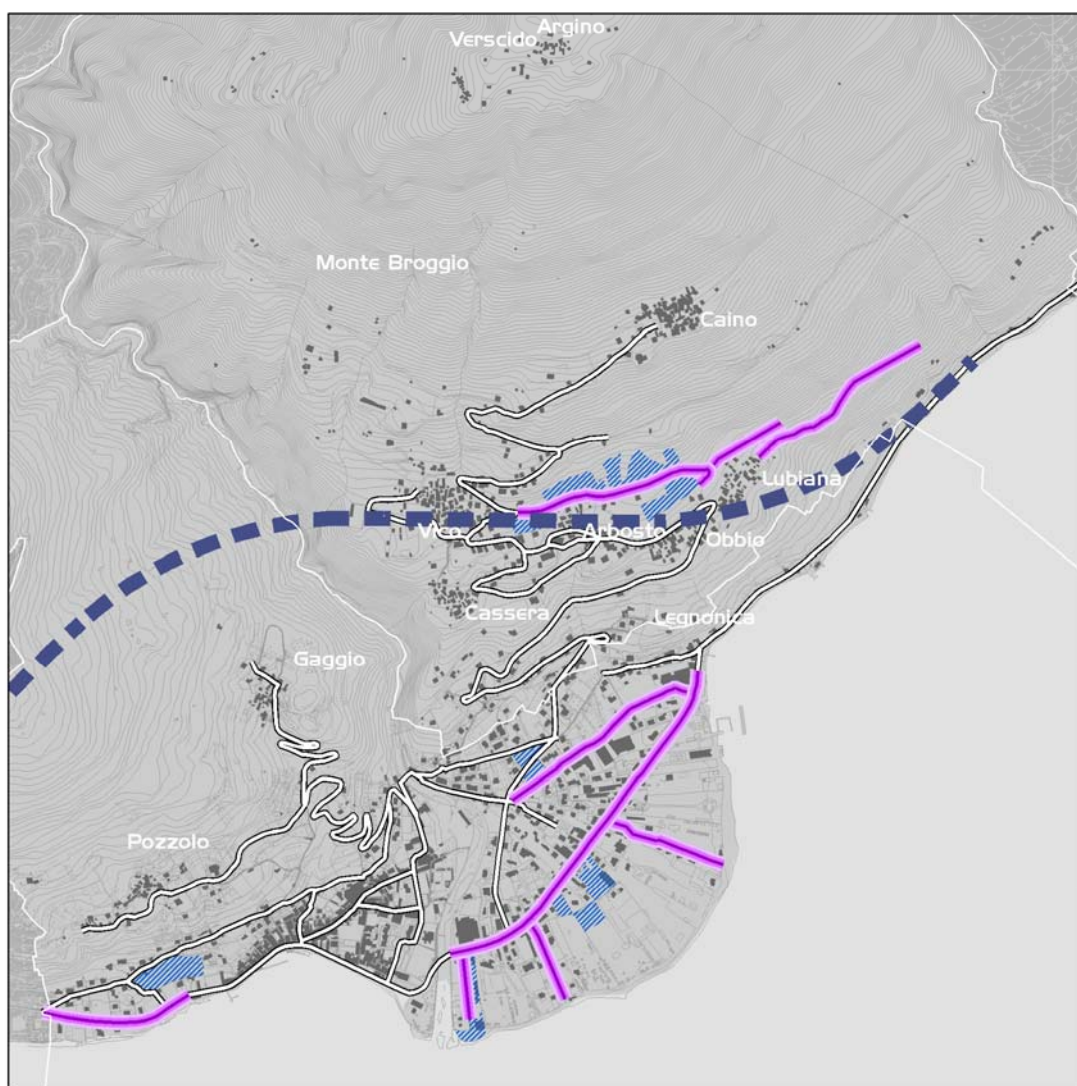


Figura 4. Principali interventi sulla viabilità

Evidenziati in viola i tratti di strade da riqualificare con marciapiedi e aree di sosta e i percorsi di accesso al lago nella "puncia".

Completare ed adeguare la viabilità locale

Le trasformazioni e i completamenti edilizi previsti dal PGT offrono l'opportunità di intervenire sulla rete della viabilità, adeguando ove necessario la sezione stradale esistente e tracciando nuovi assi stradali per servire sia i nuovi insediamenti che quelli esistenti.

In particolare, il Piano dei Servizi individua i tratti stradali in cui è opportuno ricavare il marciapiede, oppure ampliare la carreggiata per facilitare il passaggio dei veicoli o, ancora, riservare un'area a parcheggio al fine di far fronte alla richiesta di sosta, in particolare lungo la statale, in prossimità dei nuclei di antica formazione, degli accessi a lago o ai sentieri di monte. La realizzazione di marciapiedi viene indicata come priorità lungo il tratto di statale a ovest del centro di Domaso, sul ponte della SS 340 e nel primo tratto della SP 3 fino all'incrocio con via

Mulini, per ragioni di sicurezza dei pedoni, mentre è auspicata su via Mulini a Domaso (come illustrato nel § 2.3) e, a Vercana, lungo la recente viabilità a nord di Arbosto che servirà il nuovo complesso residenziale. I nuovi tratti stradali a servizio degli insediamenti (quali ad esempio quelli attorno all'abitato di Lubiana) devono essere realizzati in modo da ridurre gli accessi diretti sulla viabilità principale dei singoli edifici o comparti edilizi, agevolando così il flusso veicolare.

Il Documento di Piano, nell'ambito delle aree di trasformazione, e il Piano dei Servizi, su tutto il territorio comunale, individuano i casi in cui tali infrastrutture sono da ritenersi indispensabili per una migliore organizzazione urbana, come nel caso della proposta di tracciato che correndo lungo il margine nord del Parco di Villa Camilla potrà consentire un collegamento alternativo tra Piazza Trento e Via Garibaldi in prossimità del ponte. Negli altri casi, quanto individuato dal Documento di Piano è da ritenersi un'indicazione per l'Amministrazione Comunale in riferimento alle opere pubbliche da programmare e a quelle da concordare in sede di negoziazione con i proponenti di interventi di trasformazione o completamento.

Migliorare l'accessibilità delle frazioni abitate più esterne

Sul territorio di entrambi i comuni sono presenti alcuni nuclei abitati, collocati sui versanti montuosi, che sono separati rispetto agli aggregati principali di Domaso e Vercana. In particolare, Pozzolo e Gaggio a Domaso e Caino a Vercana.

Per mantenere vivi questi insediamenti, garantendo la permanenza della funzione residenziale, e per perseguire la conservazione del loro valore culturale e paesaggistico, il Documento di Piano ritiene opportuno operare alcuni interventi che ne migliorino l'accessibilità, in condizione di maggior sicurezza. Si tratta sostanzialmente di interventi di allargamento delle sezioni stradali esistenti e di potenziamento delle aree di sosta pubbliche, in particolare per i tracciati che conducono a Pozzolo e a Caino.

A questo deve aggiungersi la manutenzione costante dei tracciati pedonali che connettono tali frazioni con gli insediamenti principali, che vanno conservati nei loro materiali (acciottolato, muri a secco), affinché sia garantita un'alternativa all'uso dell'auto per brevi spostamenti e siano valorizzati tali segni della presenza umana sul territorio storicamente radicati.

È inoltre volontà dell'Amministrazione di Vercana prevedere un nuovo percorso di collegamento al piccolo insediamento di Crelo, posto al confine con Gera Lario, attraverso una viabilità agro-silvo-pastorale avente la duplice valenza di strada di accesso al nucleo rurale e soprattutto di "strada tagliafuoco" a protezione delle aree boscate. Dal nucleo di Crelo si potrà quindi valutare, attraverso un progetto di dettaglio, la fattibilità di un collegamento che abbia anch'esso le caratteristiche di una viabilità agro-silvo-pastorale per allacciarsi al nucleo di Cinque Case posto lungo la SS340.

Potrebbe inoltre essere opportuna la realizzazione di alcuni percorsi agro – silvo – forestali: uno che connetta il nucleo di Pozzolo con la pista forestale già esistente che, a monte

dell'abitato, collega la località Segna con quella di Campi di Gaggio; uno che connetta la frazione di Gaggio con il medesimo percorso esistente; un terzo che colleghi Pozzolo con la località Pilot-Mott. L'opportunità di tali percorsi dovrà essere valutata con una verifica di fattibilità.

Individuare un'alternativa alla SP 3 di accesso viabilistico a Vercana

Gli insediamenti di Vercana sono raggiungibili unicamente dalla strada provinciale SP3, che si innesta sulla Statale Regina (SS340) e che, superato il limite amministrativo che separa i due comuni, diviene sostanzialmente l'unica viabilità di distribuzione fino al centro che salda le frazioni di Arbosto e Vico.

Il Documento di Piano suggerisce la possibilità di valutare un ulteriore collegamento del comune di Vercana alla strada statale in considerazione dello svincolo che verrà realizzato lungo la strada statale, poco più a nord del molo di Vercana a cavallo tra i due comuni, per l'innesto della variante alla SS340, che da qui prosegue in galleria verso sud oltre Gravedona, e della previsione provinciale di adeguamento del tratto di statale a nord di tale svincolo. Un nuova viabilità potrebbe innestarsi sullo svincolo suddetto per proseguire fino all'incrocio con una delle strade esistenti o in progetto. Questo consentirebbe di creare un accesso più rapido per raggiungere gli insediamenti di Vercana dalla strada statale e viceversa, evitando di attraversare il centro abitato di Domaso.

Ovviamente la fattibilità di tale ipotesi è legata alle evoluzioni che avrà il progetto dello svincolo suddetto e alla disponibilità di risorse per la realizzazione del nuovo tratto stradale, nonché all'inserimento paesistico-ambientale dello stesso.

2.5 MIGLIORARE LA QUALITÀ DEGLI INTERVENTI E DELL'ABITARE

Gli interventi promossi dal PGT sono diffusi su tutto il territorio già urbanizzato dei due comuni o comunque in continuità con il tessuto edilizio esistente, ed interessano in parte aree prospicienti il lago e in parte i versanti montuosi. Alla luce di tale diffusione e del valore paesaggistico e ambientale del territorio nel suo complesso, diventa prioritaria per il piano l'assunzione di principi di "buona progettazione", da applicarsi sia agli interventi privati che alle opere pubbliche. L'obiettivo è promuovere all'interno del progetto il coordinamento di fattori quali:

- *L'adeguato inserimento delle opere nel contesto*, attraverso un controllo delle densità edilizie, delle altezze, delle relazioni tra spazi pubblici e privati. Si promuovono basse densità edilizie, che permettano la creazione di un verde pertinenziale di qualità, dove è necessaria una maggiore integrazione con il territorio non urbanizzato di monte o di mezzacosta o con il lago, mentre si consentono densità più elevate dove l'intorno non presenta particolare pregio paesaggistico. Le altezze dei fabbricati devono essere

contenute dove le nuove costruzioni possono interferire con visuali panoramiche e possono quindi variare all'interno dello stesso intervento, anche in ragione del dislivello del terreno. Sono da preferire le soluzioni planimetriche che tendono a creare una continuità visiva e percettiva tra gli spazi pubblici antistanti l'intervento (percorsi, aree verdi, luoghi di relazione) e le pertinenze private o semipubbliche (spazi di distribuzione dei fabbricati, verdi privati, ecc.).

- *Una buona accessibilità*: da garantire privilegiando le soluzioni in cui la viabilità pertinenziale e gli accessi carrabili non interferiscono con la rete della viabilità principale.
- *La riduzione del fabbisogno energetico degli edifici*, incentivando quelle progettazioni che adottino soluzioni ed accorgimenti tecnico-costruttivi di risparmio energetico integrative rispetto a quanto già previsto dalla recente legislazione.

Ulteriore attenzione deve essere posta negli interventi che interessano *edifici appartenenti ai nuclei storici urbani e di monte*. Per questi il Piano delle Regole indica i criteri generali di conservazione dei manufatti, mentre si rimanda ad uno "Studio di dettaglio dei centri e nuclei storici" la definizione puntuale delle modalità attuative e di intervento per singolo edificio.

2.6 SALVAGUARDARE E VALORIZZARE IL PATRIMONIO PAESAGGISTICO, CULTURALE, AMBIENTALE E FORESTALE

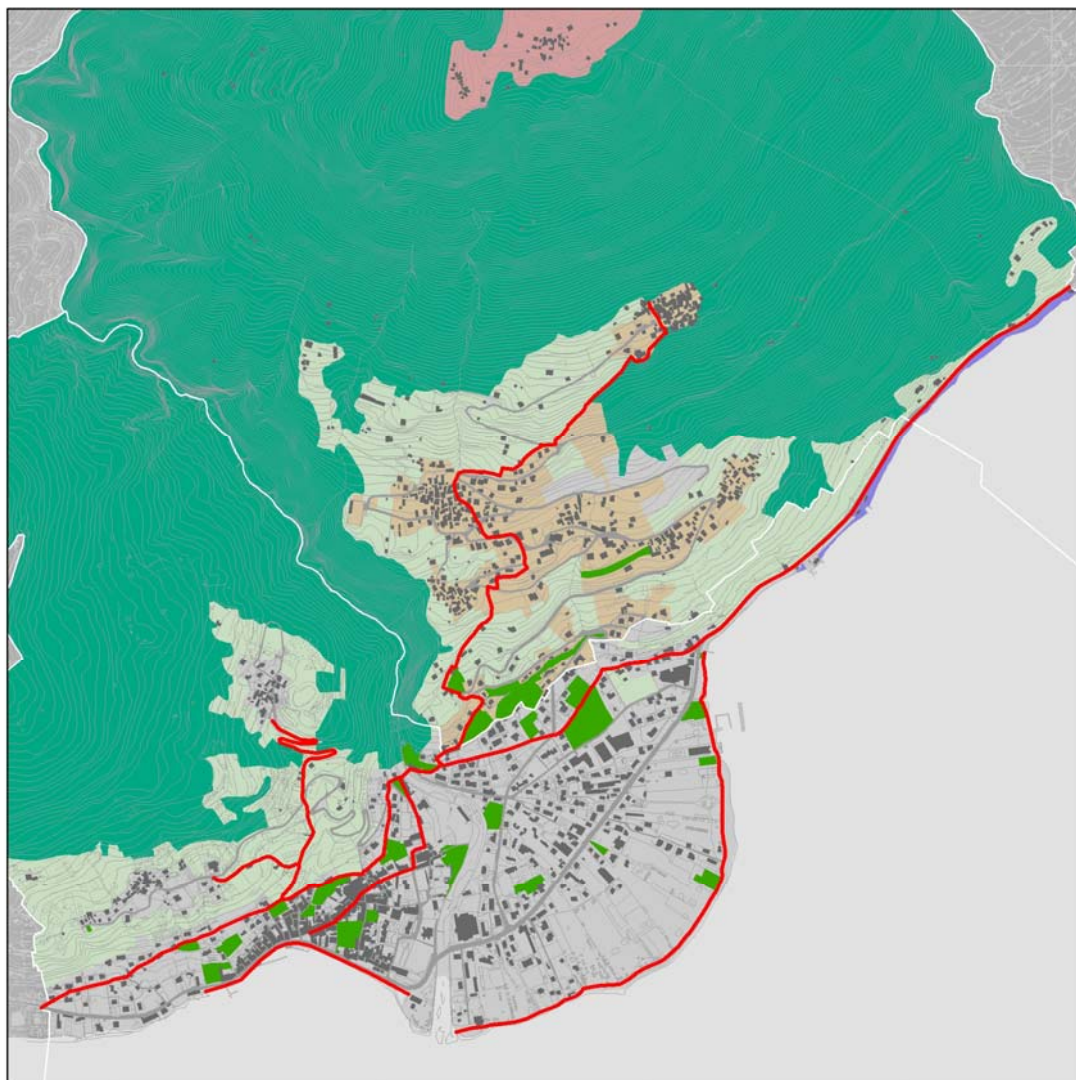


Figura 5. Classificazione del territorio non urbanizzato, aree verdi di valore paesistico e percorsi

Il territorio di monte, in verde scuro, e le aree agricole di pregio paesistico poste tra questo e il tessuto consolidato in verde chiaro; le aree verdi salvaguardate all'interno del consolidato; in rosso i principali percorsi pedonali.

L'obiettivo della salvaguardia e valorizzazione delle peculiarità del territorio è da considerarsi trasversale a tutte le proposte di intervento o di conservazione del PGT. Questo significa che tutte le strategie e le azioni sopra descritte devono confrontarsi con questo tema e ricercare soluzioni volte a perseguire tale obiettivo, anche attraverso l'integrazione con il territorio sovralocale, considerato che Domaso e Vercana fanno parte di un sistema ambientale e paesaggistico che travalica i confini amministrativi.

Tale sistema è caratterizzato principalmente dal permanere di un buon grado di naturalità del bacino lacuale, delle sue sponde e dei territori che rapidamente (ad eccezione della zona della "puncia") risalgono fino a monte.

Il Piano, come di seguito esplicitato, prende atto innanzitutto degli elementi infrastrutturali ed antropici esistenti e di progetto. In particolare l'obiettivo di salvaguardare e valorizzare il territorio non può prescindere da quegli elementi progettati, programmati o in corso di realizzazione, quali ad esempio la variante alla SS 340 dir o il nuovo porto turistico, che indubbiamente cambieranno lo scenario lacuale dei due comuni e con i quali il progetto di P.G.T. si integra.

Il Piano inoltre si propone di contenere lo sviluppo insediativo e, nel Piano delle Regole, individua le modalità di salvaguardia dell'edificato, in particolare quello di valore storico – architettonico.

Il presente progetto promuove inoltre l'accessibilità di carattere agro-silvo-pastorale per la manutenzione, controllo e accessibilità lenta del territorio; un'accessibilità promossa anche attraverso la valorizzazione dei tracciati storici e di quelli panoramici, in modo da consentire una migliore e più attenta percezione dei luoghi.

Il Piano individua inoltre gli elementi specifici che connotano il territorio e il paesaggio.

Si precisa infine che per tutta una serie di indirizzi di tutela il presente Piano richiama alla Parte IV degli Indirizzi di tutela del PTR della Regione Lombardia.

Tutelare i territori di monte e i boschi esistenti

Considerato che a Domaso più della metà del territorio comunale è interessato da aree prevalentemente boschive e seminaturali, e che a Vercana la morfologia del territorio non ha favorito la costituzione e l'espansione di un grosso centro abitato come nella piana di Domaso, per cui la superficie antropizzata è solo l'1,7%, si comprende come il tema della tutela delle aree a bosco e naturali assume un'importanza sostanziale nel Piano. A questo si aggiunge una morfologia del territorio che presenta rilievi montuosi in grado di offrire notevoli scorci panoramici da e verso il lago che il Piano ha il compito di salvaguardare e valorizzare.

Gli obiettivi sopra citati sono perseguibili, da una parte, attraverso il recepimento dei vincoli di carattere geologico ed idrogeologico, dall'altra, mediante una lettura più sistemica di questi territori che ne esalti gli aspetti paesistici e ambientali e ne valuti le possibili forme di turismo sostenibile. Una tutela quindi che sia in grado di fondere i principi di conservazione portati avanti dalla rete ecologica di livello sovralocale con una possibilità di frequentazione controllata e consapevole di questi spazi.

A tal fine, il Documento di Piano distingue:

- il territorio di monte caratterizzato dalla presenza di aree a bosco compatte che necessitano di azioni di tutela diffuse;
- il territorio di monte interessato da nuclei edificati in quota adagiati su distese pianeggianti (Verscido, Argino, Tabbiadello, Pighè), o immersi nei boschi (Trebbio, Stabbio, Ampoido), la cui presenza è testimoniata già nei catasti storici (Catasto Lombardo Veneto 1860-1892), che in parte hanno conservato i caratteri originari ma che sono stati anche interessati da una diffusione non controllata di case di villeggiatura; questo tipo di paesaggio richiede la definizione di criteri generali di intervento sugli edifici esistenti che tengano conto della tipicità dei luoghi e il controllo attento delle nuove edificazioni;
- gli ambiti in cui diversi edifici isolati si alternano ad aree caratterizzate da terrazzamenti coltivati a vigneto e a prati, che costituiscono una naturale cerniera tra le prime aree e il territorio urbanizzato; qui le azioni sono per lo più rivolte alla salvaguardia e alla ricomposizione di singole componenti del paesaggio e alla ottimizzazione della relazione tra gli ampi spazi aperti e i margini edificati.

La traduzione di questi indirizzi in una disciplina efficace è demandata al Piano delle Regole.

Salvaguardare aree verdi con valore paesaggistico all'interno degli insediamenti

Una delle peculiarità paesistiche che hanno reso attrattiva questa parte dell'Alto Lario comasco è la presenza di un modello insediativo a bassa densità e caratterizzato da una buona integrazione con il contesto paesaggistico, data dall'alternanza di spazi edificati e aree libere a verde, con vegetazione di medio ed alto fusto, sostenute spesso da file di muretti a secco che seguono naturalmente le curve di livello del territorio.

A conferma di tale modello insediativo, il Piano individua, sia all'interno del tessuto urbano esistente che nelle aree su cui sono previsti nuovi interventi, una serie di aree verdi per le quali è preclusa l'edificazione, che hanno la funzione di integrare le componenti del paesaggio con gli insediamenti. Si tratta in prevalenza di aree attualmente coltivate a vigneto o frutteto, ma anche di spazi pertinenziali ai singoli edifici che assumono importanza se letti nella loro continuità spaziale.

Si viene così a confermare un disegno dell'urbanizzato che dal basso verso l'alto presenta una serie di *pause* dell'edificato che esaltano i caratteri del paesaggio locale e contribuiscono a migliorare la vivibilità degli insediamenti. Questo avviene in particolare lungo il tracciato della SP 3, dove il terreno degrada verso l'alto, e tra la sponda del lago e la strada che conduce a Pozzolo.

A questo tipo di aree si aggiungono i giardini e i parchi storici, che si relazionano con edifici di interesse storico-culturale e che offrono composizioni arboree di interesse, che si ritiene debbano essere conservati nella loro integrità.

Valorizzare le rete di percorsi pedonali

Il territorio dei comuni di Domaso e Vercana è attraversato da alcuni tracciati che, per origine storica o per rilevanza dei luoghi collegati, oltre che per le modalità costruttive ed i materiali utilizzati, rappresentano un'importante caratterizzazione morfologica del territorio. Tali percorsi attraversano il territorio offrendo connessioni protette, alternative alla viabilità carrabile principale, verso le frazioni o il territorio di monte, nonché lungo la costa del lago.

È obiettivo strategico del Documento di Piano tutelare, valorizzare ed eventualmente completare la rete dei percorsi pedonali esistenti, anche come elemento di incentivazione per una fruizione escursionistica dei territori più a monte, con particolare riferimento ai seguenti tracciati:

- *L'antica Via Regina*: un tracciato guida paesistico del PTPR di rilevanza storico-culturale ed archeologica che si stacca dalla strada statale all'altezza di Piazza Ghislanzoni, attraversa l'attuale centro storico di Domaso, superando il Torrente Livo all'altezza del ponte S. Silvestro, per proseguire a nord dell'insediamento residenziale di Domaso parallelamente al lago fino a riconnettersi sulla statale all'altezza del nuovo porto turistico. L'intero percorso alterna tratti esclusivamente pedonali ad altri carrabili; in alcuni punti conserva ancora alcuni elementi tipici della tradizione come i muretti a secco. Obiettivo del Piano è la maggiore riconoscibilità dell'antico tracciato, da perseguire attraverso interventi sulla pavimentazione, la distinzione dei flussi pedonali da quelli veicolari, il mantenimento dei muretti a secco esistenti, l'attenzione agli elementi di arredo urbano. Parte di questi interventi potranno essere attuati nell'ambito degli interventi di trasformazione previsti dal Documento di Piano.
- *Il percorso che si sviluppa da Domaso a Caino*: il tracciato si sviluppa a monte dell'edificato di storico di Domaso, inerpicandosi dal ponte di S. Silvestro verso i nuclei di Vercana e toccando alcune emergenze architettoniche quali il Santuario della Madonna della Neve, la chiesa di S. Salvatore al centro dell'abitato di Vercana, la chiesa di S. Sebastiano a Caino. Da Caino è inoltre possibile proseguire lungo i sentieri che conducono verso monte. Lungo tutto il percorso, interamente pedonale e in buona parte acciottolato, si aprono scorci prospettici verso il lago e i monti all'intorno. Il Documento di Piano ritiene fondamentale per la salvaguardia delle emergenze locali la conservazione di questo percorso, che può assumere una valenza turistica ed escursionistica se adeguatamente valorizzato. In questo senso, è opportuno ripristinare su tutto il percorso la pavimentazione in ciottoli o in pietra e preservare le visuali panoramiche, oltre a conferire maggiore visibilità sul territorio a questa presenza.
- *Il percorso tra via Oliva e le frazioni di Pozzolo e Gaggio*: di interesse turistico-escursionistico, questo tracciato si distingue per gli scorci panoramici che offre verso il lago. L'accesso carrabile alle abitazioni su Via Oliva ne ha fatto perdere in parte la

natura di percorso; nel primo tratto di Via Oliva infatti ha i caratteri di una qualunque strada, ma ad un certo punto l'asfalto si interrompe e riprende l'antica pavimentazione a ciottoli, accompagnata da muri di sostegno a secco, che prosegue fino al ponte di S. Silvestro dove si connetterà con l'Antica Regina. Il percorso si dirama inoltre verso monte, in direzione di Pozzolo e in direzione di Gaggio, fino ad incontrare la viabilità di accesso alle due frazioni. Da Gaggio il tracciato si collega con la rete sentieristica di monte ed oltre con la Via dei Monti Lariani che passa per il Monte Sasso Pelo. Obiettivi del Piano sono: il mantenimento della pavimentazione originaria e dei muri a secco esistenti; il ripristino nel tratto asfaltato di una pavimentazione che riprenda i materiali tradizionali, ove possibile, differenziando il percorso carrabile da quello pedonale; la salvaguardia delle visuali panoramiche verso il lago.

- *Il percorso a lago*: già descritto nel § 2.3, vista la rilevanza che assume rispetto al sistema della "città pubblica", si rimarca qui la necessità di consolidarne la valenza panoramica e di proseguire il tracciato da ambo le parti, anche in una visione sovralocale delle connessioni lungo il lago, oltre che di migliorarne la raggiungibilità dalla strada statale, potenziando gli accessi pedonali.

Il Piano suggerisce inoltre, come ulteriore elemento di connessione trasversale tra i percorsi a lago e quelli più interni quali l'Antica Via Regina, la strategicità di soluzioni progettuali che possano consentire la percorribilità ciclo-pedonale delle sponde del Livo nel tratto urbano fino al ponte di S. Silvestro.

Incentivare la fruizione escursionistica dei territori di monte

I due comuni sono attraversati, a differenti quote altimetriche, da importanti sentieri di livello sovralocale, se non addirittura internazionale, come la Via dei Monti Lariani e l'Alta Via del Lario, sulle quali si innestano i sentieri e la viabilità agro-silvo-pastorale di livello locale.

Il tema dell'escursionismo del territorio di monte non può quindi essere trascurato e, al contrario, deve essere portato a dialogare con il turismo che si sviluppa lungo il lago, affinché tutte le risorse territoriali siano valorizzate e contribuiscano in modo sostanziale all'economia e alla vita di entrambi i comuni.

Le strategie del Documento di Piano, da considerare in una prospettiva di lungo periodo, sono volte alla promozione di una fruizione più sostenibile del territorio, che garantisca un ridotto impatto ambientale e paesaggistico, e sono rivolte in particolare a:

- *garantire la continuità e la visibilità dei sentieri*, attraverso una opportuna segnaletica e una manutenzione costante dei percorsi, anche per una maggiore sicurezza degli escursionisti;
- *migliorare l'accessibilità ai punti di partenza dei percorsi*, prevedendo aree di sosta adeguatamente dimensionate, in cui sia inoltre presente una cartellonistica informativa relativa alla rete sentieristica;

- *agevolare le connessioni con i percorsi pedonali* sopra descritti, al fine di creare degli itinerari turistico-escursionistici, anche ad anello, con partenza dal lago (ad esempio il percorso che da Domaso conduce a Gaggio per proseguire poi verso Livo; il percorso che da Domaso o Vercana arriva a Caino e poi continua su sentiero verso i nuclei sui Monti di Vercana).
- *prevedere adeguate strutture di supporto agli escursionisti*: in particolare, si rileva l'assenza di rifugi sia per il ristoro che per il pernottamento sul territorio di entrambi i comuni. La presenza di tali strutture, da valutare rispetto all'offerta all'intorno, garantirebbe una maggiore visibilità dell'offerta turistica locale, soprattutto in considerazione del passaggio dell'Alta Via del Lario. Può essere inoltre valutata l'opportunità di collocare altre strutture, quali aree pic-nic attrezzate, in modo diffuso in prossimità degli insediamenti, al fine di incentivare una fruizione più turistica degli ambiti montani.

Interventi più contenuti ed attenti al rispetto dei luoghi e all'inserimento ambientale e paesaggistico, a completamento delle operazioni già intraprese dalle Amministrazioni Comunali, dovranno riguardare i nuclei rurali adagiati sui Monti di Vercana, così da garantirne ai residenti stagionali la raggiungibilità, come ad esempio il miglioramento dell'ultimo tratto della strada per Pighè.

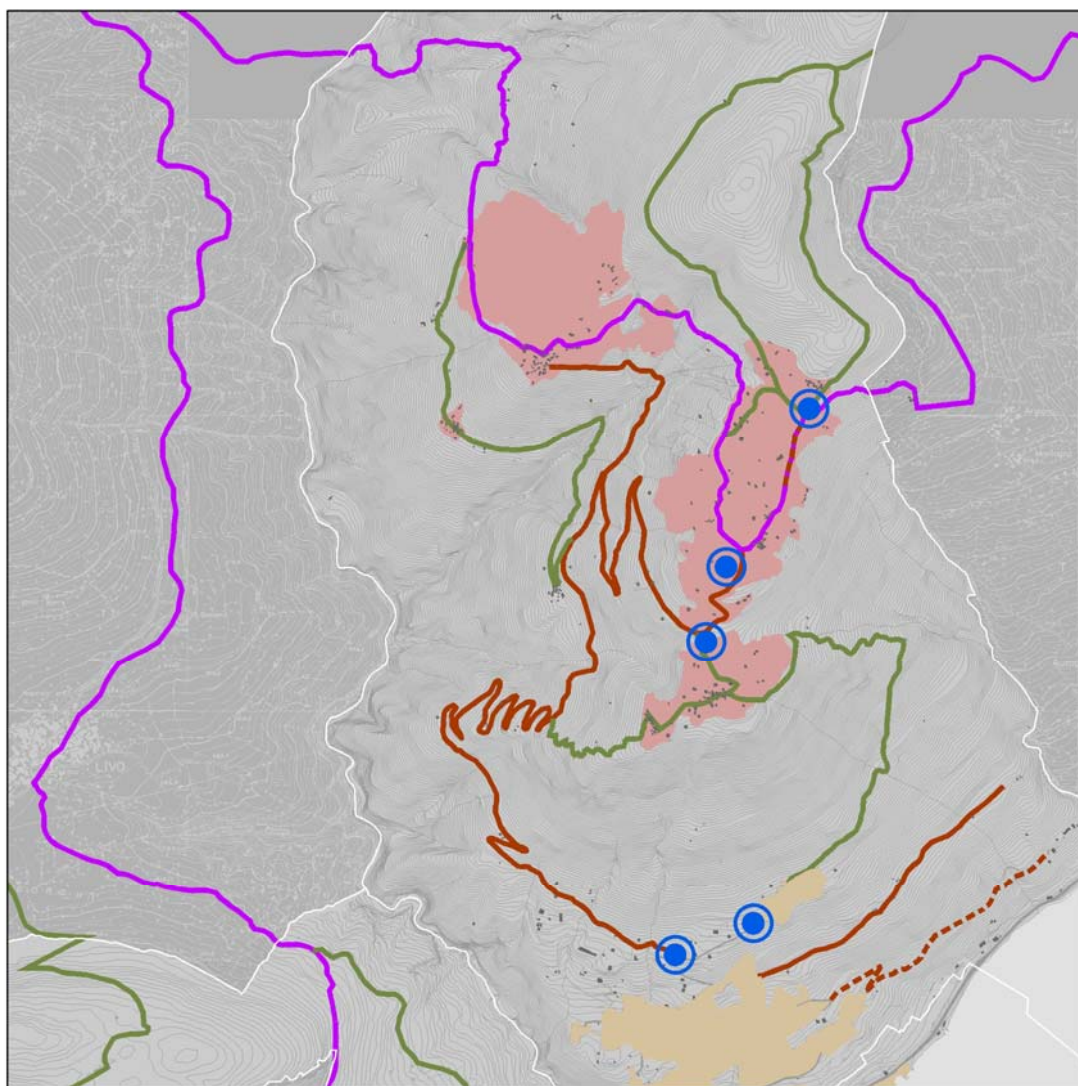


Figura 6. Sentieri di monte e strade agro-silvo-pastorali

In verde i sentieri di monte, in marrone le “vasp” e in viola la Via dei Monti Lariani; in due differenti grafie, il tessuto consolidato di Vercana e i nuclei di monte; i bolli blu rappresentano i parcheggi posti alla partenza dei sentieri e a servizio dei nuclei di monte.

Controllare gli aspetti planovolumetrici e di inserimento paesaggistico degli interventi edilizi

Qualora gli interventi, sia di nuova realizzazione che su edifici già esistenti, interessino ambiti di particolare valore paesaggistico individuati nel Documento di Piano e declinati nel Piano delle Regole, si ritiene opportuno un controllo da parte dell'Amministrazione comunale degli aspetti planivolumetrici e di inserimento paesaggistico, nonché della qualità architettonica dei manufatti, che si concretizzi con un impegno del promotore dell'intervento a realizzare le opere secondo modalità concordate e condivise.

Salvaguardare gli elementi con particolare valore testimoniale e paesistico

Accanto alle tutele e salvaguardie appena descritte, che interessano ambiti e infrastrutture diffuse sul territorio, nel Piano si possono trovare anche delle modalità di salvaguardia che riguardano alcuni elementi di particolare valore testimoniale e paesistico.

E' il caso ad esempio delle sponde del lago la cui naturalità viene tutelata attraverso l'individuazione di uno specifico azzonamento (area della sponda lacuale) normato nelle NTA del Piano delle Regole. Per il bacino lacuale invece il Piano, pur rilevando la necessità di una maggiore tutela, riconosce al tema il prevalente carattere di sovracomunalità e rileva quindi l'opportunità di una trattazione a livello consortile che garantisca una maggiore omogeneità ed efficacia degli interventi.

Il Piano attribuisce valore testimoniale e quindi si premura di salvaguardare, nelle Norme Tecniche del Piano delle Regole, non solo le ville e gli edifici di particolare interesse storico-architettonico ma anche le coltivazioni a vigneto, e i manufatti collegati all'uso agricolo del suolo, quali ad esempio i terrazzamenti.

Una particolare attenzione è quindi dedicata dal Piano alle strade e ai punti panoramici, dai quali è possibile vedere non solo il territorio interessato dai due comuni ma soprattutto lo scenario lacuale e montano nel quale sono inseriti, nonché agli elementi che caratterizzano il paesaggio naturale quali: cascate, alpeggi, crinali o vette, orridi o forre, in recepimento dei contenuti paesaggistici del PTCP.

Il Piano salvaguardia inoltre il territorio individuando degli ambiti in cui non è ammessa alcuna trasformazione urbanistica. Questi ambiti sono determinati principalmente dalle gravi e consistenti limitazioni dettate dal carattere idrogeologico (classi di fattibilità geologica IV) delle aree e comprendono differenti ambiti omogenei definiti dal Piano delle Regole (ad esempio: ambiti non urbanizzato di monte ...) per i quali sono stabilite specifiche norme per gli aspetti di tutela paesistica.

2.7 TUTELARE E VALORIZZARE LE RISORSE IDRICHE

In recepimento degli obiettivi comunitari e regionali in materia di tutela delle risorse idriche, il Documento di Piano inserisce tra le proprie priorità la tutela delle acque, sia sotterranee che di superficie, soprattutto in relazione al loro uso potabile, affinché sia assicurato un adeguato approvvigionamento di acqua in termini sia di quantità che di qualità per rispondere alle esigenze attuali e a quelle future. Le principali linee d'azione sono a tal fine:

- *La tutela e la salvaguardia dei punti di captazione ad uso idropotabile, siano essi pozzi che sorgenti, secondo quanto disposto dalla legislazione vigente in materia e dallo Studio idrogeologico comunale.*

- *Garantire un equilibrio del bilancio idrico* per le acque superficiali e sotterranee ad uso idropotabile, non solo alla luce della popolazione residente in maniera permanente e del nuovo carico insediativo previsto dal PGT, ma anche tenendo conto dei picchi stagionali estivi dovuti all'afflusso di turisti e di residenti stagionali.
- *Sostenere un uso turistico dei bacini d'acqua*, fondato sulla diffusione di una maggior consapevolezza della rilevanza ambientale di tutti i corpi idrici e degli ecosistemi a questi connessi.

Le linee di azione qui prefigurate trovano maggiore dettaglio, in merito ai contenuti e alle modalità di attuazione, nella disciplina allegata allo Studio idrogeologico comunale e nelle previsioni, anche di tipo normativo, del Piano dei servizi e del Piano delle regole.

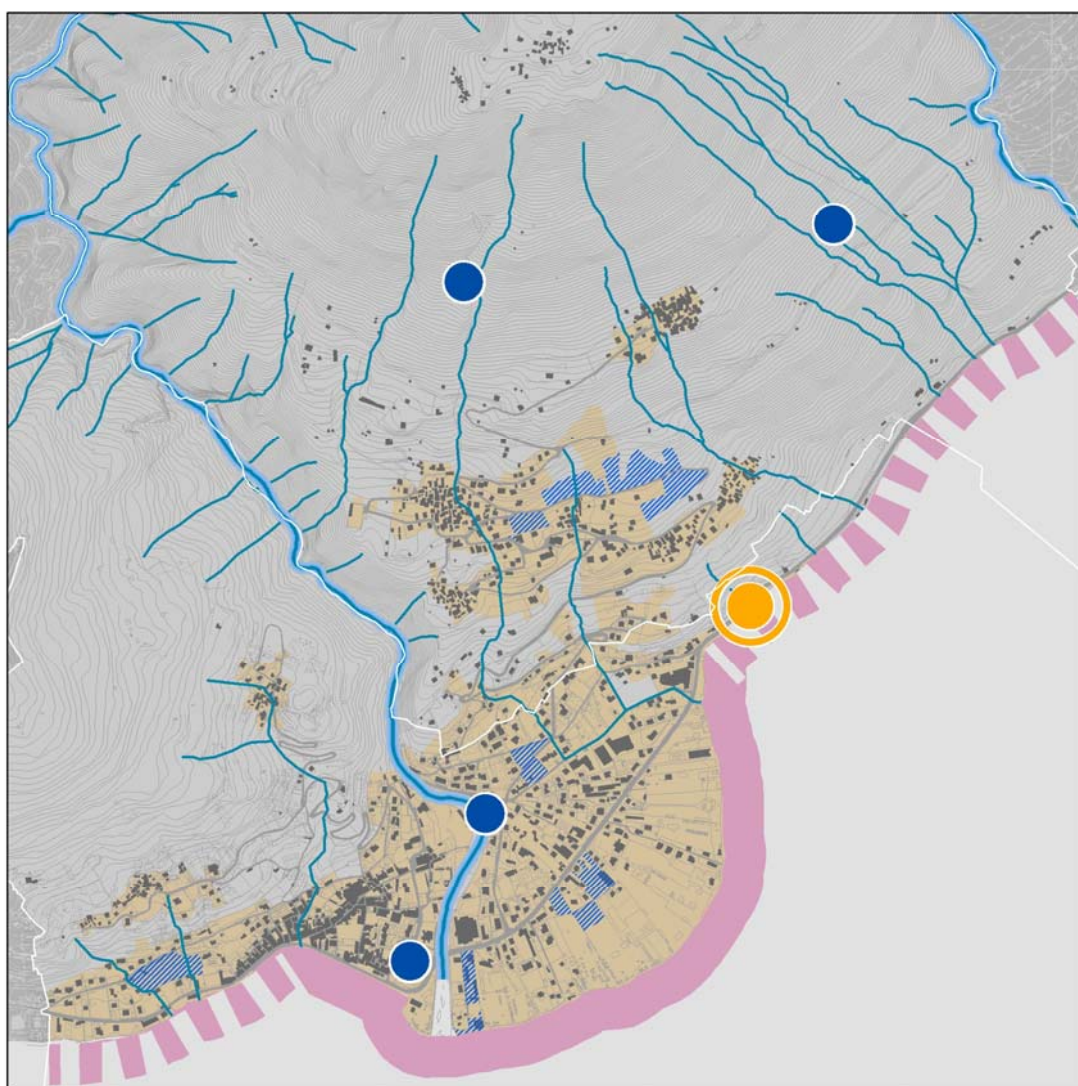


Figura 7. Risorse idriche

La rete idrica (in azzurro); le sorgenti e i pozzi (in blu) per la captazione dell'acqua ad uso idropotabile; in rosa la sponda del lago utilizzata ai fini turistici e quella con previsione di nuove attrezzature; in arancio la polarità di progetto per attrezzature di interesse collettivo.

2.8 STRATEGIE PER GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE

Ai fini della realizzazione degli obiettivi di sviluppo previsti dal Documento di Piano le strategie relativi agli interventi di trasformazione sono state motivate dalle peculiari caratteristiche delle diverse parti di territorio e dai differenti scenari prefigurati dalle Amministrazioni, in particolare:

- L'ambito tra la Strada Statale Regina ed il tessuto urbanizzato residenziale verso la mezzacosta caratterizzato dalla presenza, al suo interno, di aree intercluse destinate dal PRG a funzioni non residenziali. L'obiettivo del Piano è quello di completare alcuni spazi interstiziali in continuità con gli insediamenti esistenti, prevedendo funzioni residenziali nell'ottica di una migliore qualità del costruito con adeguati spazi di interesse pubblico.
- L'ambito tra la Strada Statale Regina ed il Lago di Como, nella cosiddetta "Puncia", caratterizzata dalla presenza di aree di nuova edificazione e di ambiti per funzioni turistico – ricettive abbandonati o degradati, che hanno dismesso la loro funzione originaria. L'obiettivo del Piano è quello di valorizzare maggiormente tali aree rispetto all'uso attuale, sfruttando le opportunità offerte dal contesto lacuale.
- L'ambito di mezzacosta di Vercana, in cui l'individuazione di Aree di Trasformazione persegue l'obiettivo di ridisegnare parti di territorio rimaste incompiute, riconfermando, prevalentemente per gli usi residenziali, aree già edificabili sulla base dei diritti attribuiti dal PRG previgente, ma che non hanno ancora trovato attuazione.

3 CARTA DI SENSIBILITÀ' PAESISTICA

Nel processo redazionale del nuovo strumento urbanistico, la componente di paesaggio del territorio comunale rappresenta un riferimento indispensabile per orientare le trasformazioni previste dal PGT ed è basata sull'approfondimento di un livello conoscitivo e valutativo della struttura storica, geo - morfologica e delle identità peculiari del paesaggio locale.

Il Piano di Governo del Territorio, nel quadro conoscitivo ha investigato alla scala comunale gli orientamenti e le prescrizioni per gli ambiti sottoposti a tutela e gli indirizzi per aree od ambiti di paesaggio riconosciuti e segnalati dagli atti di programmazione dei livelli superiori di governo del territorio.

3.1 IL CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO

Il Codice Urbani² all'art. 145 individua nel piano paesistico regionale lo strumento che esercita effetti diretti sugli strumenti di pianificazione territoriale subordinata (provinciale e comunale) e sui programmi di settore; definendo la prevalenza dei contenuti del piano paesistico (cogenza delle previsioni), nonché il valore di salvaguardia degli stessi, rispettivamente sugli strumenti urbanistici vigenti ed su quelli in adeguamento.

Lo strumento regionale che costituisce il quadro di riferimento più aggiornato in materia paesaggistica è costituito dal Piano territoriale paesistico regionale (PTPR) del 2001, recentemente aggiornato sulla base delle indicazioni del Codice ed in linea con la "Convenzione Europea del paesaggio", a seguito della DGR n. 6447 del 16 gennaio 2008. L'aggiornamento del PTPR rientra negli elementi costitutivi della proposta di Piano territoriale regionale (PTR) con natura di Piano paesaggistico come definito all'art. 19 della LR 12/2005.

Il Piano Territoriale della Regione Lombardia è stato approvato con DCR del 19 gennaio 2010, n.VIII/951 (pubblicata sul 3° S.S. al BURL n. 6, del 11.02.2010). Il Piano ha acquistato efficacia a seguito della pubblicazione dell'avviso di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia avvenuta il 17.2.2010.

3.2 LEGGE REGIONALE N. 12/2005

La recente normativa regionale introduce il tema del paesaggio nel suo significato più ampio, comprendendo tutti gli elementi e gli aspetti che concorrono alla riconoscibilità dei caratteri dell'ambiente naturale ed antropico.

Nel concetto di paesaggio è quindi incluso tutto ciò che è indirizzato al riconoscimento e al sostegno dei contenuti di natura storico-monumentale, percettiva, di tutela o di recupero dei valori identitari o fisico-geografici o di quant'altro concorra a delineare la specificità dei luoghi di vita dei cittadini.

² D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni con D.gls. n. 62 e n. 63 del 2008

La carta del paesaggio, richiesta nella redazione del PGT, non si limita alla sola catalogazione dei beni tutelati, ma si occupa anche di definire un quadro di riferimento degli indirizzi di tipo paesaggistico destinati a governare i processi di trasformazione, da quelli più strategici delle previsioni del Documento di piano a quelli più ordinari definiti nel Piano delle regole.

La legge regionale 12/2005 attribuisce al PGT la natura di atto di pianificazione conclusivo in materia di disciplina paesaggistica, da costruirsi sulla base delle determinazioni del Piano territoriale regionale con valore paesaggistico e del Piano territoriale di coordinamento provinciale³.

3.3 IL CONTESTO PAESISTICO E I CARATTERI INSEDIATIVI E TERRITORIALI

Il sistema paesistico e i caratteri insediativi e territoriali sono stati letti e descritti nel Quadro conoscitivo (paragrafo 1.1) e documentati nelle tavole ad esso allegate.

Certamente il tema centrale del paesaggio è qui rappresentato dalla forte relazione percettiva che i territori di versante hanno con il lago. Se si esclude infatti la parte di territorio di monte, con le sue intonse peculiarità paesistiche, che per la particolare conformazione orogenetica non ha alcun rapporto con la sponda lacuale, la totalità delle aree urbanizzate e la maggior parte delle aree coltivate periurbane sono tutte disposte lungo il dolce versante che sale dal lago, in un'alternanza di pieni e vuoti, di costruito e di fasce boscate, di vigneti e frutteti, permeati e collegati tra loro da percorsi pedonali altamente panoramici.

Il giudizio sui caratteri insediativi e territoriali del paesaggio comunale rende conto (vedi relazione sul "Quadro conoscitivo") delle fasi evolutive di sviluppo del territorio stesso, della presenza dei luoghi testimoniali dello stesso sviluppo e del grado di riconoscibilità delle sue diverse parti.

La lettura interpretativa del territorio si è fondata sulla messa in evidenza delle caratteristiche di base del territorio riconducibile alle due componenti principali: quello antropizzato costituito dal paesaggio urbano con gli areali da esso condizionati e quello dell'ambito non urbanizzato e forestale, ove prevalgono gli spazi connotati dalle componenti culturali e naturali sostenuti dai caratteri geografici e fisici del territorio.

3.4 LE TUTELE CULTURALI ED AMBIENTALI

La ricognizione dei vincoli di tutela ambientale, paesaggistica e monumentale, ricostruita sulla base delle previsioni regionali, provinciali e dei materiali in possesso della Amministrazione comunale ha rilevato le seguenti aree e beni culturali soggetti a vincolo:

- Immobili vincolati ai sensi del D.lgs 42/2004:
 - Chiesa di San Giovanni, ex degli Umiliati a Domaso (istituito con provvedimento n. 112 del 22.05.1912);
 - Villa e Parco Camilla a Domaso (istituito con provvedimento n. 09.05.1955);

³ Si vedano i paragrafi 3.1 e 3.2 del Quadro conoscitivo.

- Ex Municipio a Vercana, in quanto con più di 50 anni.
- Bellezze di insieme – Vincolo di notevole interesse pubblico della fascia costiera del lago di Como (ai sensi della L.1497/1939, istituito con D.M. 16.08.1955);
- Territorio contermini al Lago di Como – Fascia di 300 m. dalla linea di battigia (ai sensi del D.lgs 42/2004, art. 142, comma 1.b);
- Fiumi torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde – Fascia di 150 m. (ai sensi del D.lgs 42/2004, art. 142, comma 1.c);
- Territori alpini oltre i 1.600 metri s.l.m. (ai sensi del D.lgs 42/2004, art. 142, comma 1.d);
- Aree a bosco (ai sensi della L.R. 27/2004 e del D.lgs 42/2004, art. 142, comma 1.g);
- Zone di rilevanza ambientale a Vercana (ai sensi della L.R. 86/1983, art. 24).

3.5 RILEVANZE E INTEGRITÀ

Sulla base dei contenuti raccolti nel quadro conoscitivo, il Documento compie una valutazione degli aspetti relativi alla rilevanza e integrità del paesaggio di Domaso e di Vercana.

In particolare, gli elementi di maggior **rilevanza** sono individuati sulla carta in base all'importanza che rivestono sul territorio non solo rispetto ai provvedimenti di tutela disposti per decreto o per legge, ma anche in relazione alla loro bellezza e attrattività, ed in relazione al loro significato (storico, ad esempio) e al loro valore di identità e riconoscibilità. Gli elementi individuati sono esito di un giudizio prevalentemente positivo, sia all'interno del sistema paesistico-ambientale, sia riguardo ai caratteri degli insediamenti ed al sistema infrastrutturale, ma vengono puntualizzati anche gli elementi dissonanti rispetto al contesto paesistico.

Nello specifico, essi sono:

Per il *sistema infrastrutturale* sono stati considerati:

- l'Alta Via del Lario;
- l'Antica Via Regina;
- la Via dei Monti Lariani;
- la rete sentieristica di montagna
- il percorso che collega il lago al tessuto edificato di Vercana;
- la viabilità minore di collegamento alle frazioni di Gaggio e Pozzolo, come alcuni tratti di viabilità locale (Via Oliva e la strada provinciale che porta a Vercana);
- la Viabilità Agro – Silvo - Pastorale.

Per il *sistema paesistico-ambientale* sono stati presi in considerazione:

- i Territori alpini oltre i 1600 m.;
- gli Ambiti di elevata naturalità del PTCP della Provincia di Como;
- il Territorio contermini al lago di Como;

- il lago, i torrenti (Livo) e i corsi d'acqua pubblici ;
- i territori coperti dai boschi;
- l'area costiera e del conoide soggetta al vincolo di "Bellezze d'insieme – Vincolo di notevole interesse pubblico della fascia costiera del Lago di Como";
- gli elementi di valore paesistico individuati, nei territori considerati, dal PTCP della Provincia di Como quali: gli orridi e le forre, gli alpeggi, le rocce montonate, il conoide lacustre, e tutti gli elementi di rilevanza (estetica/visuale, storica e/o architettonica, naturalistica e/o paesaggistica);

Per il *sistema insediativo* sono stati contemplati:

- i Nuclei di Antica Formazione;
- gli Immobili vincolati ex lege;
- le Ville storiche presenti nel centro di Domaso (Villa Lampugnani, Villa Elena, Villa Venini, Villa Brambilla)
- i luoghi di culto particolarmente cari ai residenti (Chiesa dei SS. Bartolomeo e Nicola, Chiesa dei Frati SS. Antonio e Francesco, Chiesa di S. Silvestro e l'ex monastero di S. Annunziata a Domaso; Chiesa di S. Maria delle Grazie a Pozzolo; la Chiesa di S. Salvatore, la Chiesa di S. Sebastiano e il Santuario della Madonna della Neve a Vercana)
- i Nuclei di Monte adagiati sui pascoli nelle località conosciute come Monti Vercana.

Vanno inoltre considerati alcuni elementi strutturali del paesaggio che presentano delle problematiche quali: la Strada Statale 340 con il relativo carico di traffico; i tracciati degli elettrodotti dell'alta tensione che attraversano, a mezza costa, il territorio dei due comuni con un rilevante impatto visivo.

Nel caso della formazione del giudizio di **integrità**, a partire dal valore di alcuni ambiti, manufatti, sistemi che costituiscono il paesaggio di Domaso e di Vercana, si sono presi in considerazione i cosiddetti 'elementi detrattori', ossia quegli elementi che rappresentano presenze con impatto negativo sul paesaggio e sui suoi aspetti peculiari. Su tali elementi il PGT dovrà lavorare non solo in modo da limitare quanto più possibile la loro percezione, ma soprattutto in modo da rivalorizzarli, incentivarne interventi di miglioramento nonché riprogettazione e restituire al paesaggio un valore quanto più possibile diffuso.

Tra questi si possono elencare i seguenti:

- alcuni tratti del percorso della Antica Via Regina, in particolare tra la Chiesa di S. Silvestro e il Molo di Vercana;
- alcuni tratti compromessi del percorso altamente panoramico della via Oliva, in particolare verso Gravedona;

- alcune ville e residenze di villeggiatura, di notevole dimensione e disomogeneità tipologica rispetto al contesto, *cresciute* nei nuclei di monte;
- alcuni edifici destinati a residence con tipologia edilizia impattante dal punto di vista visivo;
- i tralicci degli elettrodotti dell'alta tensione.

3.6 LA CARTA DI SENSIBILITÀ DEL PAESAGGIO

A seguito delle analisi e valutazioni sui caratteri del paesaggio su cui il PGT interviene, il Documento di piano propone la cosiddetta *Carta della sensibilità paesistica*, in cui sono individuate le diverse classi di sensibilità del territorio comunale.

La Carta copre l'intero territorio e, data soprattutto la indubbia positività riscontrata nelle diverse componenti del paesaggio di Domaso e di Vercana, individua quattro principali classi di sensibilità:

- *molto elevata* che comprende: gli ambiti di paesaggio di monte; quelli di elevata naturalità; le aree boscate; i principali percorsi pedonali (sia di importanza storica, che di valore turistico); gli edifici di pregio storico – architettonico (sia quelli vincolati che quelli di valore identitario); e naturalmente le parti immerse nelle acque del lago;
- *elevata* che comprende; l'ambito dei nuclei di monte non soggetti a vincolo di carattere ambientale sovraordinato; gli ambiti agricoli di valore paesistico; i nuclei di antica formazione e le aree periurbane scarsamente edificate di versante; le aree soggette ai vincoli di Bellezze d'insieme, di Territorio contermini al Lago di Como (fascia di 300 m. dalla linea di battigia), di fiumi torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde (fascia di 150 m.);
- *media* che comprende: le aree edificate di recente formazione di Vercana e quelle di Domaso comprese tra la via Mulini e il confine comunale con Vercana;
- *bassa* che comprende una piccola porzione di tessuti residenziali e produttivi tra via Mulini e la SS 340.

Gli interventi consentiti dal Piano delle regole e dal Piano dei servizi dovranno tener conto delle classi riportate sulla Carta, in modo da non compromettere l'identità dei luoghi.

4 COMPATIBILITÀ DELLE POLITICHE DI INTERVENTO CON LE RISORSE ECONOMICHE

La legge urbanistica regionale (l.r. 12/05 art. 8, comma 2, lett. d) prevede che il Documento di Piano dimostri la compatibilità delle politiche di intervento con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione.

Le previsioni del Documento di Piano si riferiscono ad un periodo temporale di cinque anni (l.r. 12/05 art. 8, comma 4), durante il quale è previsto che vengano attuati sia gli interventi privati, relativi alla nuova edificazione negli ambiti di trasformazione e alla riqualificazione del tessuto consolidato, sia gli interventi ritenuti strategici per la città pubblica e per il sistema ambientale e paesistico.

Nella prospettiva di rendere fattibili le previsioni del Documento di Piano, si ritiene che le risorse necessarie a realizzare i principali interventi strategici per la città pubblica possano essere generate sulla base:

- delle previsioni prescrittive contenute nelle schede relative agli ambiti di trasformazione, relativamente alle opere pubbliche richieste ai promotori degli interventi;
- dai criteri per la programmazione negoziata contenuti nel Documento di Piano;
- della disciplina del Piano dei Servizi, in particolare in merito alle quantità minime di cessione di aree per servizi essenziali, alla possibilità di ricorso alla monetizzazione e alla compensazione attraverso l'attribuzione di diritti edificatori in cambio della cessione di alcune aree ritenute strategiche;
- della contrattazione e del convenzionamento tra l'AC e il proponente, come previsto dalla l.r. 12/05 agli articoli 12 e 87, in cui l'AC valuterà per ogni singolo intervento l'entità del contributo dei soggetti privati alla costruzione della città pubblica, in coerenza con le strategie di piano e sulla base delle indicazioni fornite nei diversi atti del PGT.

In particolare, agli interventi di trasformazione è richiesta la partecipazione alla realizzazione e alla sistemazione della città pubblica, mediante la cessione di aree per servizi o la monetizzazione delle stesse; mentre agli ambiti di completamento in cui si rileva la necessità di realizzare tratti di viabilità o parcheggi di uso pubblico è richiesto il convenzionamento del permesso di costruire, al fine di non aggravare l'AC del costo di esproprio delle aree per la viabilità o di realizzazione di parcheggi per i nuovi residenti. Tale modalità è attivabile anche attraverso incentivi volumetrici definiti dal Documento di Piano.

La monetizzazione in luogo della cessione delle aree a servizio all'interno degli ambiti di trasformazione consentirà di intervenire sulle attrezzature esistenti migliorandone la qualità.

5 I NUMERI DEL PIANO

5.1 LA POPOLAZIONE RESIDENTE E I SERVIZI

In una realtà come quella in cui si collocano i comuni di Domaso e Vercana, caratterizzata da uno sviluppo demografico ed edilizio contenuto unito ad un pregevole valore ambientale e paesistico, si ritiene debba essere affrontato con attenzione il tema del dimensionamento del piano, espresso in termini di abitanti teorici aggiuntivi, di ulteriori superfici per le attività economiche e di adeguati spazi per le attrezzature di interesse generale.

Questo anche alla luce dello stato di attuazione del Prg vigente, differente per i due comuni in ragione della vetusta datazione del Prg di Domaso e, per contro, della recente revisione di quello di Vercana, nonché considerati il numero e la localizzazione delle istanze presentate all'Amministrazione comunale da parte dei proprietari dei terreni.

Il Piano di Governo del Territorio è quindi chiamato, da una parte, a rispondere alle esigenze espresse dalla popolazione e dagli operatori economici, attraverso criteri che siano il più possibile orientati verso valutazioni omogenee ed oggettive e non discrezionali, e dall'altra, a garantire la fattibilità degli interventi previsti, attraverso un corretto dimensionamento delle nuove funzioni da insediare, siano esse pubbliche o private, anche in rapporto alla dotazione di aree per servizi e alla rete delle urbanizzazioni primarie.

Come sintetizzato nella Tabella 1, le previsioni strategiche del Documento di Piano, relativamente alle aree di trasformazione di espansione, nonché gli interventi di completamento del tessuto edilizio esistente (al suo interno e lungo i suoi margini) determinano un aumento degli abitanti teorici pari a 434 abitanti a Domaso (pari al 32%) e 451 a Vercana (pari al 56%) per un totale complessivo di 885 nuovi abitanti teorici. Le previsioni del P.G.T. sommate ai residenti attuali comportano una capacità insediativa di 1.914 abitanti a Domaso e 1.204 a Vercana, portando la popolazione dei due comuni a 3.118 abitanti.

In merito alla dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e al fine di garantire una qualità degli insediamenti residenziali, il piano prevede (vedi Tabella 1) una dotazione pro-capite intercomunale di 22 mq/ab, superiore a quella minima richiesta per legge e pari a 18 mq/abitante a sostanziale conferma della dotazione esistente (pari a 22 mq/ab). Letta con riferimento alle singole realtà comunali, tale dotazione risulta essere pari a 24 mq/ab a Domaso e a 21 mq/ab a Vercana.

I servizi di nuova previsione per la residenza sono pari a 20.521 mq, dei quali 6.145 mq sono generati dalle trasformazioni, ossia corrispondono alle aree di cessioni negli ambiti di espansione; i restanti 14.376 mq⁴ sono localizzati diffusamente sul territorio. Questi servizi di nuova previsione per la residenza vanno ad aggiungersi ai servizi pubblici e di interesse

⁴ A queste superfici si devono aggiungere i posti auto pubblici convenzionati nel permesso di costruire n°8 a Domaso

pubblico o generale esistenti (50.578 mq), determinando una dotazione complessiva per la residenza a livello intercomunale di circa 71.099 mq. Per Vercana vi è inoltre da considerare la previsione di un'area di circa 400 mq per la realizzazione di una piazzola ecologica (che rientra però nel novero delle previsioni di servizi essenziali in quanto non legato alla sola residenza). Si rimanda alla Tabella 2 per i dati relativi ai singoli comuni.

DIMENSIONAMENTO DEL PGT - CAPACITA' INSEDIATIVA DEL PIANO

	Domaso	Vercana	Totale	
Abitanti insediati al 31.12.2008	1.480	753	2.233	ab.
Abitanti insediabili in aree di completamento - Nuove previsioni PGT e riconferma previsioni PRG	300 *	264 *	564 *	ab.
Abitanti insediabili nelle aree di trasformazione del DDP - Nuove previsioni PGT e riconferma previsioni PRG	134	187	321	ab.
TOTALE NUOVI ABITANTI TEORICI	434	451	885	ab.
TOTALE CAPACITA' INSEDIATIVA DEL PGT	1.914	1.204	3.118	ab.

Tabella 1. Dimensionamento del PGT. Capacità insediativa del piano

* ai fini del calcolo della popolazione teorica sono stati considerati i seguenti metri quadrati di lotti liberi all'interno dei rispettivi tessuti edificabili del PGT: per Domaso, 13.030 mq di *tessuto residenziale a lago*, 17.658 mq di *tessuto residenziale aperto di versante* e 20.524 mq di *tessuto diffuso a media e bassa densità* e 7.447 mq di *tessuto alberghiero*; a Vercana sono stati considerati 39.542 mq di *tessuto residenziale a media e bassa densità*.

DIMENSIONAMENTO DEL PGT - DOTAZIONE DI SERVIZI

	Domaso	Vercana	Totale	
<i>Servizi essenziali complessivi:</i>				
Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti	71.793	18.232	90.025	mq
Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale programmati	7.491	---	7.491	mq
Totale servizi esistenti e programmati	79.284	18.232	97.516	mq
<i>Servizi per la residenza che concorrono alla dotazione minima:</i>				
Servizi per la residenza esistenti	34.555	16.023	50.578	mq
Servizi per la residenza previsti dal PDS	9.479 ⁵	4.897	14.376	mq
Servizi per la residenza previsti dal DDP in aree di trasformazione	2.141	4.004	6.145	mq
Totale servizi per la residenza esistenti e previsti	46.175	24.924	71.099	mq
Dotazione di servizi pro-capite esistente	23	21	22	mq/ab
Dotazione di servizi pro-capite prevista	24	21	22	mq/ab

Tabella 2. Dimensionamento del PGT. Dotazione di servizi

⁵ A queste superfici si devono aggiungere i posti auto pubblici convenzionati nel permesso di costruire n°8 a Domaso

5.2 LA COMPONENTE TURISTICA

La componente turistica rilevata nella stagione estiva, composta da abitanti stagionali di seconde case e turisti, può raggiungere giornalmente un picco di circa 10.000 unità a Domaso e 2.000 a Vercana ⁶.

Nelle aree di trasformazione il Documento di Piano prevede, tra le destinazioni funzionali principali, una componente turistico – ricettiva che in alcuni ambiti può raggiungere un massimo del 50% della capacità ammessa in alternativa alla destinazione residenziale proposta. Nel caso quindi prevalesse la destinazione turistico – ricettiva di tali aree, nel Documento di Piano si avrebbe un incremento teorico complessivo della popolazione stagionale di circa 277 nuove unità a Domaso.

In considerazione di questa componente turistica esistente e aggiuntiva teorica, nella dotazione di servizi e attrezzature esistenti, programmati e di progetto, anche in base alla normativa vigente, sono stati considerati come servizi essenziali di livello sovralocale, e in quanto tali destinati prevalentemente alle utenze turistiche, quelle aree ricadenti in ambito demaniale lungo la sponda lacuale per un totale di oltre 30.000 mq (per lo più spazi di aggregazione, aree di sosta e verde attrezzato).

⁶ Dati forniti dall'Ufficio Tecnico di Domaso per il dimensionamento della rete fognaria e valori già considerati nella pianificazione urbanistica vigente di Vercana.

6 COMPATIBILITÀ DEL DOCUMENTO DI PIANO CON LE PREVISIONI SOVRACOMUNALI

6.1 RECEPIMENTO DELLE PREVISIONI DEI PIANI SOVRACOMUNALI

Il Documento di Piano recepisce i contenuti della programmazione di livello sovracomunale ed individua pertanto:

- la riqualificazione del tratto della Strada Provinciale 340 (ex SS 340 Regina) a nord di Domaso fino oltre Gera Lario;
- il tracciato di nuova previsione della variante della medesima SS 340⁷, che dal confine tra Domaso e Vercana dovrebbe spingersi sotto gli abitati di Arbosto, Gaggio e Pozzolo, continuando poi verso sud fino oltre Gravedona con un tracciato di in galleria.

In merito al recepimento dei contenuti prescrittivi del PTCP della Provincia di Como si rimanda ai paragrafi successivi.

6.2 RECEPIMENTO DELLE PREVISIONI DEL PTCP DELLA PROVINCIA DI COMO

6.2.1 Compatibilità con gli obiettivi strategici

Gli obiettivi individuati dal presente Documento di piano tengono conto della coerenza con le politiche di scala sovracomunale, con particolare riferimento ai contenuti del PTC della Provincia di Como.

Il PTCP stabilisce infatti strategie e indirizzi per la pianificazione locale, in relazione agli effetti che le scelte insediative delle singole amministrazioni comunali producono sul sistema della mobilità e del trasporto, sul consumo di suolo non urbanizzato e sull'alterazione dei rapporti fra aree urbane e naturali.

Nello specifico, il Piano provinciale stabilisce direttive per gli strumenti urbanistici comunali, sia per quanto riguarda il sistema mobilità (si richiede la coerenza con le previsioni di adeguamento delle infrastrutture di trasporto di scala sovracomunale), sia riguardo al sistema ambientale, per cui si richiede la *coerenza con la rete ecologica* definita a livello provinciale e la *sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo non urbanizzato*. Su tale coerenza si basa la verifica di compatibilità delle previsioni degli strumenti urbanistici comunali nonché l'assegnazione di eventuali meccanismi premiali (ulteriori facoltà di espansione e/o assegnazione di maggiori punteggi nelle graduatorie di bandi provinciali per il finanziamento di interventi).

Ai fini della verifica di compatibilità i comuni sono tenuti pertanto a seguire i seguenti "**obiettivi strategici fondamentali**" (Provincia di Como, PTCP, Relazione, § 3.1.5):

- verifica delle scelte localizzative di sviluppo del sistema insediativo rispetto alle esigenze di tutela paesistico-ambientale;

⁷ Progetto preliminare approvato.

- contenimento della frammentazione e della dispersione insediativa, ai fini di contenere i costi di infrastrutturazione primaria e migliorare l'accessibilità;
- priorità alla riqualificazione funzionale e alla ristrutturazione urbanistica delle frange e dei vuoti urbani;
- limitazione dei processi conurbativi e di saldatura degli insediamenti urbani;
- localizzazione degli interventi di carattere sovracomunale nelle aree urbane adeguatamente infrastrutturate e dotate di servizi;
- valorizzazione delle specificità locali attraverso strategie di marketing territoriale in rapporto alla caratterizzazione culturale ed economica delle comunità locali;
- rispetto dei caratteri storico-architettonici;
- mantenimento della struttura morfologica dei suoli in funzione della percezione degli elementi connotativi del paesaggio nel caso di nuove espansioni insediative.

Gli obiettivi generali di sviluppo del Documento di piano dell'associazione di Comuni di Domaso e Vercana, nonché le azioni e i progetti di intervento più specifici, si pongono in coerenza con tali strategie, soprattutto per quanto riguarda: il recupero e riconversione di aree dismesse, in particolare artigianali e ricettive; la valorizzazione di aree sottoutilizzate; l'adeguamento e il completamento del sistema della mobilità esistente; la tutela dei territori di monte e dei boschi esistenti; la salvaguardia delle aree verdi con valore paesaggistico all'interno degli insediamenti; la valorizzazione dei percorsi escursionistici come incentivo per la fruizione dei territori di monte; il rispetto delle preesistenze e degli elementi connotativi del paesaggio.

6.2.2 Compatibilità con i contributi prescrittivi

Le norme tecniche del PTCP sono strutturate in articoli *indicativi* e articoli *prescrittivi* (quelli con il titolo sottolineato) per la pianificazione comunale.

Con riferimento agli articoli prescrittivi, si elenca di seguito il documento del PGT in cui sono recepite le previsioni del PTCP.

- Art. 8 "Le categorie funzionali di rilevanza sovracomunale": su Domaso e Vercana non insistono interventi e funzioni di rilevanza sovracomunale;
- art. 11 "La rete ecologica provinciale": è recepita nel PGT con alcune rettifiche apportate previa consultazione degli uffici tecnici provinciali; la disciplina degli interventi nelle aree corrispondenti alla rete ecologica è contenuta nelle NTA del Piano delle regole;
- art. 15 "Le aree a vocazione agricola": si rimanda al paragrafo specifico del presente capitolo;
- art. 16 "Gli alberi monumentali": non sono presenti alberi monumentali sui territori dei due comuni;

- art. 18 “La salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio storico e artistico”: i nuclei di antica formazione e gli agglomerati e i nuclei non urbani di interesse storico, nonché i beni di interesse storico – culturale sono individuati nelle tavole del Documento di Piano e del Piano delle Regole; le infrastrutture di rilevanza storico culturale del territorio sono individuate nelle tavole del Documento di Piano e del Piano dei Servizi. Le NTA del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi disciplinano gli interventi che interessino tali ambiti ed elementi;
- art. 19 “Il paesaggio, arte e spazi espositivi”: sul territorio dei due comuni non vengono individuate aree destinate ad ospitare esposizioni artistiche permanenti o temporanee;
- art. 20 “La difesa del suolo e la prevenzione del rischio idrogeologico” e art. 21 “Il suolo”: si rimanda al componente geologica del PGT;
- art. 31 “L’ingegneria naturalistica”: il riferimento è contenuto nelle NTA del Piano delle regole;
- art. 34 “ I Centri urbani di rilevanza sovracomunale – poli attrattori”: Domaso e Vercana non sono considerati poli attrattori dal PTCP;
- art. 38 “La sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo non urbanizzato”: si rimanda al paragrafo specifico del presente capitolo;
- art. 46 “La rete viaria”: i territori di Domaso e Vercana sono interessati dal progetto della variante della SS 340; il relativo tracciato è stato recepito nel PGT;
- art. 47 “La rete ferroviaria” , art. 48 “I trasporti a fune” e art. 52 “Gli aeroporti e le aviosuperfici”: i territori di Domaso e Vercana non sono interessati ne da tracciati ferroviari ne da trasporti a fune, ne da aeroporti o aviosuperfici;
- art. 50 “Il trasporto pubblico su gomma”: non sono state ritenute necessarie previsioni di opere specifiche in merito;
- art. 51 “La navigazione”: il PGT recepisce la previsione del nuovo porto turistico di Domaso in località Molo di Vercana e prevede il potenziamento di spazi per la sosta in prossimità dell’imbarcadero delle linee di navigazione pubblica;
- art. 54 “I polo produttivi”: il PGT non prevede espansioni delle aree produttive;
- art. 56 “Il sistema distributivo commerciale”: il comune di Domaso è classificato come comune con valenza commerciale locale del Settore Nord; la disciplina degli insediamenti commerciali è contenuta nelle NTA del Piano delle regole.

6.2.3 Aree agricole

La verifica della banca dati del SIARL non ha messo in rilievo la presenza di aree agricole che per collocazione, dimensione, fertilità e facilità di meccanizzazione abbiano i requisiti di aree agricole strategiche.

6.2.4 Verifica del consumo di suolo secondo i criteri del PTCP

Secondo quanto indicato nel PTCP (Norme tecniche di attuazione, artt. 36, 37, 38), l'incremento massimo ammissibile delle aree in ogni singolo comune è commisurato ai valori definiti nella tabella dei "Limiti ammissibili di espansione della superficie urbanizzata (L.A.E.)".

Il PTCP prevede la classificazione dei Comuni in cinque classi omogenee (dalla A alla E) in relazione al consumo di suolo, calcolato attraverso l'Indice del Consumo di Suolo (I.C.S.), che esprime il rapporto percentuale tra la superficie urbanizzata (A.U.) e la superficie territoriale complessiva del comune (S.T.). Ad ogni classe è attribuita una percentuale di incremento massimo ammissibile (L.A.E.) della superficie urbanizzata, secondo valori decrescenti al crescere del consumo di suolo. Un incremento addizionale delle espansioni insediative (I.Ad.) può essere assegnato con le modalità previste dai criteri premiali.

In ragione della decisioni delle due amministrazioni comunali di Domaso e Vercana di associarsi per la redazione di uno strumento urbanistico congiunto, e in ragione della realtà dei luoghi e dalle strette relazioni che legano i due Comuni, la verifica del consumo di suolo è stata elaborata in maniera aggregata sia per ciò che riguarda il calcolo della superficie urbanizzata e di quella territoriale, sia per ciò che concerne i valori derivati di incremento massimo ammissibile ed incremento addizionale per le espansioni.

Per il calcolo di consumo di suolo si è proceduto come di seguito sinteticamente indicato:

- è stata aggiornata la superficie urbanizzata con l'inserimento della Variante del porto turistico del Molo di Vercana approvata antecedentemente all'approvazione del PTCP vigente.
- sono state proposte una serie di rettifiche della superficie urbanizzata e della rete ecologica⁸ rappresentata nella cartografia del PTCP ai sensi della L.R. 12/05 e delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP, art. 11 comma 4;
- sono state scomutate le aree classificate a verde di tutela ambientale o similari pubbliche e private, le fasce di rispetto dei corsi d'acqua e dei punti di captazione delle acque, la rete stradale e le relative fasce di rispetto, la fasce di rispetto cimiteriale (nelle parti non urbanizzate), ai sensi dell'art. 38.5.delle NTA del PTCP.

E' stato quindi calcolato l'incremento massimo ammissibile computando anche gli indicatori premiali e utilizzando l'urbanizzato derivante dai punti precedenti, come si può vedere nelle seguenti tabelle.

A fronte di una superficie massima ammissibile delle espansioni di 37.807 mq, il PGT propone un **consumo di suolo di 21.451 mq, inferiore rispetto alla soglia massima consentita**, con un margine quindi di 16.356 mq.

⁸ Le rettifiche sono state apportate previa consultazione dei referenti degli Uffici Tecnici della Provincia di Como.

SCHEDA PER LA VALUTAZIONE DELLA SOSTENIBILITA' INSEDIATIVA

Gli Indici di Sostenibilità Insediativa (ISI)

N° Voce **Punteggio**

1 ISI 1 - Indice di tutela del territorio Punti attribuibili: da 4,0 a 15

Esprime il rapporto percentuale fra le aree sottoposte a tutela paesistico-ambientale (A.Tu.) e la superficie territoriale del comune (S.T.). Il valore minimo indicato è pari o maggiore al 15 %.

A.Tu. (Kmq) 15,29

S.T. (Kmq) 22,26

ISI 1 = 68,69%

→ Punti: 15

NOTE:

- ▶ Per valori dell'indice inferiore al 15% non è attribuito alcun punteggio.
- ▶ Per valori dell'indice uguali o superiori al 15% e fino al 30% è attribuito un punteggio proporzionale dal minimo fino al massimo stabilito.
- ▶ Per valori dell'indice superiori al 30% è attribuito indistintamente il punteggio massimo stabilito

2 ISI 2 - Indice di riuso del territorio urbanizzato Punti attribuibili: da 6,0 a 30

Esprime il rapporto percentuale fra le aree urbanizzate soggette a trasformazione (A.U.T.) e la somma delle superfici delle zone di nuova espansione previste dal piano comunale (S.E.Pgt) e delle stesse aree soggette a trasformazione (A.U.T.). Il valore minimo indicato è pari o maggiore al 10%

A.U.T. (mq) 120.785

S.E.Pgt (mq) 142.236

ISI 2 = 84,92%

→ Punti: 30

NOTE:

- ▶ Per valori dell'indice inferiore al 10% non è attribuito alcun punteggio
- ▶ Per valori dell'indice uguali o superiori al 10% e fino al 50% è attribuito un punteggio proporzionale dal minimo fino al massimo stabilito.
- ▶ Per valori dell'indice superiori al 50% è attribuito indistintamente il punteggio massimo stabilito.

3 ISI 3 - Indice di compattezza Punti attribuibili: da 5,0 a 20

Esprime il rapporto percentuale fra le porzioni di perimetro delle aree di espansione insediativa (P.U.) in aderenza alle aree urbanizzate esistenti e il perimetro totale delle stesse aree di espansione insediativa (P.A.E.). Il valore minimo indicato è pari o maggiore al 40%.

Σ P.U. (m) 4.049

Σ P.A.E (m) 5.321

ISI 3 = 76,09%

→ Punti: 14

NOTE:

- ▶ Per valori dell'indice inferiore al 40% non è attribuito alcun punteggio
- ▶ Per valori dell'indice uguali o superiori al 40% e fino al 100% è attribuito un punteggio proporzionale dal minimo fino al massimo stabilito.

N° Voce **Punteggio**

4 ISI 4 - Indice di copertura e impermeabilizzazione dei suoli. Punti attribuibili: da 4,0 a 15

Esprime il rapporto percentuale fra la somma delle superfici non coperte e permeabili (S.N.C.P.) e la somma delle superfici fondiarie riferite alle aree di espansione e/o di trasformazione (S.F.) Il valore minimo indicato è differenziato in relazione all'uso delle aree, come indicato nella tabella sottostante.

► In aree di espansione a prevalente destinazione residenziale

Σ S.N.C.P. (mq)	43.127
Σ S.F. (mq)	89.262

ISI 4a = 48,32%

→ Punt: 4

► In aree di espansione produttive e/o commerciali

Σ S.N.C.P. (mq)	
Σ S.F. (mq)	

ISI 4b =

→ Punt:

► In aree di trasformazione a prevalente destinazione residenziale

Σ S.N.C.P. (mq)	20.953
Σ S.F. (mq)	41.906

ISI 4c = 50,00%

→ Punt: 3

► In aree di trasformazione produttive e/o commerciali

Σ S.N.C.P. (mq)	4.993
Σ S.F. (mq)	6.864

ISI 4d = 72,74%

→ Punt: 1

Valore complessivo per ISI 4 = Punt: 8

NOTE:

- Per valori dell'indice inferiore ai minimi percentuali riportati in tabella, non è attribuito alcun punteggio.
- Per valori dell'indice uguali o superiori ai minimi percentuali riportati in tabella, e fino al 75% è attribuito un punteggio proporzionale dal minimo fino al massimo stabilito.
- Per valori dell'indice superiori al 75% è attribuito indistintamente il punteggio massimo stabilito
- I punteggi parziali ISI 4a, ISI4b, ISI4c e ISI4d, sono proporzionali rispetto alle superfici fondiarie delle aree

N° Voce	Punteggio
5 ISI 5 - Indice di accessibilità locale	Punti attribuibili: da 5,5 a 10

Ha lo scopo di esprimere il grado di accessibilità delle aree di espansione insediativa. L'indice viene calcolato sommando i punti (I.Ac.) assegnati secondo la casistica prevista nella tabella dell'Indice di accessibilità locale contenuta nelle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP.
In relazione al punteggio conseguito, l'accessibilità viene considerata Ottima, Buona o Carente. L'accessibilità delle aree di espansione deve essere classificata Buona oppure Ottima.

Indice di Accessibilità Locale:	Parziale o Completa
	Buona

ISI 5 = Buona

→ Punt: 8

6 ISI 6 - Indice di dotazione/adequamento delle reti tecnologiche	Punti attribuibili: da 5,0 a 10
---	---------------------------------

Esprime il grado di dotazione esistente e di adeguamento delle reti tecnologiche previste dallo strumento urbanistico comunale. Gli strumenti urbanistici comunali e intercomunali dovranno prevedere la completa dotazione delle reti tecnologiche nelle aree di nuova espansione.

Dotazione reti tecnologiche comunali: Parziale o Completa
Completa

ISI 6 = Completa → Punt: 10

NOTE:

- ▶ Ai fini della presente scheda sono da considerarsi reti tecnologiche: le reti idriche e acque reflue, le reti di distribuzione del gas e dell'energia elettrica, la rete di illuminazione pubblica, le reti per le comunicazioni ad alta velocità (telefonia, collegamenti in fibra ottica, ...), il sistema di raccolta e smaltimento dei rifiuti, il sistema di depurazione delle acque.

RIEPILOGO PUNTEGGI	
ISI 1 - Indice di tutela del territorio	15
ISI 2 - Indice di riuso del territorio urbanizzato	30
ISI 3 - Indice di compattezza	14
ISI 4 - Indice di copertura e impermeabilizzazione dei suoli.	8
ISI 5 - Indice di accessibilità locale	8
ISI 6 - Indice di dotazione/adeguamento delle reti tecnologiche	10
↓	
TOTALE Punteggio Criteri Premiali	85

I.Ad. % = P x = 0,85% ←

I.Pt. % = P x = 21,18% ←

**CALCOLO DEL LIMITE AMMISSIBILE DI ESPANSIONE DELLA SUPERFICIE URBANIZZATA
(ai sensi delle NTA del PTCP, art. 38)**

DOMASO - VERCANA (associazione)

STATO DI FATTO - Area urbanizzata (A.U.) per calcolo ICS

area urbanizzata (esistente e previsto)		mq.	
ambito non di rete ecologica del PTCP, con rettifiche del PGT			1.200.403 +
aree da escludere (art. 38.5 NTA PTCP)		mq.	
- aree classificate a verde di tutela ambientale o similari pubbliche e private sup. 10.000 mq. (art.38.5.a NTA PTCP)		48.657	
- fasce di rispetto A e B del PAI (art.38.5.b NTA PTCP)		0	
- fasce di rispetto dei canali di bonifica (art.38.5.c NTA PTCP)		0	
- fasce di rispetto dei corsi d'acqua (art.38.5.d NTA PTCP)		44.275	
- fasce di rispetto dei punti di captazione delle acque (parti non urbanizzate) (art. 38.5.e NTA PTCP)		0	
- rete autostradale, SS,SP, ferrovie e relative fasce di rispetto (art. 38.5.f NTA PTCP)		38.392	
- fasce di rispetto cimiteriale (parti non urbanizzate) (art. 38.5.g NTA PTCP)		4.106	
- Superfici territoriali delle funzioni sovracomunali (art. 38.5.h NTA PTCP)		0	
Totale aree da escludere			135.430 -
TOTALE (mq)		A.U.	1.064.973

SUPERFICIE AMMISSIBILE DELLE ESPANSIONI - Calcolo S.A.E

superficie territoriale (S.T.) dei Comuni di Domaso e Vercana (mq)		22.259.021	
A.U./S.T. %			4,78%
classe I.C.S. dell'Alto Lario	classe B		3%-6%
limite ammissibile di espansione L.A.E.			2,70%
incremento addizionale delle espansioni (criteri premiali)	I.a.d. (max 1%)		0,85%
TOTALE (mq)		S.A.E.	37.807 +

EFFETTIVO CONSUMO DI SUOLO DEL PGT		21.451 +
superficie ammissibile delle espansioni	S.A.E.	37.807
Consumo di suolo < S.A.E con un margine di mq		16.356

7 CRITERI PER LA PROGRAMMAZIONE NEGOZIALE E PER L'ATTUAZIONE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE

7.1 CRITERI GENERALI PER L'AMMISSIBILITÀ E LA VALUTAZIONE DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO

7.1.1 Principi generali

I progetti sono valutati per i risultati attesi, giudicati positivamente nell'interesse generale; pertanto la motivazione alla base dell'approvazione del progetto non è riferita al rispetto formale della normativa del P.G.T. bensì ad una valutazione degli obiettivi perseguibili con l'intervento proposto fatta ad opera dell'Amministrazione comunale, che si assume la responsabilità di fronte al Consiglio comunale ed ai cittadini.

7.1.2 Requisiti e criteri di ammissibilità delle proposte di P.I.I.

I requisiti richiesti alle proposte di intervento sono in primo luogo quelli indicati all'art. 87 della Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12. Pertanto le proposte dovranno presentare contemporaneamente almeno due dei seguenti elementi:

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

L'accettazione delle proposte da parte dell'Amministrazione comunale è inoltre assoggettata ad una valutazione che scaturisce da questioni generali di metodo e da specifiche valutazioni tecnico – amministrative e politiche. In generale, l'ammissibilità delle proposte è comunque subordinata ad una dimostrata e condivisibile integrazione urbana degli interventi, che devono inserirsi correttamente nel contesto, adeguando l'impatto visuale e migliorando la dotazione infrastrutturale.

Dal punto di vista metodologico deve essere valutata la sussistenza dei seguenti requisiti:

1. Soddisfacimento degli obiettivi territoriali espressi nel Documento di Piano e coerenza con gli obiettivi definiti negli altri atti del P.G.T., nonché rispondenza ai requisiti qualitativi richiesti per gli interventi. In particolare:
 - localizzazione delle funzioni residenziali e ricettive tenendo conto di criteri di accessibilità agli insediamenti e della presenza delle opere di urbanizzazione;

- promozione del territorio a livello sovralocale in termini turistici ed economici;
- insediamento di attività economiche che possono comportare un incremento delle opportunità di occupazione/lavoro, con attenzione al livello di accessibilità dalla rete stradale esistente e alla compatibilità con le funzioni intorno;
- riqualificazione di aree occupate da edifici incongrui (per ragioni di evidente obsolescenza, scarsa integrazione con il contesto, ecc.) e superfetazioni edilizie, con la previsione della demolizione degli stessi edifici e delle superfetazioni e la sistemazione dell'area liberata;
- ottimizzazione e miglioramento degli spazi e delle attrezzature per la città pubblica;
- miglioramento dell'accessibilità al territorio, sia di valle che di monte, dal punto vista veicolare, ciclabile e pedonale;
- riqualificazione e valorizzazione ambientale e paesistica delle aree oggetto di intervento, in particolare ove queste ricadono nei nuclei di antica formazione, lungo il lago o negli ambiti produttivi e commerciali, e a fronte situazioni di particolare criticità;
- valorizzazione e salvaguardia delle risorse ecologico – ambientali e paesistiche presenti sul territorio, con particolare riferimento agli elementi che definiscono l'identità e la leggibilità del contesto locale e alla salvaguardia dei cono visuali di particolare pregio paesaggistico;
- previsione di soluzioni progettuali di qualità che prevedano in particolare:
 - parcheggi di pertinenza preferibilmente interrati sotto gli edifici, in particolari a servizio delle funzioni ricettive;
 - contenimento dei consumi energetici;
 - corretto inserimento ambientale degli impianti tecnologici;
 - rispetto delle caratteristiche tipologiche e costruttive del tessuto di antica formazione;
 - cura nella sistemazione degli spazi esterni di pertinenza, compresa l'individuazione di aree per la raccolta dei rifiuti.

Dal punto di vista tecnico-amministrativo e politico sono applicabili i seguenti criteri generali per la valutazione delle proposte:

1. A parità di condizioni territoriali delle proposte deve esserci analogia delle potenzialità edificatorie offerte e degli impegni richiesti; ad ogni incremento del carico urbanistico previsto deve quindi corrispondere un analogo miglioramento nella dotazione di servizi e di infrastrutture urbane e opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sia in termini di maggiore dotazione, sia in termini di effettiva realizzazione;
2. viene riconosciuta priorità agli interventi che prevedono una convenzione con l'Amministrazione comunale per l'uso pubblico degli interventi previsti e per attività di interesse collettivo la cui durata sia di lungo periodo;

3. l'intervento di riqualificazione urbanistica va interpretato in maniera più ampia e completa possibile, senza determinare "residui" in termini di aree non coinvolte o non progettate (in relazione agli ambiti da trasformare), oppure di opere, pubbliche e private, non coperte da finanziamento;
4. particolare attenzione va posta alla specificità dei luoghi, distinguendo le varie situazioni territoriali, in base allo stato di fatto e di diritto.

L'Amministrazione comunale, nella valutazione delle singole proposte ed al fine di raggiungere più efficacemente gli obiettivi programmatici del Documento di Piano, può inoltre *formulare osservazioni ed avanzare specifiche richieste* in merito a:

1. gli aspetti formali, architettonici e funzionali che dovranno caratterizzare ogni singolo intervento;
2. indicazioni specifiche per la realizzazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie;
3. monetizzazione in alternativa alla cessione delle aree per servizi pubblici dovute in relazione agli interventi proposti;
4. adozione di provvedimenti di agevolazione in favore del settore del commercio al dettaglio e degli esercizi pubblici in relazione ai contenuti complessivi della proposta;
5. riorganizzazione e ridefinizione del sistema viario e della sosta laddove sia previsto un significativo nuovo insediamento di spazi commerciali oppure di spazi ricettivi o di attrezzature di svago, ricreative e sportive, affinché l'area di intervento risulti dotata delle infrastrutture in grado di soddisfare l'incremento del traffico veicolare prevedibile;
6. inserimento nella proposta di altre aree appartenenti alla stessa proprietà e/o di aree appartenenti a proprietà di soggetti diversi, al fine di conseguire una riqualificazione a livello urbanistico il più possibile estesa e coerente.

7.1.3 Ambiti e modalità di applicazione

Il Programma integrato di intervento (P.I.I.), disciplinato dall'art. 87 della L.R. n. 12/05 e s.m.i., si attua sugli ambiti omogenei definiti dal P.G.T., tenendo conto delle precisazioni seguenti:

1. L'Amministrazione comunale valuta i requisiti dell'intervento oggetto del proposto P.I.I. sulla base di quelli esposti al paragrafo precedente.
2. Non sono ammessi P.I.I. attraverso i quali possano venire sanate situazioni illegittime pregresse.
3. Non possono essere presentati P.I.I. che riguardino:
 - esclusivamente *Ambiti di valorizzazione e riqualificazione paesistico-ambientale ed ecologica*, così come individuati nelle tavole del Piano delle Regole;
 - gli *Ambiti agricoli di valore paesistico* individuati nelle tavole del Piano delle Regole;

4. Il P.I.I. avente ad oggetto anche *Aree di valorizzazione e riqualificazione paesistico-ambientale ed ecologica* può prevedere, su dette aree, solo interventi di recupero e di valorizzazione ambientale. L'edificazione è subordinata a quanto prescritto dalle norme tecniche del Piano delle Regole.
5. L'attuazione di P.I.I. su immobili per i quali siano state presentate richieste di atti abilitativi in sanatoria (non oltre il c.d. condono edilizio 2004, di cui al D.L. 30 settembre 2003 n. 269, convertito in legge dall'art. 1, comma 1, della L. 24 settembre 2003 n. 326) è subordinata all'avvenuto espletamento delle procedure di legge.

7.2 DISCIPLINA DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO

7.2.1 Criteri urbanistici per i Programmi Integrati di Intervento

Negli ambiti da sottoporre a P.I.I. devono essere applicate le Norme Tecniche del Piano delle Regole, salvo ulteriori specificazioni all'atto del convenzionamento.

Non è consentita la deroga alle destinazioni d'uso non ammesse nei diversi ambiti omogenei di cui al Titolo II delle norme tecniche del Piano delle Regole e alle tabelle del paragrafo 7.6 del presente documento.

All'interno del perimetro del P.I.I. sono fatti salvi:

- I volumi esistenti e previsti dal P.G.T.;
- I volumi di edifici incongrui e superfetazioni edilizie di cui il progetto preveda la demolizione.

Tali volumi potranno essere liberamente dislocati all'interno del perimetro del P.I.I., in relazione al progetto presentato, e sono da utilizzarsi in alternativa a quelli calcolati con gli indici attribuiti all'area dal P.G.T. sulle pertinenze degli edifici stessi.

7.2.2 Soddisfacimento delle dotazioni di opere di urbanizzazione e di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Nei P.I.I. la dotazione di aree per servizi di interesse pubblico o generale deve soddisfare almeno la dotazione minima prevista per le diverse funzioni da insediare secondo quanto stabilito dall'Art. 9 delle NTA del Piano dei Servizi, fatta salva la possibilità di ricorrere alla monetizzazione ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i..

Qualora l'area oggetto di proposta di P.I.I. sia sprovvista (anche parzialmente) delle necessarie opere di urbanizzazione primaria, la loro realizzazione deve precedere o essere contestuale agli interventi edilizi, secondo quanto previsto dalla LR 12/2005, art. 36 comma 2, con oneri a totale carico dell'operatore.

7.2.3 Localizzazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

La dotazione di servizi di interesse pubblico o generale deve essere di norma individuata all'interno del perimetro del P.I.I.

È ammessa la cessione di aree e/o la realizzazione gratuita di servizi su aree esterne al perimetro del P.I.I. nei casi seguenti:

- qualora, in riferimento alle dimensioni dell'area d'intervento, si dimostri l'impossibilità, anche parziale, di reperire aree idonee a supportare le funzioni previste per dimensione, posizione o giacitura;
- qualora la dotazione di aree per servizi superi il fabbisogno generato dall'intervento, calcolato sulla base delle quantità minime definite all'Art. 8 del Piano dei Servizi;

Le aree di cessione per servizi esterne al perimetro del P.I.I. devono fare parte del sistema degli spazi e delle attrezzature di uso pubblico previsto dal Piano dei Servizi o essere aree di interesse per l'Amministrazione comunale, effettivamente accessibili e fruibili, che non abbiano collocazioni residuali e la cui realizzazione non gravi sull'intorno. L'interesse dell'Amministrazione comunale deve essere riconosciuto in sede di valutazione di ammissibilità della proposta, in funzione sia della localizzazione e/o delle caratteristiche dell'intervento sia dei fabbisogni espressi dal Piano dei Servizi.

7.2.4 Standard qualitativo e monetizzazione

Qualora l'acquisizione di aree per servizi non sia ritenuta dall'Amministrazione comunale funzionale all'interesse pubblico, l'obbligo di cessione di dette aree può essere soddisfatto, previo accordo con l'operatore:

- mediante la predisposizione di standard qualitativi, ossia opere, infrastrutture o servizi, il cui costo di realizzazione - accertato sulla base di specifico progetto preliminare e di stima delle opere - non sia inferiore al valore delle aree da cedere determinato in base alle tabelle di monetizzazione deliberate dall'Amministrazione comunale;
- mediante la monetizzazione del valore economico, determinato in base ai criteri generali approvati e periodicamente aggiornati dal Comune, delle aree da cedere, ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i..

La gestione dei servizi, realizzati nel contesto dei P.I.I., può essere assunta direttamente dal Comune oppure affidata ad altri enti istituzionalmente competenti o a soggetti privati, incluso l'operatore stesso, ove ciò sia previsto nella stessa proposta di P.I.I.. In tal caso, la convenzione che regola la gestione deve prevedere l'asservimento all'uso pubblico dell'attrezzatura e disciplinare le modalità attraverso le quali l'Amministrazione comunale esercita i poteri di controllo, di vigilanza, di intervento sostitutivo nonché le ipotesi di risoluzione e ogni altra necessaria garanzia per il corretto svolgimento del servizio stesso.

Costituiscono standard qualitativi anche:

- la partecipazione al programma di infrastrutturazione per la mobilità (viaria, ciclabile e pedonale);
- il recupero o la valorizzazione di edifici e di manufatti di uso pubblico di riconosciuto interesse storico, monumentale e testimoniale.
- l'attuazione di interventi di riqualificazione e/o compensazione ambientale.

7.2.5 Forme di incentivazione e criteri preferenziali

L'Amministrazione comunale consente, contestualmente o in alternativa:

- a) un incremento edificatorio in misura non superiore al 15% del Volume massimo consentito dal P.G.T. con applicazione dell'It o dell'If massimo dell'ambito;

b) la riduzione degli oneri di urbanizzazione.

L'incremento edificatorio e la riduzione degli oneri sono commisurati all'entità, al valore economico e all'interesse delle opere e delle cessioni aggiuntive e sono consentiti purché il proponente dimostri la compatibilità urbanistica dell'intervento e nella proposta siano previste, oltre ai requisiti di cui al paragrafo 7.1.2 che determinano la qualità dell'intervento, almeno alcune delle seguenti condizioni:

- dotazione aggiuntiva di servizi pubblici o di uso pubblico rispetto alla dotazione minima dovuta;
- corresponsione di oneri di urbanizzazione in misura maggiore rispetto a quelli dovuti;
- esecuzione di opere di urbanizzazione, che non siano a scomputo degli oneri di urbanizzazione;
- esecuzione di interventi di edilizia bioclimatica o finalizzati al risparmio energetico e uso di fonti energetiche rinnovabili, in misura superiore a quanto prescritto dalla legislazione vigente in materia e dalle norme tecniche del Piano delle Regole.

7.3 PROCEDURA DI APPROVAZIONE DELLE PROPOSTE DI P.I.I.

7.3.1 Documentazione richiesta

La documentazione minima a corredo del P.I.I. è quella stabilita dalla Giunta regionale con la deliberazione del 9 luglio 1999, n. VI/44161, ai sensi dell'art. 91, comma 2 della legge regionale n. 12 del 2005.

Inoltre, qualsiasi proposta di P.I.I. deve essere corredata da idonei documenti comprovanti il miglioramento della qualità urbana e ambientale derivante dalla realizzazione dell'intervento, con specifico riferimento a:

- a) possibili impatti delle nuove funzioni sul contesto urbano e ambientale in cui si inserisce l'intervento, nonché sulla dotazione infrastrutturale, con particolare riferimento alla rete della mobilità laddove interferisca con le strade di livello sovracomunale. Tali impatti devono essere verificati in via preliminare dal proponente, mettendo l'Amministrazione comunale in condizione di valutarli in base agli obiettivi elencati nel Documento di Piano;
- b) adeguate garanzie in ordine alla fattibilità temporale ed economico-finanziaria degli interventi;
- c) compartecipazione pubblica ai vantaggi indotti dalla proposta di P.I.I. rispetto a quanto previsto dal PGT, da valutare tramite bilancio economico/ patrimoniale.

7.3.2 Valutazione di ammissibilità delle proposte

La valutazione di ammissibilità delle proposte avviene sulla base:

- a) della conformità ai contenuti dell'art. 87 della L.R. 12/2005 e s.m.i.;
- b) della rispondenza ai criteri di cui al Capitolo 7.1 del presente documento.

L'Amministrazione comunale detta ulteriori indicazioni di tipo progettuale ed obiettivi specifici con atti della Giunta comunale.

7.3.3 Convenzione di attuazione

La convenzione, da sottoscrivere tra il soggetto attuatore e l'Amministrazione comunale successivamente all'approvazione definitiva del programma integrato, disciplina i diritti e gli obblighi degli operatori pubblici e privati per l'attuazione del programma integrato ed è regolata dagli artt. 46 e 93 della Lr 12/05 e s.m.i.

Oltre a quanto stabilito dalla legislazione regionale, la convenzione contiene:

- i termini di inizio dei lavori, previsti a pena di decadenza del programma, e quelli per l'esecuzione degli interventi e delle opere di urbanizzazione ed infrastrutturali contemplati nel programma integrato;

- le garanzie finanziarie, da fornirsi con fidejussioni bancarie o assicurative, di valore non inferiore all'importo delle opere che i soggetti attuatori si impegnano a realizzare, avendo riguardo anche alla relazione economica allegata al programma integrato;
- gli strumenti di messa in mora degli attuatori, in caso di inadempimento dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle eventuali strutture realizzate a titolo di standard qualitativo;
- le modalità di gestione delle strutture e dei servizi realizzati ai sensi dell'art. 9 L.R. 12/05 e del Piano dei Servizi, finalizzate a garantirne l'uso pubblico; salvo che dette modalità non siano disciplinate da apposito atto convenzionale che deve essere espressamente indicato ed allegato alla convenzione;
- le modalità di esecuzione e i tempi delle eventuali bonifiche, nel caso di programmi integrati d'intervento interessanti anche parzialmente strutture produttive dismesse;
- le modalità di esecuzione e i tempi delle eventuali opere di compensazione ambientale necessarie.

Tutte le proposte di P.I.I. devono garantire tempi certi e celerità di attuazione. A tal fine:

- gli atti abilitativi (permesso di costruire o DIA) per tutte le opere previste devono essere richiesti entro tre anni dalla stipula della convenzione, salvo che si tratti di interventi di particolare complessità, per i quali la scadenza può essere prolungata di ulteriori due anni;
- la richiesta degli atti abilitativi relativi alle opere di urbanizzazione deve precedere quelle per gli interventi edificatori; la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e delle attrezzature per servizi essenziali dovrà essere contestuale alla realizzazione dell'intervento ed ultimata entro la fine dei relativi lavori, come previsto dalla LR 12/2005, art. 36 comma 2;
- gli interventi devono essere attuati entro sette anni, decorrenti dalla data in cui è avvenuta la stipula della convenzione; mentre le opere relative allo standard qualitativo devono essere realizzate entro due anni dalla predetta data.

Qualora sia decorso un anno dalla definitiva approvazione del programma integrato senza che sia stata sottoscritta la convenzione, il Sindaco - ai sensi dell'art 93, comma 4, legge regionale n. 12/2005 - avvia il procedimento di messa in mora preordinato alla declaratoria di decadenza del programma ad ogni effetto.

7.4 PROGRAMMI DI RECUPERO URBANO

Le disposizioni previste nel presente documento per i P.I.I. si applicano anche ai programmi di recupero urbano, ai sensi dell'art. 94 della L.R. n. 12/2005.

7.5 CRITERI GENERALI PER L'ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

7.5.1 Strumenti di attuazione e ammissibilità delle proposte

Gli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano si attuano mediante piani attuativi comunali, costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale.

Ai sensi dell'art. 12 della L.R. 12/2005, nei piani attuativi vengono fissati in via definitiva gli indici urbanistico – edilizi, in coerenza con le indicazioni contenute nel Documento di Piano e nel paragrafo 7.6 del presente documento.

Il perimetro degli ambiti di trasformazione può essere rettificato in sede di piano attuativo rispetto a quello individuato negli elaborati del Documento di Piano, al fine della coincidenza dello stesso con i confini dei mappali catastali interessati e, comunque, ove ciò sia utile al migliore assetto dell'ambito; l'eventuale incremento della capacità insediativa complessiva che dovesse derivare dalla correzione dei perimetri, non potrà superare il 10% di quella indicata nelle tabelle di cui al paragrafo 7.6 del presente documento. La rettifica nell'ambito di tali criteri non costituisce variante al Piano delle Regole.

La convenzione determinerà le modalità di recepimento delle previsioni del Documento di Piano.

7.5.2 Disposizioni generali e specifiche

Il Documento di Piano definisce, all'interno delle tabelle e delle schede riportate nel paragrafo successivo, per ciascun ambito di trasformazione: gli aspetti quantitativi dei nuovi insediamenti previsti; la vocazione funzionale, le opere pubbliche e le compensazioni ambientali richieste; le caratteristiche qualitative principali dell'intervento. Sono sempre fatte salve le dotazioni minime di aree per servizi prescritte dalle norme tecniche del Piano dei Servizi.

I contenuti delle tabelle e delle schede costituiscono il riferimento sia per la progettazione negli ambiti di intervento da parte degli operatori proponenti, sia per la valutazione da parte dell'Amministrazione comunale della qualità delle proposte, fino alla vigenza del Documento di Piano.

L'Amministrazione comunale può suddividere la realizzazione degli ambiti di trasformazione in unità minime di intervento, preventivamente determinate rispetto all'intero perimetro dell'ambito, in relazione all'entità e alla rilevanza dell'ambito medesimo, purché per ciascuna unità minima vengano eseguite le relative opere di urbanizzazione primaria e vengano cedute le aree per servizi all'interno dell'intero ambito in proporzione alla Slp o al Volume realizzati da ciascuna unità.

Negli ambiti di trasformazione devono essere applicate le Disposizioni di cui ai Titoli I, IV e V delle norme tecniche del Piano delle Regole, salvo ulteriori specificazioni all'atto del convenzionamento.

Oltre alle indicazioni contenute nelle singole schede delle aree di trasformazione contenute nel seguente paragrafo, il Piano promuove alcune attenzioni di carattere paesaggistico:

- la salvaguardia e la valorizzazione dei terrazzamenti;
- il mantenimento della continuità dei sistemi verdi (fasce boscate, spazi aperti) come elementi di discontinuità fisica e percettiva dell'urbanizzato e come modalità di integrazione del sistema urbano con il territorio aperto circostante;
- la tutela dei percorsi storici e panoramici esistenti;
- l'attenzione alla distribuzione spaziale al fine di salvaguardare la continuità e la riconoscibilità degli insediamenti, dei percorsi e degli spazi aperti;
- l'attenzione ai caratteri morfologici, materici e cromatici della nuova edificazione per tutelare sia le visuali sensibili dai luoghi in trasformazione, sia la loro visibilità dalla restante parte del territorio e dallo specchio lacuale.

7.6 INDICAZIONI URBANISTICHE PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Ai sensi della Legge Regionale n. 12 del 11 marzo 2005 (art. 8, comma 2, lettera e) e secondo quanto contenuto nella DGR n. 8/1681 del 29 dicembre 2005 "*Modalità per la pianificazione comunale*", il Documento di Piano individua sul territorio comunale gli ambiti di trasformazione da attuarsi coerentemente con i criteri, anche insediativi e morfologici, definiti dal presente Documento di Piano. Tra questi vi sono sia ambiti di espansione, destinati alle nuove edificazioni, sia ambiti di riqualificazione, ricompresi all'interno degli ambiti del tessuto urbano consolidato, che il Piano delle Regole norma fino ad avvenuta approvazione del relativo piano attuativo. Le aree di trasformazione, indicate con la sigla "AT" e qui di seguito descritte, si attuano mediante piani attuativi o atti di programmazione negoziata (Programmi Integrati d'Intervento). Ai fini della realizzazione degli obiettivi di sviluppo previsti dal Documento di Piano sono state individuate un totale di 10 aree di trasformazione (6 a Domaso e 4 a Vercana), la cui superficie territoriale complessiva è pari a 57.809 mq.

Le **Aree di Trasformazione di Domaso** sono suddivise, sulla base delle previsioni, in:

- Nuove aree per edificazione a carattere residenziale in ambiti già urbanizzati in cui il PRG non prevedeva tale destinazione (*via Oliva, Antica via Regina*) per complessivi 12.566 mq. di superficie territoriale;
- Nuove aree per edificazione a carattere residenziale turistico alberghiero nell'ambito urbanizzato della cosiddetta "*Puncia*"; l'area interessata "*Statale lato sud*" è di 7.460 mq.;
- Riqualificazione a carattere residenziale turistico alberghiero prevista nella zona della cosiddetta "*Puncia*": interessa l'area di trasformazione in ambito abbandonato o degradato (*ex International Motel*) per complessivi 3.937 mq.;

- Riqualificazioni a carattere commerciale per due aree di trasformazione (*ex ostello e Statale lato sud*) localizzate tra la Strada Statale Regina e il lago di Como, per complessivi 5.766 mq.;

Le **Aree di Trasformazione di Vercana** sono aree per edificazione a carattere residenziale costituite in buona parte dalla conferma di diritti edificatori già acquisiti, ma mai attivatisi; le aree in questioni sono i due ambiti di “*Vercana Arbosto (VC2a, VC2b)*” complessivamente di 17.952 mq. , “*Vercana Obbio*” di 6.730 mq e “*Vercana centro*” di 3.758 mq.

Il carico insediativo complessivo calcolato con il parametro di 150 mc./ab. per gli abitanti insediabili e 75 mc./ab. per gli abitanti stagionali insediabili è stimato in 321 abitanti teorici insediabili ed in 277 abitanti stagionali insediabili, suddivisi secondo quanto riportato nella seguente tabella sui dati dimensionali delle Aree di Trasformazione.

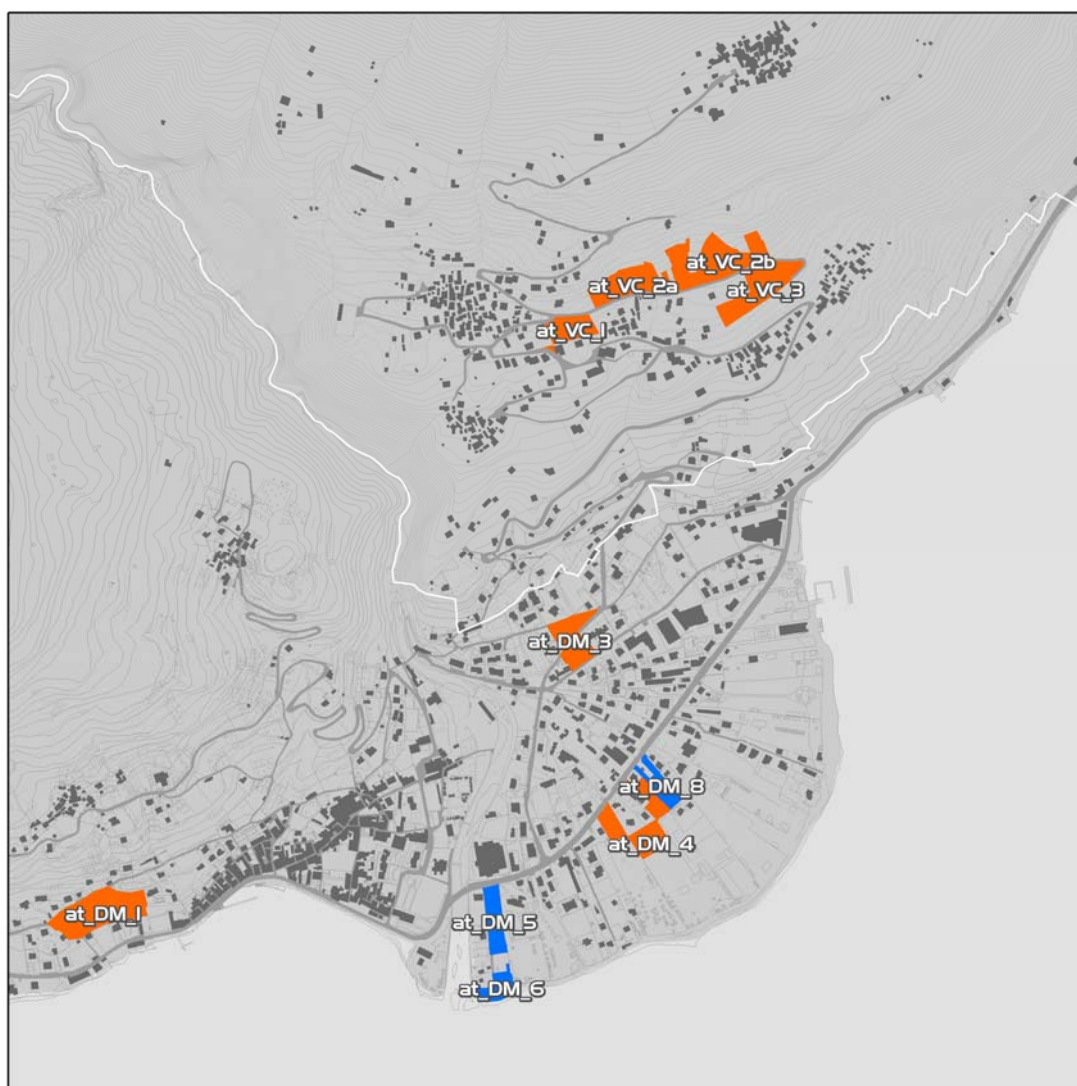


Figura 8. Aree di trasformazione del Documento di Piano per tipologia di area

In arancione le aree di nuova edificazione e in blu quelle di riqualificazione, con relativa numerazione..

Tabelle di sintesi delle aree di trasformazione urbanistica

ID	Tipologia di area	Comune	Denominazione	Destinazione d'uso principale	It (mc/mq)	It con premialità mc/mq	Rc max
AT DM 1	nuova edificazione	Domaso	Via Oliva	Residenziale Residenziale Turistico Alberghiero ed extralberghiero (max 50%)	0,85	1,00	25%
AT DM 3	nuova edificazione	Domaso	Via Antica regina	Residenziale Residenziale Turistico Alberghiero ed extralberghiero (max 50%)	0,85	1,00	25%
AT DM 4	nuova edificazione	Domaso	Statale lato sud	Residenziale ResidenzialeTuristico Alberghiero	0,85	1,00	25%
AT DM 5	riqualificazione	Domaso	Ex International Motel	Albergo	-	-	-
AT DM 6	riqualificazione	Domaso	Ex ostello	Usi commerciali Servizi	-	-	-
AT DM 8	riqualificazione	Domaso	Statale lato Sud	Usi commerciali	-	-	40%
AT VC 1	nuova edificazione	Vercana	Centro	Residenziale	0,85	1,00	25%
AT VC 2a	nuova edificazione	Vercana	Arbosto	Residenziale	0,85	1,00	25%
AT VC 2b	nuova edificazione	Vercana	Arbosto	Residenziale	0,85	1,00	25%
AT VC 3	nuova edificazione	Vercana	Obbio	Residenziale	0,85	1,00	25%

Tabella 3. Parametri di edificazione delle aree di trasformazione

Tabella DATI DIMENSIONALI

ID	Comune	Denominazione	St mq	Vol max mc	Slp	Cessioni minime per servizi (mq)	Abitanti insediabili (150 mc /ab) **	Abitanti stagionali insediabili (75 mc /ab)
AT DM 1	Domaso	Via Oliva	8.221	8.221	-	265	55	55
AT DM 3	Domaso	Via Antica regina	4.345	4.345	-	525	29	29
AT DM 4	Domaso	Statale lato sud	7.460	7.460	-	590	50	99
AT VC 1	Vercana	Centro	3.758	3.758	-	200	25	-
AT VC 2a	Vercana	Arbosto	6.958	6.958	-	1.268	46	-
AT VC 2b	Vercana	Arbosto	10.994	10.994	-	1.926	73	-
AT VC 3	Vercana	Obbio	6.370	6.370	-	610	42	-
Totale nuove espansioni			48.106	48.106	-	5.384	321	183
AT DM 5	Domaso	Ex International Motel	3.937	Esistente *			-	93
AT DM 6	Domaso	Ex ostello	2.689	esistente + 20%		-	0	-
AT DM 8	Domaso	Statale lato Sud	3.077	esistente + 40%			0	-
Totale riqualificazioni			9.703					93

*: per l'incremento volumetrico si veda la relativa scheda.

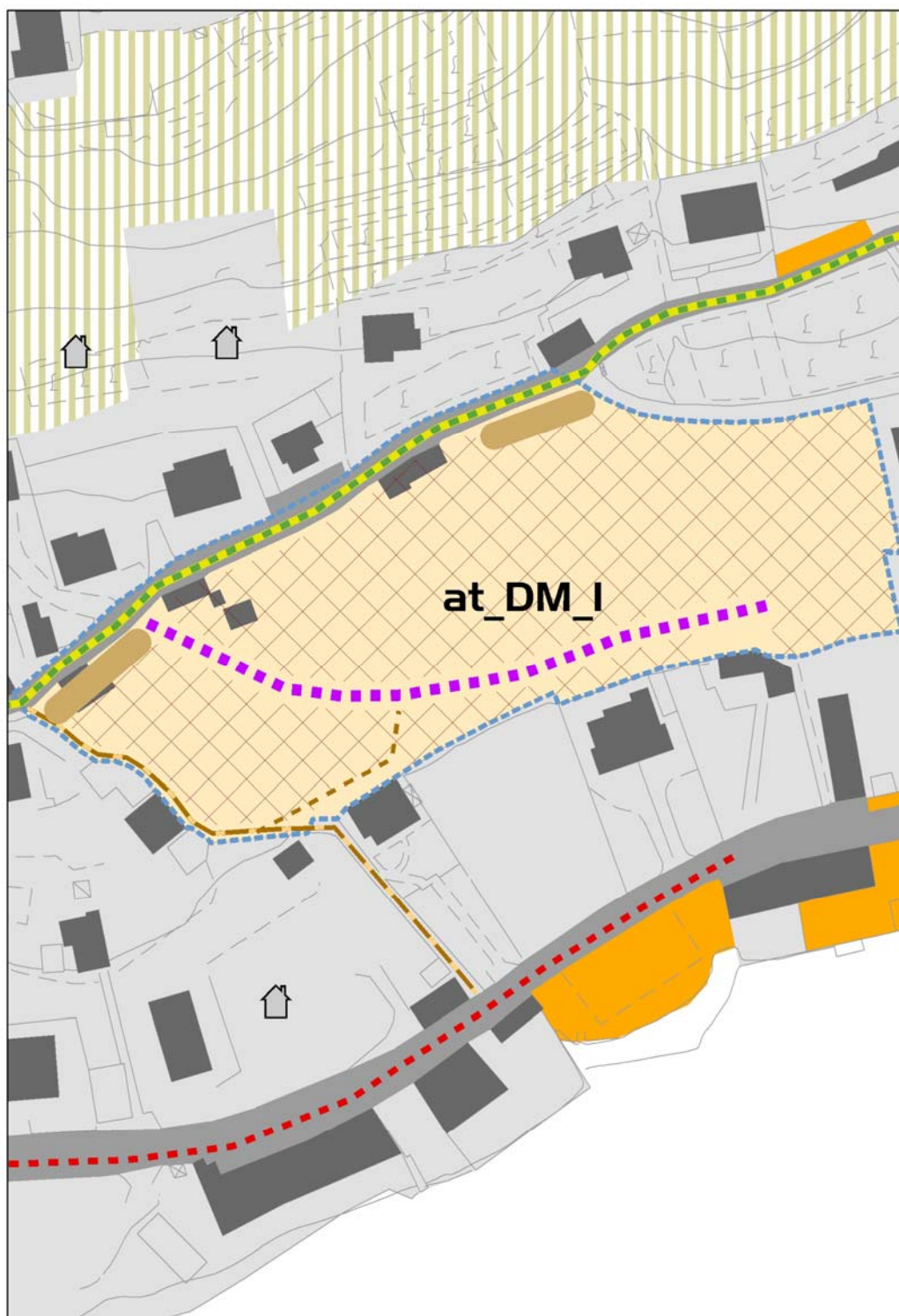
** : il dato di popolazione è stato calcolato rispetto ad uno scenario massimale, caratterizzato dall'applicazione dei criteri premiali sugli indici edificatori e dall'insediamento di residenza tradizionale senza considerare una quota parte destinata ad usi ricettivi.

Tabella 4. Dati dimensionali delle aree di trasformazione

Legenda schede



Scheda Area di Trasformazione "AT DM 1 – Via Oliva"



ID	AT DM 1
Comune	Domaso
Denominazione	Via Oliva
Tipologia di area	nuova edificazione
Destinazione d'uso principali	Residenziale Residenziale Turistico Alberghiero ed extralberghiero (max 50%)
Destinazione d'uso complementari	Commercio al dettaglio di vicinato Esercizi pubblici di somministrazione alimenti e bevande Terziario
Destinazione d'uso non ammesse	Medie e grandi strutture di vendita Commercio all'ingrosso Usi terziari per attività di intrattenimento Usi produttivi
Sup. ambito (mq)	10.347
St (mq)	8.221
It (mc/mq)	0,85
Vol max (mc)	6.988
It con premialità (mc/mq)	1,00
Vol max con premialità (mc)	8.221
Rc max	25%
Svp	50%
N. piani	1 piano + sottotetto abitabile (via Oliva) 2 piani + sottotetto abitabile (resto del comparto)
Slp	
Cessioni minime servizi (mq)	265
Abitanti insediabili (150 mc /ab)	55
Abitanti stagionali insediabili (75 mc /ab)	55

NB: la volumetria massima comprende quella già esistente

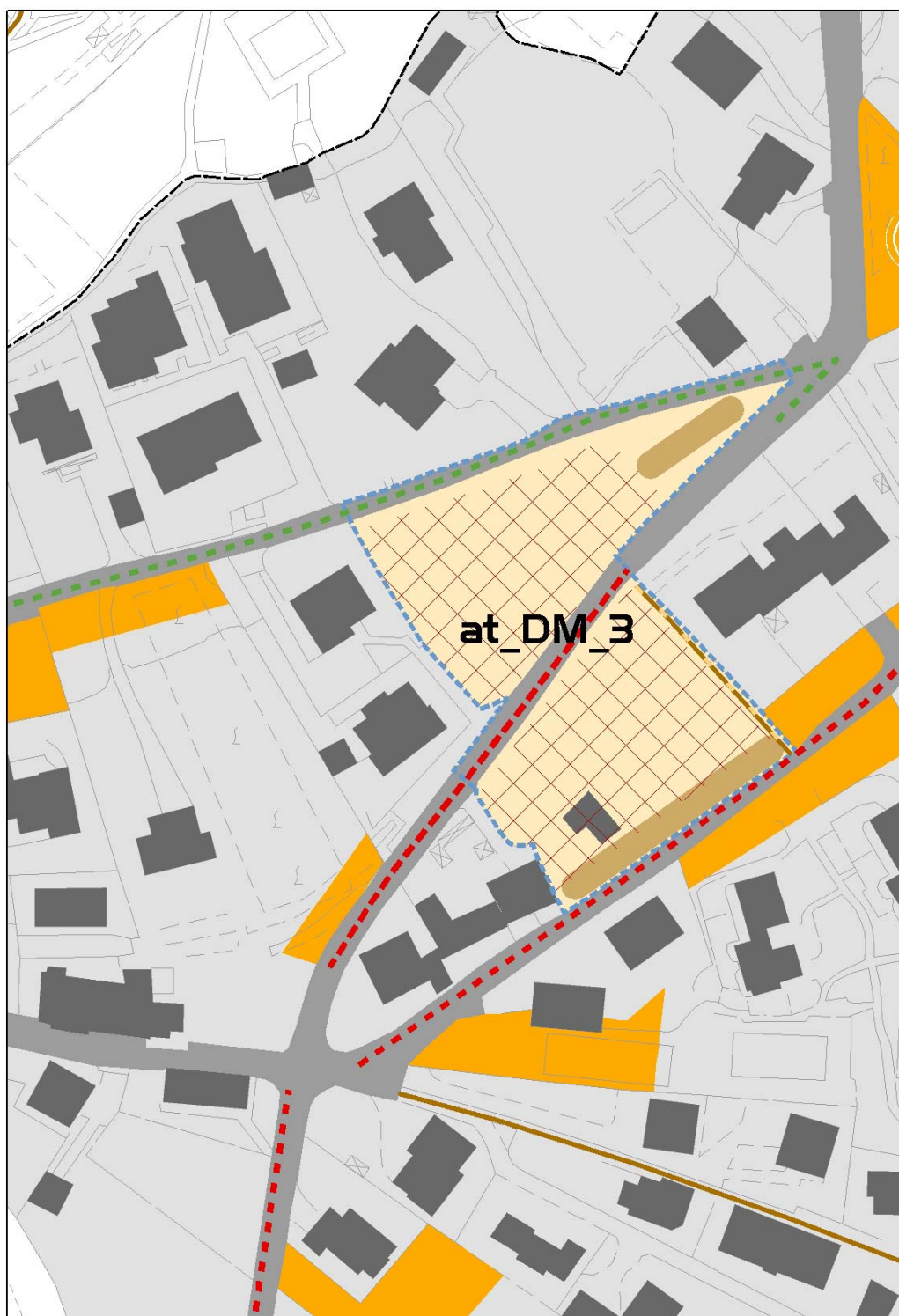
Descrizione dell'area

L'area è situata tra la Strada Statale Regina e la via Oliva, in prossimità del confine comunale con Gravedona; attualmente l'area non è edificata, se si eccettuano alcuni edifici in fregio alla strada comunale a monte. Il PRG prevedeva per tale ambito una destinazione a verde privato di interesse ambientale, salvo la porzione verso la Strada Statale a destinazione residenziale.

Indicazioni progettuali e opere da realizzare

La localizzazione suggerisce un intervento di trasformazione con destinazione residenziale con un'eventuale quota di residenza turistico alberghiera ed extralberghiera (per un massimo del 50%). Per ottimizzare il disegno urbanistico dell'ambito il piano consente un incremento del 15% rispetto ai volumi esistenti in caso di ristrutturazione edilizia e rilocalizzazione degli edifici esistenti in fregio alla via. Le nuove edificazioni dovranno essere adeguatamente inserite dal punto di vista paesistico con l'obiettivo di mantenere la qualità del contesto. Allo stesso modo gli allineamenti delle costruzioni oltre a tenere conto di quelle già presenti in loco, dovranno mantenere un maggiore arretramento dalla via Oliva ed avere un'altezza inferiore rispetto alle restanti al fine di non precludere la vista del Lago di Como dalla strada. In riferimento al carattere turistico del percorso che il Piano intende conferire alla via Oliva, è prevista una particolare attenzione alla qualità dell'intervento per quanto riguarda l'allargamento della sezione stradale e la realizzazione di marciapiedi per i pedoni. Farà seguito l'innesto su via Oliva di una strada privata di penetrazione a fondo cieco a doppio senso di circolazione a servizio del nuovo insediamento con adeguati spazi per la svolta di marcia e spazi pubblici per la sosta in fregio ad essa. Sulla Strada Statale è prevista la realizzazione di spazi pubblici per la sosta e di marciapiedi al fine di permettere l'accesso in sicurezza dei pedoni al lungolago, così come la sistemazione del percorso pedonale esistente nel margine ovest dell'ambito.

Scheda Area di Trasformazione “AT DM 3 – Antica via Regina”



ID	AT DM 3
Comune	Domaso
Denominazione	Via Antica Regina
Tipologia di area	nuova edificazione
Destinazione d'uso principali	Residenziale Residenziale Turistico Alberghiero ed extralberghiero (max 50%)
Destinazione d'uso complementari	Commercio al dettaglio di vicinato Esercizi pubblici di somministrazione alimenti e bevande Terziario
Destinazione d'uso non ammesse	Medie e grandi strutture di vendita Commercio all'ingrosso Usi terziari per attività di intrattenimento Usi produttivi eccetto l'artigianato di servizio
Sup. ambito (mq)	5.565
St (mq)	4.345
It (mc/mq)	0,85
Vol max (mc)	3.693
It con premialità (mc/mq)	1,00
Vol max con premialità (mc)	4.345
Rc max	25%
Svp	50%
N. piani	2 piani + sottotetto abitabile
Slp	
Cessioni minime servizi (mq)	525
Abitanti insediabili (150 mc /ab)	29
Abitanti stagionali insediabili (75 mc /ab)	29

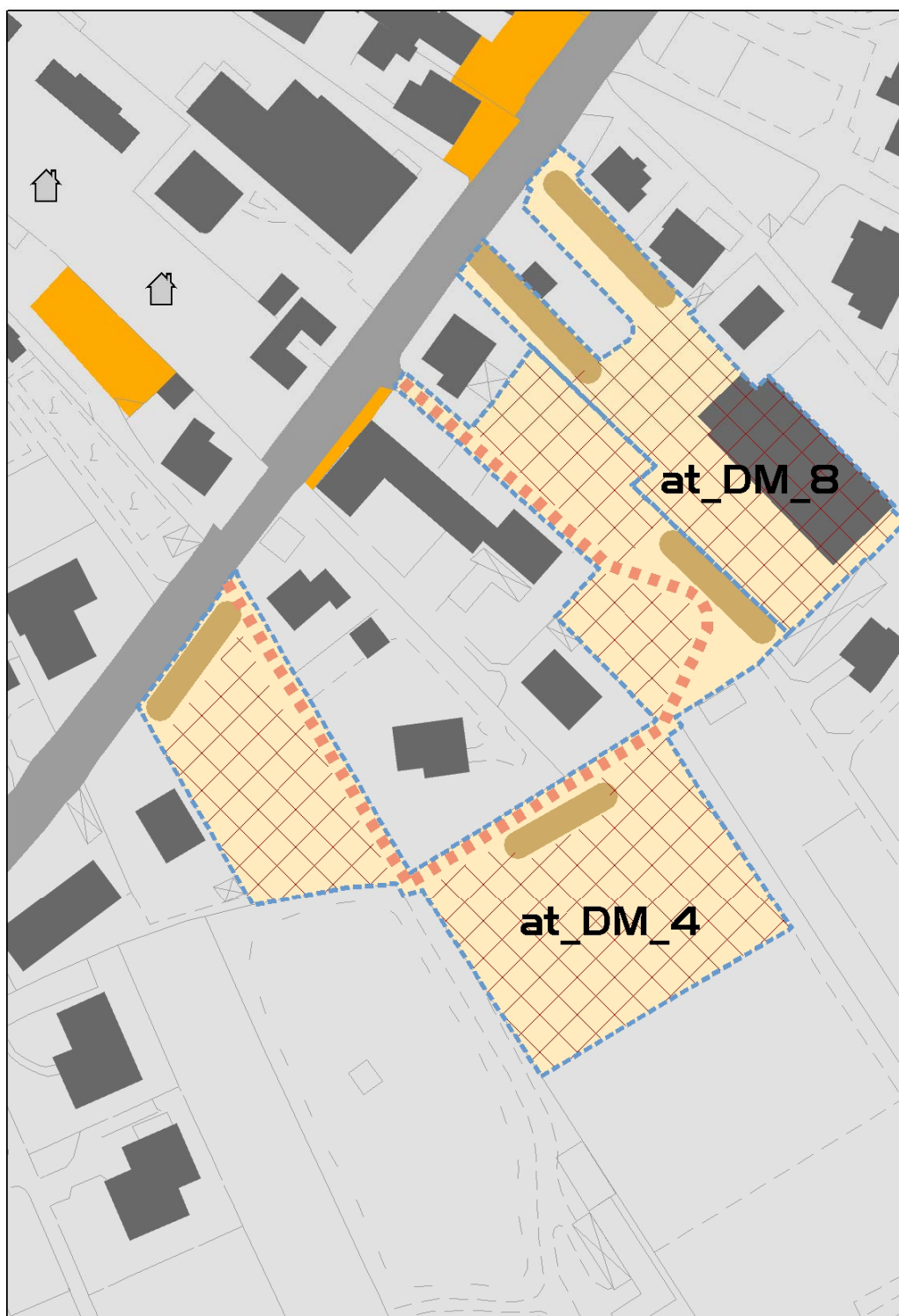
Descrizione dell'area

L'area, situata a ridosso della Strada Provinciale che conduce a Vercana tra le vie Mulini e via Antica Regina, è inedificata, salvo l'esistenza di un fabbricato. Il PRG destinava tale ambito a verde privato di interesse ambientale, ad eccezione della porzione ad est prevista per usi agricoli.

Indicazioni progettuali e opere da realizzare

Il Documento di Piano, vista la particolare conformazione dell'area e la localizzazione all'interno del tessuto ormai urbanizzato, intende perseguire un completamento residenziale con densità simili a quelle esistenti nell'intorno con attenzione a non precludere la vista lago dalla strada. Sono ammesse comunque anche le destinazioni turistiche alberghiere ed extralberghiere (per un massimo del 50% della Slp). Per quanto riguarda le opere di interesse pubblico si intende perseguire l'obiettivo di migliorare l'accessibilità alla zona, tramite l'adeguamento della sezione stradale della via Antica Regina e di risolvere l'innesto di questa con la Provinciale per Vercana prevedendone l'allargamento. Sono previsti inoltre spazi pubblici per la sosta lungo via Mulini e la Strada Provinciale per migliorare la dotazione di parcheggi per la residenza nonché per gli utenti del lungolago con la conseguente previsione di realizzazione di marciapiedi per la messa in sicurezza dei pedoni. Lungo via Mulini tali interventi dovranno avere cura degli aspetti qualitativi considerato il fatto che il Documento di Piano esprime l'intento di rendere via Mulini un ulteriore asse per la sosta e la raggiungibilità del lago.

Scheda Area di Trasformazione "AT DM 4 – Statale lato sud"



ID	AT DM 4
Comune	Domaso
Denominazione	Statale lato sud
Tipologia di area	nuova edificazione
Destinazione d'uso principali	Residenziale ResidenzialeTuristico Alberghiero
Destinazione d'uso complementari	Commercio al dettaglio di vicinato Esercizi pubblici di somministrazione alimenti e bevande Terziario
Destinazione d'uso non ammesse	Medie e grandi strutture di vendita Commercio all'ingrosso Usi terziari per attività di intrattenimento Usi produttivi eccetto l'artigianato di servizio
Sup. ambito (mq)	7.460
St (mq)	7.460
It (mc/mq)	0,85
Vol max (mc)	6.341
It con premialità (mc/mq)	1,00
Vol max con premialità (mc)	7.460
Rc max	25%
Svp	50%
N. piani	2 piani
Slp	
Cessioni minime servizi (mq)	590
Abitanti insediabili (150 mc /ab)	50
Abitanti stagionali insediabili (75 mc /ab)	99

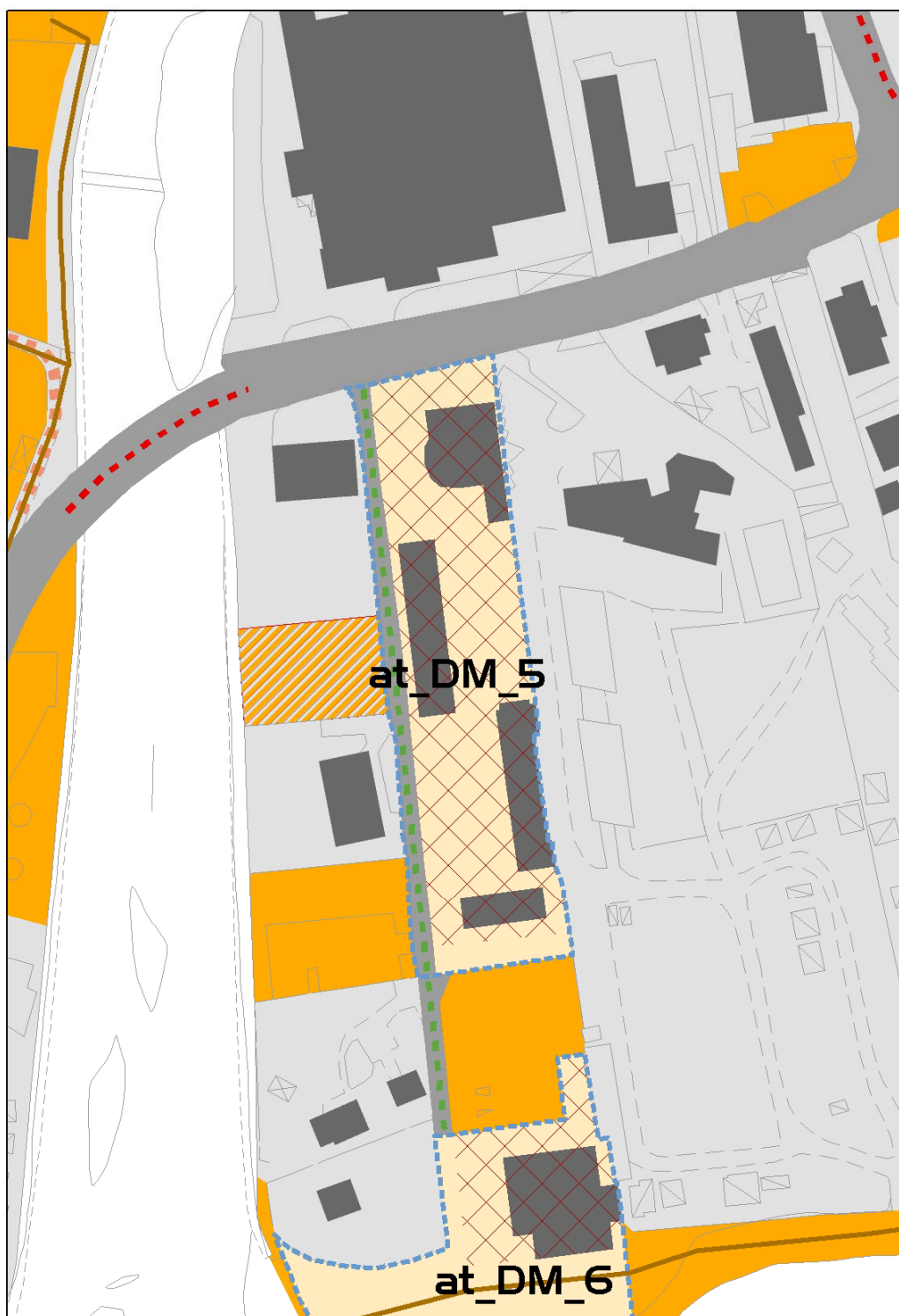
Descrizione dell'area

L'Area di Trasformazione, dalla particolare conformazione, si colloca nella cosiddetta "Puncia" di Domaso, nel tratto di Strada Statale Regina in prossimità dei campeggi e del supermercato. L'area si trova ineditata, destinata dal PRG in parte a residenze turistiche e, la parte a sud, a campeggi.

Indicazioni progettuali e opere da realizzare

L'intervento di trasformazione conferma la vocazione dell'area per una destinazione residenziale turistico alberghiero con la possibilità di realizzare anche residenza. Viene richiesto, in riferimento alle opere pubbliche, un nuovo assetto infrastrutturale, con la realizzazione di una strada pubblica a senso unico di marcia a servizio dell'insediamento con due innesti sulla Strada Statale; a supporto del nuovo edificato verranno realizzati adeguati spazi per la sosta funzionali a risolvere la richiesta di sosta lungo il lago, al fine anche di dare ordine al traffico veicolare che andrà generando la nuova edificazione.

Scheda Area di Trasformazione “AT DM 5 – ex International Motel”



ID	AT DM 5
Comune	Domaso
Denominazione	Ex International Motel
Tipologia di area	riqualificazione
Destinazione d'uso principali	Albergo
Destinazione d'uso complementari	Commercio al dettaglio di vicinato Esercizi pubblici di somministrazione alimenti e bevande Terziario
Destinazione d'uso non ammesse	Residenziale Residenziale Turistico Alberghiero Strutture ricettive all'aria aperta Medie e grandi strutture di vendita Commercio all'ingrosso Usi terziari per attività di intrattenimento Usi produttivi
Sup. ambito (mq)	3.937
St (mq)	3.937
It (mc/mq)	-
Vol max (mc)	Esistente (più 500mc per il solo edificio allineato alla strada a fondo cieco che conduce al lago)
It con premialità (mc/mq)	-
Vol max con premialità (mc)	
Rc max	-
Svp	-
N. piani	3 piani (4 piani per il solo edificio allineato alla strada a fondo cieco che conduce al lago)
Slp	
Cessioni minime servizi (mq)	
Abitanti insediabili (150 mc /ab)	
Abitanti stagionali insediabili (75 mc /ab)	93

Descrizione dell'area

L'area è in prossimità del Lago di Como, del Torrente Livo e della Strada Statale Regina in una posizione centrale e strategica del territorio comunale. L'ambito è occupato dall'insediamento dell'ex International Motel attualmente dismesso, e da alcuni esercizi pubblici affacciati sulla Strada Statale Regina.

Indicazioni progettuali e opere da realizzare

Si prevede la riqualificazione dell'intera area con destinazione esclusivamente alberghiera (art. 22, comma 2 lettera a, L.R. 15/2007) ed in particolare per il solo edificio allineato lungo la via a fondo cieco che conduce al lago, si consente un incremento di 500 metri cubi della volumetria esistente ed un'altezza massima di quattro piani, a fronte di un'altezza massima ammessa di 3 piani. Il premio volumetrico è però subordinato a: (a) la realizzazione a piano terra dell'edificio di un parcheggio pertinenziale privato; (b) il reperimento di aree per servizi essenziali, conteggiate rispetto a tutto il volume esistente, in misura pari alla metà di quanto previsto dalle NTA del Piano dei servizi, con obbligo di monetizzazione; (c) il reperimento di parcheggi pertinenziali, ai sensi delle NTA del Piano delle Regole, relativamente alla SIp esistente, deducendo la quota di parcheggi pertinenziali già presenti nell'area, e alla SIp di nuova previsione; (d) l'allargamento della strada che conduce al lago e al parcheggio per una profondità di 2 m lungo tutto il fronte di proprietà oltre ad un allargamento dell'innesto di tale strada lungo la SS 340dir per una larghezza complessiva della strada di 6,5 m e per una lunghezza di 25 m dall'attuale ciglio della statale stessa,

Scheda Area di Trasformazione “AT DM 6 – ex Ostello”



ID	AT DM 6
Comune	Domaso
Denominazione	Ex Ostello
Tipologia di area	riqualificazione
Destinazione d'uso principali	Usi commerciali Servizi
Destinazione d'uso complementari	Residenziale Turistico extralberghiero
Destinazione d'uso non ammesse	Residenziale Residenziale Turistico Alberghiero Grandi strutture di vendita Usi terziari per attività di intrattenimento Usi produttivi
Sup. ambito (mq)	2.689
St (mq)	2.689
It (mc/mq)	-
Vol max (mc)	esistente + 20%
It con premialità (mc/mq)	-
Vol max con premialità (mc)	
Rc max	-
Svp	Tutta la parte della sponda lacuale
N. piani	2 piani
Slp	
Cessioni minime servizi (mq)	0
Abitanti insediabili (150 mc /ab)	0
Abitanti stagionali insediabili (75 mc /ab)	-

Descrizione dell'area

L'area, affacciata sul lago, è in prossimità della foce del Torrente Livo, in uno degli accessi pubblici a lago. L'ambito su cui insiste l'edificio è di proprietà comunale, in cui attualmente il piano terreno è adibito ad esercizio pubblico, mentre il piano superiore, adibito ad ostello, ora non è utilizzato. La parte di terreno antistante il fabbricato è di proprietà demaniale. **L'area è soggetta a vincoli di carattere idrogeologico.**

Indicazioni progettuali e opere da realizzare

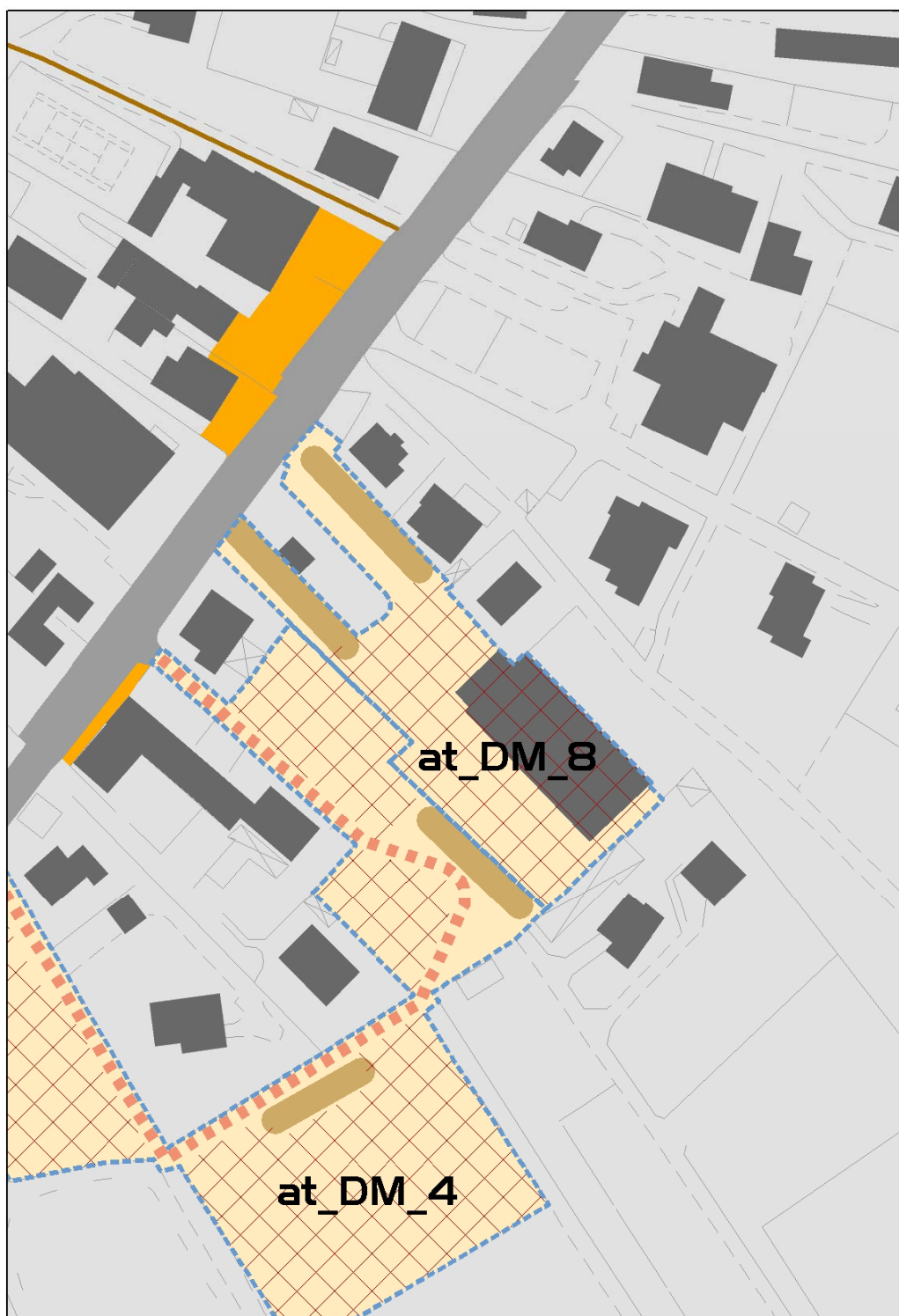
Il Piano prevede per quest'area, vista la sua posizione strategica per chi vuole raggiungere il lago, la riqualificazione dell'edificio esistente per funzioni pubbliche e di uso pubblico a gestione e mantenimento da parte di privati, nonché per alcuni usi commerciali. Per migliorare l'attrattiva del luogo dovranno essere previste le sistemazioni dell'accesso all'area e della spiaggia antistante l'edificio.

Sull'edificio esistente sono consentiti interventi di ampliamento che comprendono anche l'accorpamento di servizi igienici di uso pubblico, mantenendo però l'attuale allineamento dell'edificio verso il lago.

Gli interventi devono tenere in considerazione i vincoli idrogeologici e rispettare la relativa normativa.

La localizzazione di medie strutture con superficie di vendita superiore ad 800 mq dovranno trovare validazione attraverso idonei approfondimenti in sede di studio di impatto viabilistico con analisi del traffico e risoluzione dell'accessibilità diretta alla nuova struttura.

Scheda Area di Trasformazione “AT DM 8 – Statale lato sud”



ID	AT DM 8
Comune	Domaso
Denominazione	Statale lato sud
Tipologia di area	riqualificazione
Destinazione d'uso principali	Usi commerciali
Destinazione d'uso complementari	
Destinazione d'uso non ammesse	Residenziale Grandi strutture di vendita Esercizi pubblici di somministrazione alimenti e bevande Usi turistico - ricettivi Usi terziari Usi produttivi
Sup. ambito (mq)	3.077
St (mq)	3.077
It (mc/mq)	-
Vol max (mc)	esistente + 40%
It con premialità (mc/mq)	-
Vol max con premialità (mc)	
Rc max	40%
Svp	-
N. piani	esistente
Slp	
Cessioni minime servizi (mq)	
Abitanti insediabili (150 mc /ab)	
Abitanti stagionali insediabili (75 mc /ab)	-

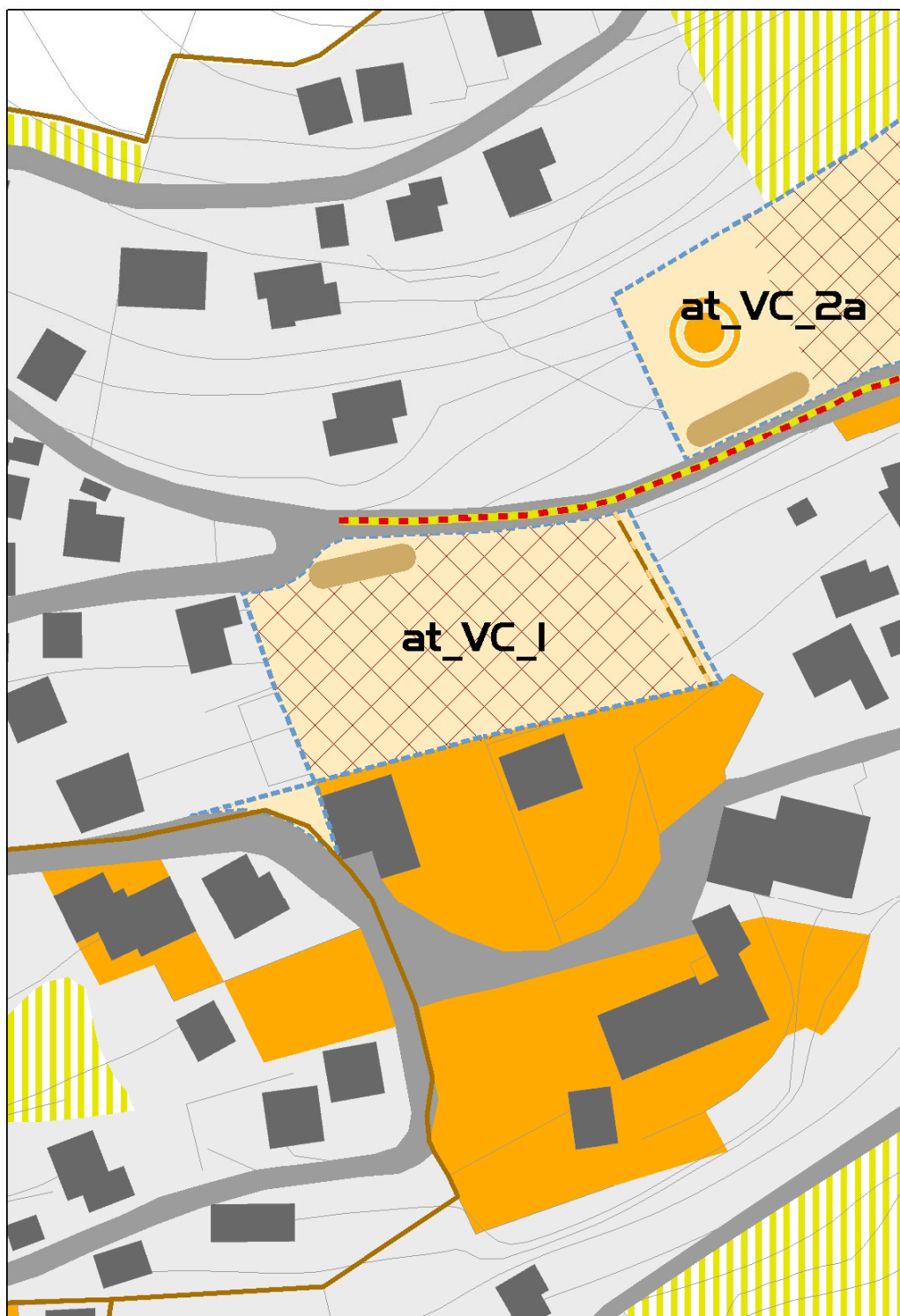
Descrizione dell'area

L'area è collocata nella parte centrale della "Puncia" di Domaso, a ridosso della Strada Statale Regina; attualmente parte dell'ambito oggetto della trasformazione è occupato da un edificio commerciale (supermercato) destinato dal PRG a zona residenziale.

Indicazioni progettuali e opere da realizzare

Il Piano riconosce la vocazione commerciale dell'ambito ed individua con la trasformazione la possibilità di ampliare l'attività esistente adeguando i parcheggi pertinenziali all'entità dell'intervento. Essi dovranno essere verificati, per la parte esistente e per la parte in ampliamento, in base ai parametri del Piano delle Regole. Per integrare la dotazioni di servizi funzionali anche all'intorno è prevista la cessione di porzione di area verso la strada statale per la realizzazione di parcheggi pubblici, sulla quota parte di ampliamento in base ai parametri del Piano dei Servizi, mantenendo comunque l'accesso all'area commerciale dalla Strada Statale. La localizzazione di medie strutture con superficie di vendita superiore ad 800 mq dovranno trovare validazione attraverso idonei approfondimenti in sede di studio di impatto viabilistico con analisi del traffico e risoluzione dell'accessibilità diretta alla nuova struttura.

Scheda Area di Trasformazione "AT VC 1 – Vercana centro"



ID	AT VC 1
Comune	Vercana
Denominazione	Centro
Tipologia di area	nuova edificazione
Destinazione d'uso principali	Residenziale
Destinazione d'uso complementari	Residenziale Turistico extralberghiero Commercio al dettaglio di vicinato Esercizi pubblici di somministrazione alimenti e bevande Terziario
Destinazione d'uso non ammesse	Residenziale Turistico Alberghiero Medie e grandi strutture di vendita Commercio all'ingrosso Usi terziari per attività di intrattenimento Usi produttivi eccetto l'artigianato di servizio
Sup. ambito (mq)	3.896
St (mq)	3.758
It (mc/mq)	0,85
Vol max (mc)	3.194
It con premialità (mc/mq)	1,00
Vol max con premialità (mc)	3.758
Rc max	25%
Svp	50%
N. piani	2 piani + sottotetto abitabile
Slp	
Cessioni minime servizi (mq)	200
Abitanti insediabili (150 mc /ab)	25
Abitanti stagionali insediabili (75 mc /ab)	

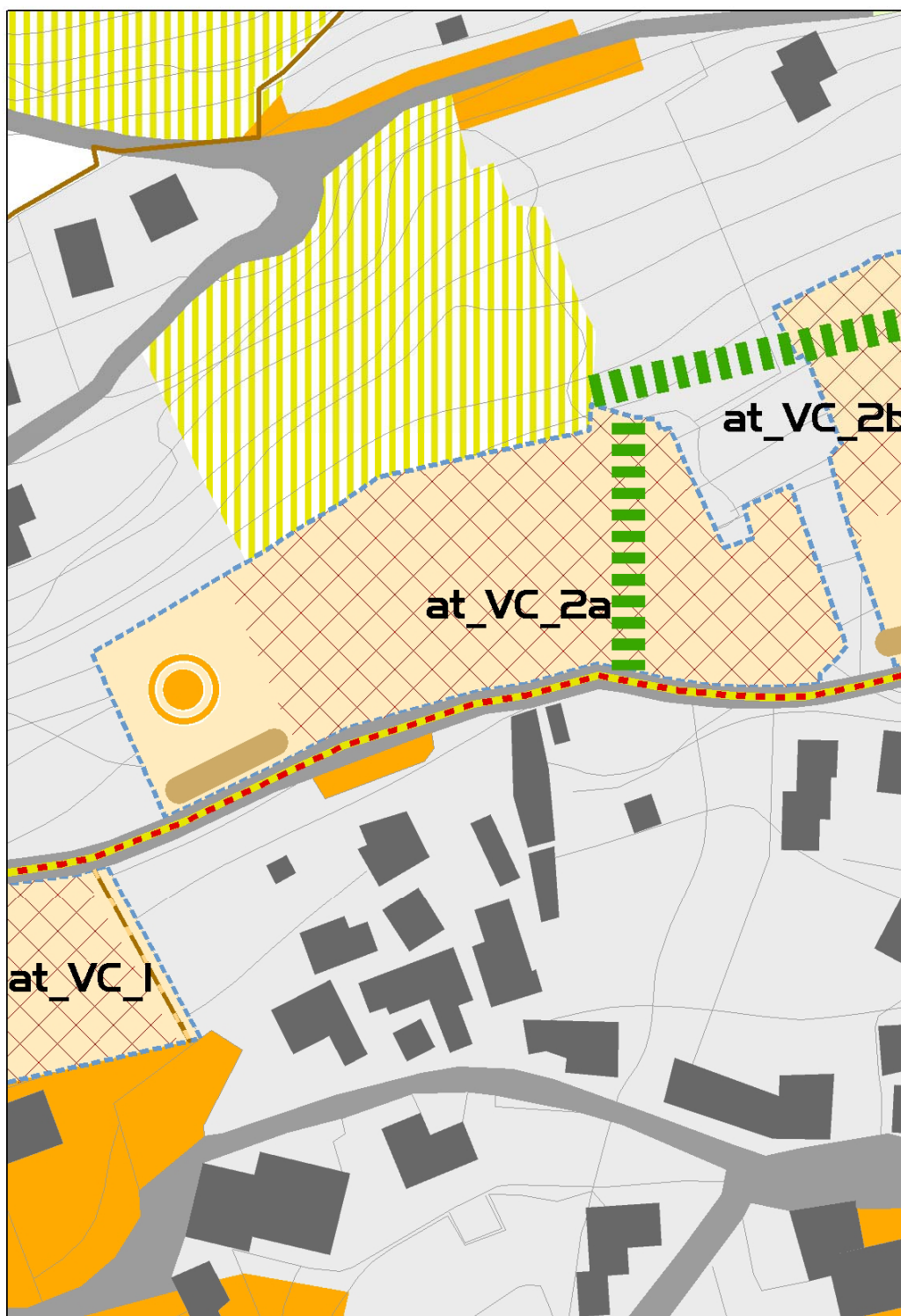
Descrizione dell'area

L'ambito, in territorio di Vercana, ha valore strategico in quanto collocato a ridosso del polo di servizi in prossimità dell'oratorio e della casa parrocchiale. Pur avendo possibilità edificatorie date dal PRG, il terreno è ineditato.

Indicazioni progettuali e opere da realizzare

Le opere pubbliche riguardano una serie di interventi per migliorare l'accessibilità dell'area, in particolare si richiede la realizzazione di un percorso pedonale di collegamento tra il polo di servizi e la zona a nord di Arbosto, con la creazione di spazi per la sosta in prossimità della Strada Provinciale.

Scheda Area di Trasformazione "AT VC 2a – Vercana Arbosto"



ID	AT VC 2a
Comune	Vercana
Denominazione	Arbosto
Tipologia di area	nuova edificazione
Destinazione d'uso principali	Residenziale
Destinazione d'uso complementari	Residenziale Turistico extralberghiero Commercio al dettaglio di vicinato Esercizi pubblici di somministrazione alimenti e bevande Terziario
Destinazione d'uso non ammesse	Residenziale Turistico Alberghiero Medie e grandi strutture di vendita Commercio all'ingrosso Usi terziari per attività di intrattenimento Usi produttivi eccetto l'artigianato di servizio
Sup. ambito (mq)	6.958
St (mq)	6.958
It (mc/mq)	0,85
Vol max (mc)	5.914
It con premialità (mc/mq)	1,00
Vol max con premialità (mc)	6.958
Rc max	25%
Svp	50%
N. piani	2 piani
Slp	
Cessioni minime servizi (mq)	1.268
Abitanti insediabili (150 mc /ab)	46
Abitanti stagionali insediabili (75 mc /ab)	

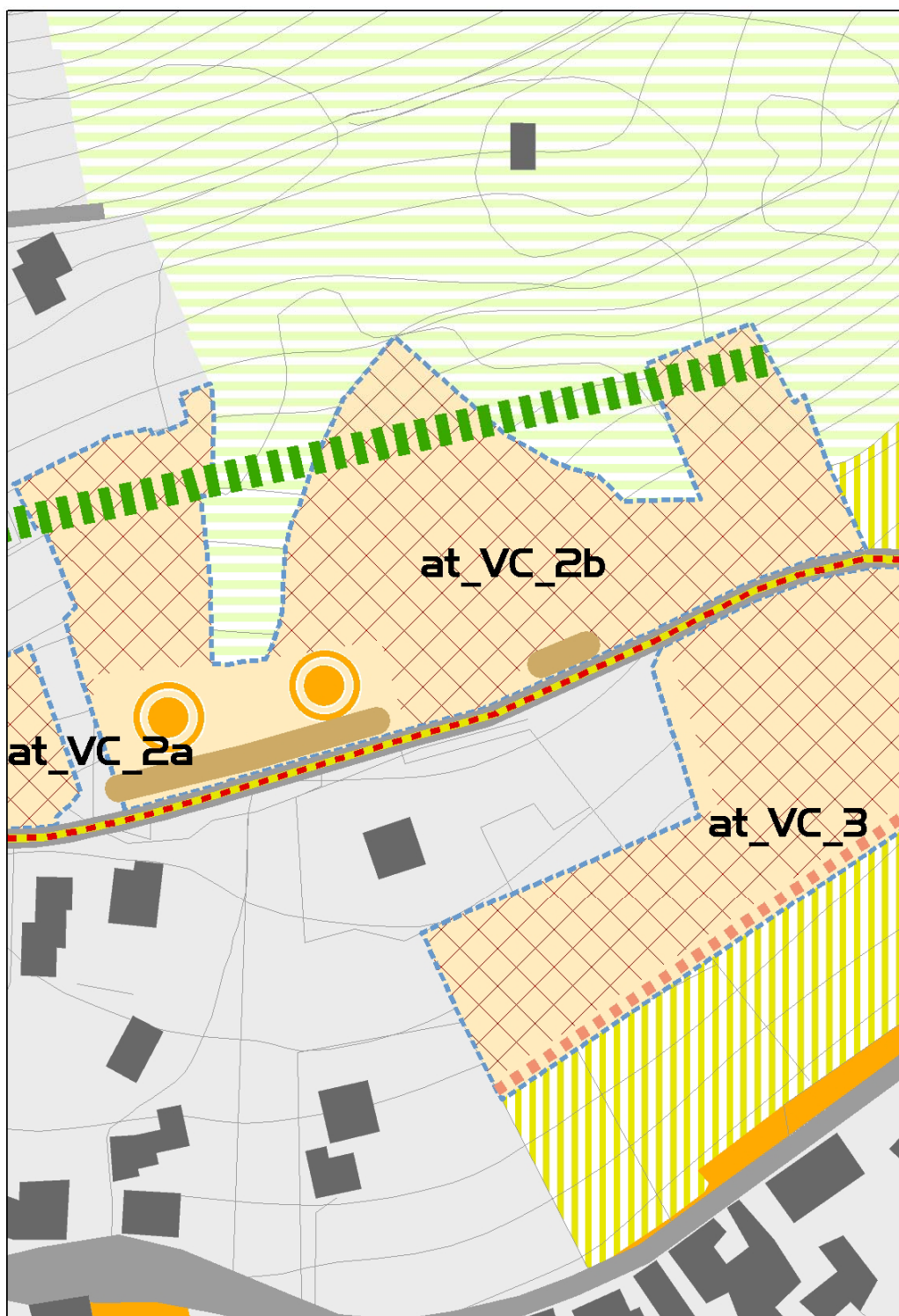
Descrizione dell'area

L'area, di circa 7.000 mq., è situata in mezzacosta al di sopra di via Arbosto; il territorio è totalmente ineditato. Il PRG prevedeva in questo ambito tre destinazioni funzionali differenti: residenziale, residenziale in piano attuativo, agricolo.

Indicazioni progettuali e opere da realizzare

Rispetto alle previsioni del PRG, il Piano prevede l'ampliamento della funzione residenziale lungo la via Arbosto. Il Piano richiede un'adeguata qualità architettonica nell'intervento attraverso una particolare attenzione per l'inserimento paesistico degli edifici cercando di mantenere punti visuali verso il lago e verso monte; privilegiando le villette mono-bifamiliari rispetto agli edifici a schiera e a gradoni; prevedendo la realizzazione di fasce verdi alberate in direzione est-ovest; cercando di mantenere una certa armonia negli allineamenti degli edifici tra aree di trasformazione limitrofe. Intenzione del Piano è di migliorare la qualità di via Arbosto quale nuovo elemento di connessione tra il vecchio ed il nuovo costruito di Vercana, prevedendo la creazione di spazi di qualità (verde attrezzato). Le opere riguardano la realizzazione di marciapiedi e spazi pubblici per la sosta in fregio alla via Arbosto con la cessione di aree per servizi lungo la via funzionali sia al costruito esistente, che alle future esigenze che il nuovo insediamento potrà richiedere.

Scheda Area di Trasformazione "AT VC 2b – Vercana Arbosto"



ID	AT VC 2b
Comune	Vercana
Denominazione	Arbosto
Tipologia di area	nuova edificazione
Destinazione d'uso principali	Residenziale
Destinazione d'uso complementari	Residenziale Turistico extralberghiero Commercio al dettaglio di vicinato Esercizi pubblici di somministrazione alimenti e bevande Terziario
Destinazione d'uso non ammesse	Residenziale Turistico Alberghiero Medie e grandi strutture di vendita Commercio all'ingrosso Usi terziari per attività di intrattenimento Usi produttivi eccetto l'artigianato di servizio
Sup. ambito (mq)	10.994
St (mq)	10.994
It (mc/mq)	0,85
Vol max (mc)	9.345
It con premialità (mc/mq)	1,00
Vol max con premialità (mc)	10.994
Rc max	25%
Svp	50%
N. piani	2 piani
Slp	
Cessioni minime servizi (mq)	1.926
Abitanti insediabili (150 mc /ab)	73
Abitanti stagionali insediabili (75 mc /ab)	

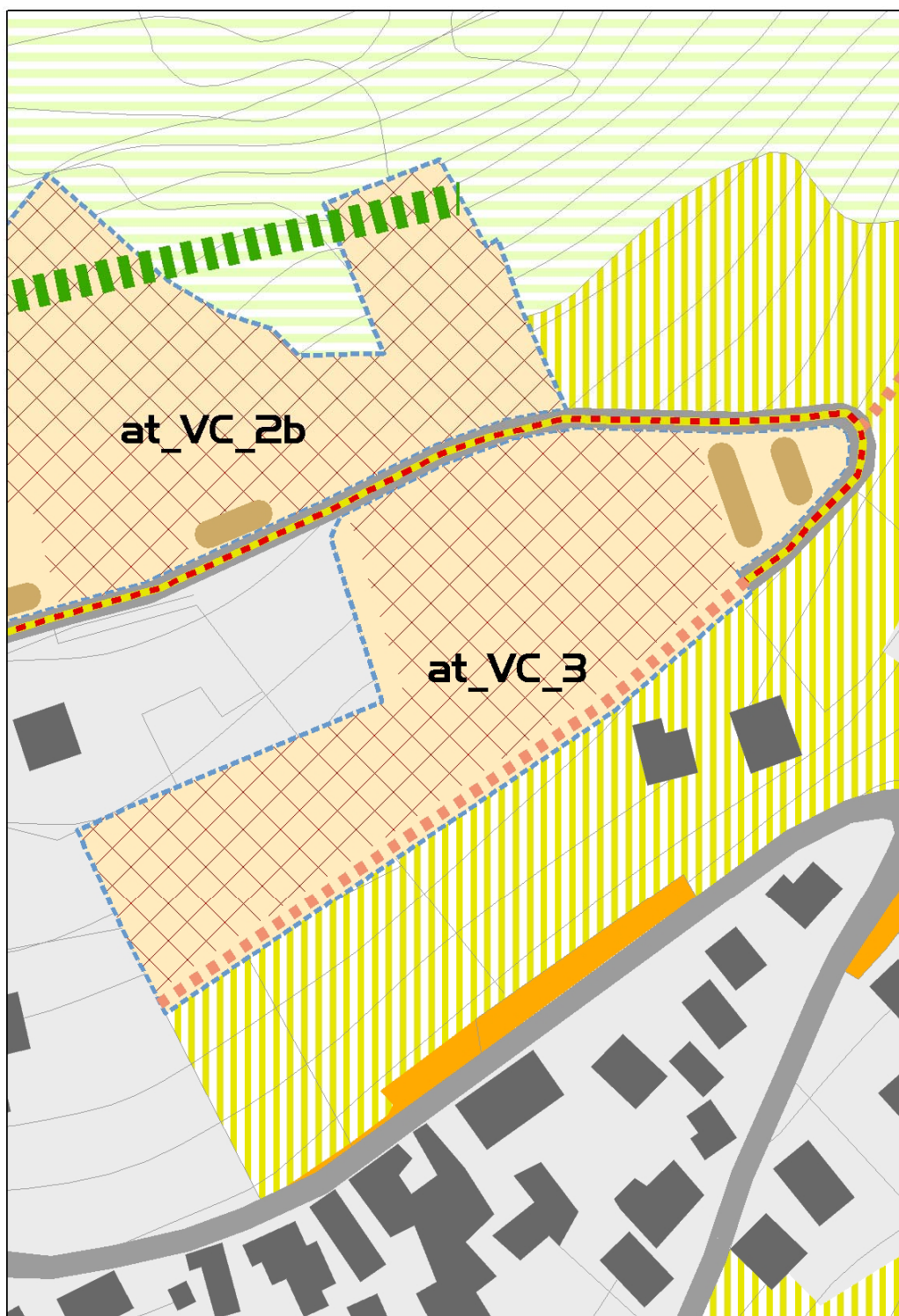
Descrizione dell'area

L'area, di circa 11.000 mq., è situata in mezzacosta al di sopra di via Arbosto; il territorio è totalmente ineditato. Il PRG prevedeva in questo ambito due destinazioni funzionali differenti: artigianale e agricolo.

Indicazioni progettuali e opere da realizzare

Rispetto alle previsioni del PRG, il Piano prevede l'ampliamento della funzione residenziale lungo la via Arbosto anche con la parziale conversione dell'area destinata dal PRG ad attività artigianale. Il Piano richiede un'adeguata qualità architettonica nell'intervento attraverso una particolare attenzione per: l'inserimento paesistico degli edifici cercando di mantenere punti visuali verso il lago e verso monte; privilegiando le villette mono-bifamiliari rispetto agli edifici a schiera e a gradoni; prevedendo la realizzazione di fasce verdi alberate in direzione est-ovest; cercando di mantenere una certa armonia negli allineamenti degli edifici anche rispetto alle aree di trasformazione limitrofe. Intenzione del Piano è di migliorare la qualità di via Arbosto, prevedendo la creazione di spazi di qualità (verde attrezzato). Le opere riguardano la realizzazione di marciapiedi e spazi pubblici per la sosta in fregio alla via Arbosto con la cessione di aree per servizi lungo la via funzionali sia al costruito esistente, che alle future esigenze che il nuovo insediamento potrà richiedere.

Scheda Area di Trasformazione "AT VC 3 – Vercana Obbio"



ID	AT VC 3
Comune	Vercana
Denominazione	Obbio
Tipologia di area	nuova edificazione
Destinazione d'uso principali	Residenziale
Destinazione d'uso complementari	Residenziale Turistico extralberghiero Commercio al dettaglio di vicinato Esercizi pubblici di somministrazione alimenti e bevande Terziario
Destinazione d'uso non ammesse	Residenziale Turistico Alberghiero Medie e grandi strutture di vendita Commercio all'ingrosso Usi terziari per attività di intrattenimento Usi produttivi eccetto l'artigianato di servizio
Sup. ambito (mq)	7.947
St (mq)	6.370
It (mc/mq)	0,85
Vol max (mc)	5.415
It con premialità (mc/mq)	1,00
Vol max con premialità (mc)	6.370
Rc max	25%
Svp	50%
N. piani	2 piani
Slp	
Cessioni minime servizi (mq)	610
Abitanti insediabili (150 mc /ab)	42
Abitanti stagionali insediabili (75 mc /ab)	-

Descrizione dell'area

Il terreno si colloca nelle immediate vicinanze dell'abitato di Obbio, ad una quota altimetrica superiore rispetto alla Strada Provinciale; l'area in parte destinata dal PRG ad attività artigianali, attualmente risulta ineditata.

Indicazioni progettuali e opere da realizzare

Scelta del Piano è quella di ampliare la destinazione residenziale in continuità a quanto avviene a monte della via Arbosto. L'accesso è previsto da nord-est con il prolungamento di un tratto di strada pubblica a carico del proponente lungo la quale sono previsti degli spazi per la sosta.

L'edificazione dovrà avvenire in direzione est-ovest, e rimarrà a carico del proponente la realizzazione di un collegamento pedonale nord-sud alternativo al tornante della viabilità veicolare ordinaria.