PGT 2008

Associazione dei Comuni di
Domaso e Vercana

RELAZIONE

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

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	

DATA: Giugno 2011

Aggiornamenti:

PROGETTISTI:
Capogruppo Ing. Stefano Maraffio
Arch. Andrea Bigatti
Pianif. Roberto Maraffio
Arch. Simona Muscarino

QUADRO CONOSCITIVO

DOCUMENTO DI PIANO

INDICE

PREMESSA 5

1. TERRITORIO, POPOLAZIONE ED ATTIVITÀ ECONOMICHE 6

1.1 IL CONTESTO SOVRALOCALE: CARATTERI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI E AMBIENTALI 6

1.1.1. Origini e sviluppo dell'insediamento 11
1.1.2. L'impianto urbano attuale: destinazioni d'uso, morfologie e tipologie prevalenti 18
1.1.3. Emergenze del paesaggio locale 24

1.2 CARATTERI E DINAMICHE DEL CONTESTO ECONOMICO- SOCIALE 28

1.2.1. Caratteri della popolazione 28
1.2.2. Struttura economico-produttiva 33
1.2.3. Sistema abitativo 39

2. STATO DELLA PIANIFICAZIONE A LIVELLO COMUNALE 41

2.1 LA PIANIFICAZIONE DEL COMUNE DI DOMASO 41

2.1.1. Strumenti urbanistici del Comune di Domaso 41
2.1.2. Contenuti del Prg vigente (PRG 1983) 43
2.1.3. Stato di attuazione delle previsioni del piano vigente 47
2.1.4. Altri strumenti di pianificazione vigenti 49

2.2 LA PIANIFICAZIONE DEL COMUNE DI VERCANA 51

2.2.1. Strumenti urbanistici del Comune di Vercana 51
2.2.2. Contenuti del Prg vigente 51
2.2.3. Stato di attuazione delle previsioni del piano vigente 54
2.2.4. Altri strumenti di pianificazione vigenti 56

2.3 PREVISIONI URBANISTICHE DEI COMUNI CONTERMINI 57

3. PROGRAMMAZIONE SOVRAORDINATA E VINCOLI SUL TERRITORIO 58

3.1 LA PIANIFICAZIONE DI LIVELLO REGIONALE 58

3.1.1. Piano Territoriale Regionale (PTR) - Documento di Piano 58
3.1.2. Aspetti paesistici del Piano Territoriale – Piano Paesaggistico Regionale 61
3.1.3. Previsioni vincolanti del PTR e del PPR per i comuni di Domaso e Vercana 64

3.2 LA PIANIFICAZIONE DI LIVELLO PROVINCIALE 66

3.2.1. Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) 66
3.2.2. Previsioni del PTCP per i comuni di Domaso e Vercana 67

3.3 ALTRI ATTI DELLA PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRACOMUNALE 70

3.4 VINCOLI SUL TERRITORIO 71

3.4.1. Vincoli di tutela e salvaguardia dei beni culturali paesaggistici ed ambientali 71
3.4.2. Vincoli di difesa del suolo 72
3.4.3. Vincoli amministrativi 73
3.4.4. Vincoli sovraordinati 73

4. LE ISTANZE DEI CITTADINI: MODALITÀ DI RACCOLTA E CRITERI DI VALUTAZIONE 74

ALLEGATI DEL QUADRO CONOSCITIVO 79

TAVOLE DEL QUADRO CONOSCITIVO 79

RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI E FONTI 81

PREMESSA

Il presente documento intende ricostruire un quadro ricognitivo e programmatorio, nonché conoscitivo di quello che è lo stato di fatto del territorio preso in esame e oggetto del redigendo Piano di Governo del Territorio.
La scelta strategica operata dalle due amministrazioni comunali di Domaso e Vercana di associarsi per la redazioni dei propri strumenti urbanistici, ma soprattutto la realtà dei luoghi e le strette relazioni che legano i due Comuni, hanno suggerito l'opportunità di comporre un unico *quadro conoscitivo* del Documento di Piano, che descriva le caratteristiche condivise del territorio e della pianificazione di questa parte dell'alto Lario ma, allo stesso tempo, puntualizzi le peculiarità e diversità dei due singoli contesti.

Il documento è strutturato in quattro parti:

- La *prima* che restituisce una fotografia del territorio, della popolazione e delle attività economiche con un duplice piano di lettura, quello del contesto sovralocale e quello delle singole realtà comunali;
- La *seconda* che fa una ricognizione della strumentazione urbanistica e della programmazione vigente in entrambi i Comuni;
- La *terza* che raccoglie sia la programmazione territoriale di livello sovraordinato, che insiste in qualche misura sui territori presi in esame, sia lo stato della vincolistica (urbanistica, idrogeologica e paesaggistico - ambientale) di livello sovracomunale e comunale;
- La *quarta* infine che riporta e cataloga le istanze pervenute alle singole amministrazioni comunali in seguito all'avvio del procedimento di predisposizione del Piano di Governo del Territorio.

Come ogni strumento analitico - descrittivo anche il presente è sottoposto ad un certo grado di obsolescenza, più o meno rapido in base al tema trattato; si vuole quindi puntualizzare in questa premessa come la "fotografia" scattata ai territori di Domaso e Vercana si fermi al dicembre 2008, fatta eccezione per la parte relativa alla ricognizione della pianificazione regionale nella quale si è provveduto ad aggiornare gli estremi dei relativi atti a seguito dell'approvazione in Consiglio Regionale.

1. TERRITORIO, POPOLAZIONE ED ATTIVITÀ ECONOMICHE

1.1 Il contesto sovralocale: caratteri insediativi, infrastrutturali e ambientali[1]

I due comuni di Domaso e Vercana, situati a circa 50 km dal capoluogo della provincia di Como, si estendono sulla sponda occidentale del Lario, nella parte più settentrionale del lago dove il territorio provinciale si insinua tra le province di Sondrio e Lecco. Confinano, da est in senso antiorario, con Gera Lario, Trezzone, Montemezzo, Samolaco (SO), Livo, Peglio e Gravedona e fanno parte della Comunità Montana "Alto Lario Occidentale".
Domaso e Vercana presentano delle evidenti differenze geografiche e territoriali.
Domaso, che ospita una popolazione di 1.477 abitanti [2], è posto a quota 216 m s.l.m. e sviluppa i 6,14 kmq del proprio territorio prevalentemente lungo il lago e in mezza costa spingendosi verso l'interno solo in corrispondenza del monte Sasso Pelo ad ovest della valle del torrente Livo.
Vercana, al contrario, affaccia sul lago per una porzione molto piccola e poco abitata e si sviluppa invece a nord verso l'interno montuoso, ben oltre il Monte di Vercana, insinuandosi fino al Pizzo Sasso Canale (quota 2.411 m. s.l.m.), facente parte della catena della Mesolcina meridionale, e ancora oltre, fino al Sasso Campedello, lungo il confine con la Provincia di Sondrio ed il comune di Samolaco (Valchiavenna); il Torrente Livo e il Torrente di Bares segnano il confine comunale di Vercana verso ovest. Vercana si estende, quindi, su una superficie territoriale (14,6 kmq) molto superiore a quella di Domaso (oltre il doppio) ma ospita circa metà della popolazione del comune vicino (753 abitanti[3]), determinando dei valori di densità molto contenuti (50 ab/kmq).
Il confine amministrativo che separa i territori di Domaso e di Vercana risulta chiaramente leggibile lungo la spaccatura della valle del torrente Livo, ma la sua leggibilità si perde tra gli insediamenti di costa a sud est dell'abitato principale di Vercana, dove non esiste più soluzione di continuità dell'edificato dei due comuni lungo la SP 3.

Il tessuto insediativo, come avviene in buona parte della sponda lariana è caratterizzato dalla compresenza di due modalità insediative: quella più compatta che interessa gli abitati dei comuni direttamente affacciati sul lago, lungo la Strada Statale 340 Strada Regina, in un continuum del tessuto edificato nel quale è spesso difficile cogliere il limite comunale, come avviene invece tra Domaso e Gravedona; quella più distribuita in nuclei lungo i terreni in costa che risalgono dal lago, collegati tra loro da strade locali o al più da strade provinciali, come accade per Vercana e per i vicini Trezzone e Montemezzo.
Entrando nello specifico delle due strutture insediative si può affermare che *Domaso* è riuscito, malgrado i notevoli mutamenti e le espansioni edilizie, a conservare nel tempo le caratteristiche del borgo di pescatori dell'insediamento più antico, mantenendone i vicoli stretti e i ripidi passaggi che si spingono fino ai prati che ancora lo separano dalle due frazioni pedemontane di Gaggio e Pozzolo.
Vercana invece non possiede un unico centro storico in quanto si è costituito intorno a più nuclei, posti a differenti quote altimetriche: procedendo da sud verso nord, si incontrano le frazioni di Legnonica, Obbio, Lubiana, Cassera, Arbosto, Vico e Caino. Da Vercana si raggiungono inoltre diverse località di monte, poste intorno ai 1.000 m di quota, quali Argino, Tabbiadello, Pighè, Stabbio, Trebbio e Baradello.

[1] Rif. Tav. 1 e Tav. 2
[2] Dato al 01.01.2007. Fonte: ISTAT
[3] Dato al 31.12.2007. Fonte:Anagrafe comunale

La struttura insediativa di questi due comuni, in particolare di Domaso, ha indubbiamente risentito del forte sviluppo turistico che ha interessato, da più di mezzo secolo, le sponde lariane e che si è manifestata in questo specifico contesto secondo due modalità prevalenti: i residence o le seconde case e, soprattutto, i campeggi. A questi ultimi, oltre una decina, è infatti destinata un'ampia porzione di territorio tra la statale ed il lago sulla cosiddetta *puncia*.

Figura 1. Foto satellitare tridimensionale dell'Alto Lario

L'**assetto infrastrutturale** è caratterizzato da una rete della viabilità piuttosto semplice, di origine storica, che ha subito nel corso del tempo modeste modifiche. Questa si fonda principalmente sulla Strada Statale 340, detta Statale Regina, che percorre tutta la sponda comasca del lago dal capoluogo fino all'imbocco con la Valtellina e la Valchiavenna. Le cresciute necessità di carico veicolare e le condizioni di sicurezza degli abitati attraversati hanno suggerito degli interventi di miglioramento della strada statale, previsti nel PTCP della provincia, e che dovrebbero riguardare: una riqualificazione del tratto a nord di Domaso, in comune di Vercana, fino oltre Gera Lario; un progetto di nuovo tracciato in galleria che dal confine tra Domaso e Vercana dovrebbe spingersi sotto gli abitati di Arbosto, Gaggio e Pozzolo, continuando poi verso sud fino oltre Gravedona.
Su quest'asse si innesta la viabilità extraurbana secondaria, composta prevalentemente da una serie di strade provinciali (SP 1, SP 2, SP 4) che, oltre alla già citata SP 3 Domaso-Vercana, si staccano dalla statale lungo il lago per raggiungere i comuni e le località della fascia pedemontana o delle valli più interne.

Relativamente al trasporto pubblico, non esiste, come avviene invece sul versante lecchese, una linea ferroviaria che percorra questa sponda del lago e la stazione più vicina è quella di Colico. I principali mezzi pubblici di comunicazione sono quindi su gomma, con la linea automobilistica Como – Menaggio – Colico (C 10), data in gestione alla società ASF autolinee, che effettua 23 corse giornaliere, fermando in Piazza Ghislanzoni e al Molo di Vercana, in territorio di Domaso.
È attivo, inoltre, un sistema di navigazione lacuale (affidato alla società Gestione Navigazione Laghi) con una linea di aliscafi Como – Colico, che fermano a Domaso 7 volte per tratta; non è invece presente l'imbarco per traghetti porta-auto.

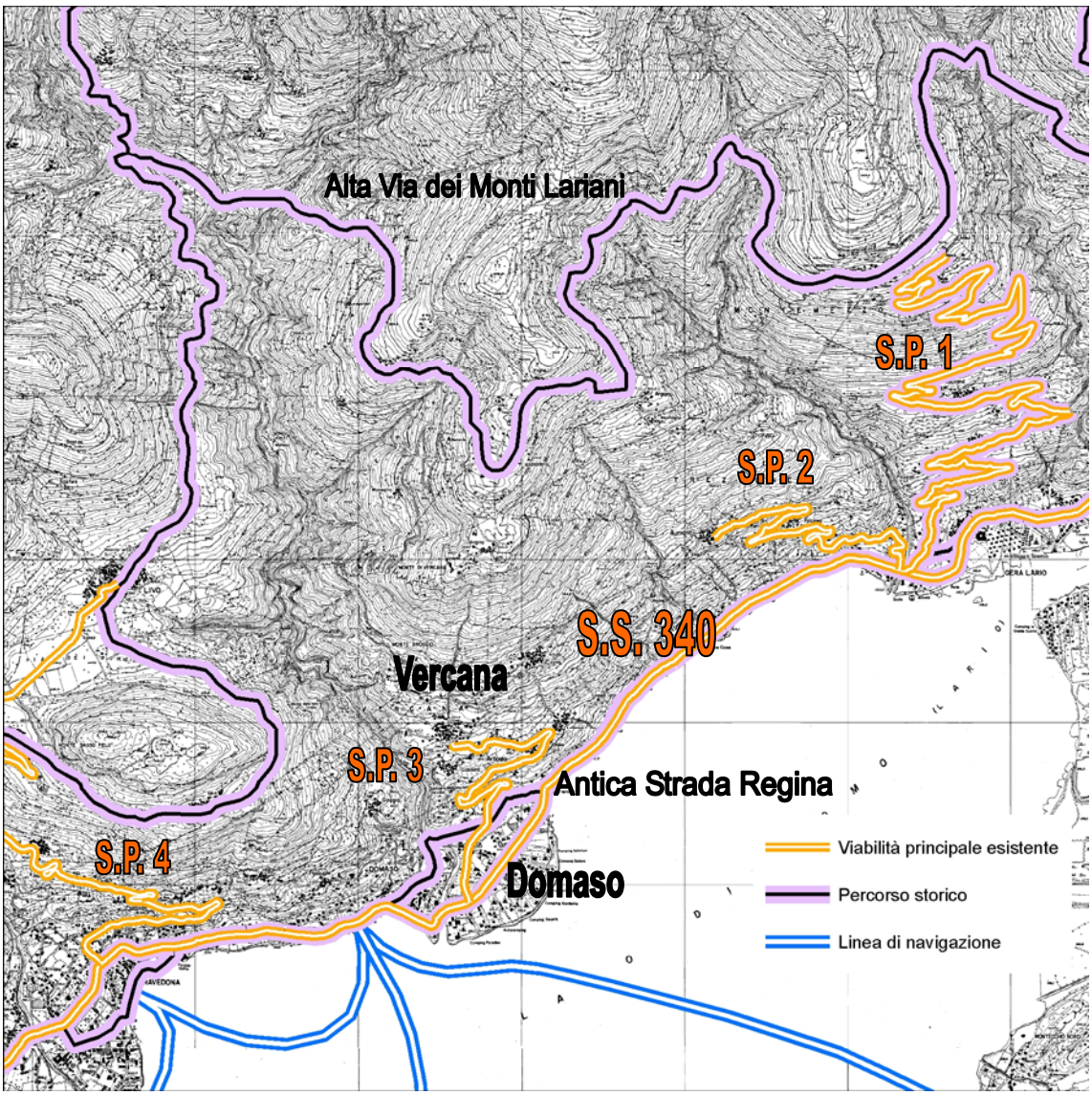


Figura 2. Tracciati infrastrutturali principali esistenti

Per quanto riguarda il **sistema dei servizi di livello sovralocale** si possono distinguere i seguenti bacini territoriali a cui fanno riferimento i residenti dei due comuni per le seguenti "famiglie di servizi" alla persona:

- Attrezzature scolastiche:
  - le scuole secondarie di primo grado sono a Gravedona;

- le scuole secondarie di secondo grado sono a Colico;
- il Distretto Scolastico n.19 ha sede a Gravedona;

- Attrezzature per la giustizia:
  - il Tribunale ha sede a Como;
  - la Pretura ha sede a Menaggio;
- Attrezzature per la pubblica sicurezza:
  - i carabinieri sono a Gravedona;
  - la Brigata della Guardia di Finanza ha sede a Dongo;
- Attrezzature religiose: fanno parte della Diocesi di Como, zona pastorale delle Tre Pievi.
- Altro:
  - la biblioteca di riferimento è situata a Gravedona;
  - entrambi i comuni appartengono alla Comunità Montana n. 20 dell'Alto Lario Occidentale, la cui sede è a Gravedona presso il palazzo Gallio;
  - entrambi i comuni rientrano nel Bacino imbrifero montano (B.I.M.) del lago di Como, con sede a Gravedona.

Il sistema ambientale

Dal punto di vista geologico la zona di Domaso si colloca di poco a nord della Linea della Grona, una faglia con decorso est-ovest che caratterizza la formazione litica del territorio lariano.
In origine, l'area attualmente occupata dal lago di Como era una grande valle scavata da un fiume, il cui ramo più antico è quello di Lecco; le varie glaciazioni avvenute nella preistoria hanno eroso i depositi alluvionali presenti, modellando così le forme dell'attuale paesaggio lariano.
La morfologia del territorio è costituita da pendenze moderate a ridosso del lago che si accentuano nella parte montana di Vercana, in particolare nelle valli scavate dai torrenti Livo e Bares. La quota minima per entrambi i paesi è quella media delle acque del Lago di Como (200 m. slm) e la massima supera i 2400 m. slm a Vercana (Sasso Canale 2411 metri s.l.m., che domina la testata del Lago di Como e la confluenza fra Valtellina e Valchiavenna, ossia il vasto pianoro alluvionale noto come Piano di Spagna), mentre a Domaso resta sotto i 1000 m. slm.

Figura 3. Il torrente Livo dal ponte S. Silvestro

Figura 4. Il lago verso Pian di Spagna

Il territorio considerato è ricco di corsi d'acqua naturali, grazie all'articolata morfologia che caratterizza tutto l'arco Alpino. Numerosi torrenti solcano i pendii del comune di Vercana scavando energicamente piccole vallate e sfociando tutti nel corso d'acqua principale, il torrente Livo, che poi arriva al Lago di Como nel territorio di Domaso

Tra le molte valli e vallette citando le più grandi troviamo: la Valle di Bondolo, la Valle Grande, la Valle Noghera, la Val Brentalone, la Valle di Corballo e la Val di Bares. Quest'ultima nella sua parte più alta è un'immensa e grigia distesa di pietra in cui si intravedono appena, perché perfettamente mimetizzati, gli avert di Vercana e di Livo. Con questo termine si intendono definire gli alpeggi ubicati alle quote più elevate nell'anfiteatro terminale delle valli.
Il Passo Canale separando il Sasso Campedello dal Sasso Canale mette in comunicazione la Val di Bares con una valle secondaria della Valchiavenna, la Val Casenda.

Figura 5. La Valle di Livo e di Bares

Figura 6. I monti di Vercana

Risulta piuttosto diversificato tra i due comuni l'uso del suolo, quasi il 9% del territorio di Domaso è costituito da aree artificiali a cui si aggiunge un 6,5% di territorio destinato alle attività agricole. Escludendo la porzione di lago inclusa nei confini, si può considerare il territorio egualmente suddiviso tra aree soggette ad intervento antropico (artificiali e agricole) e aree boschive e seminaturali, rispettivamente 45% e 55%.
Per Vercana la situazione è diversa; 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%. Più di metà del territorio del comune è interessata da coperture boschive e seminaturali che ricoprono i monti a nord-ovest del centro abitato; le attività agricole, invece, interessano un terzo del comune.
A livello meteorologico l'Alto Lario Occidentale è interessato da due sistemi di circolazione delle masse d'aria che si alternano sia durante il giorno che durante le stagioni. I due venti principali hanno la stessa direzione (a causa della posizione della valle del Lario da N a S) ma verso opposto, il Tivano da nord a sud al mattino, e la Breva da sud a nord al pomeriggio. Questo sistema trasporta alternativamente gli inquinanti o dalle regioni a Nord delle Alpi o dalla pianura Padana; le misure del 2007 della centralina ARPA situata a Colico mostrano valori sotto la soglia prevista dalla Legge.

Il contesto locale

1.1.1. Origini e sviluppo dell'insediamento

Origine e sviluppo dell'insediamento di Domaso

Domaso sorge sull'ampio cono di deiezione formatosi ad opera del torrente Livo, che nei tempi passati ha scaricato e depositato detriti litici verso il lago fino a modellare una porzione di terreno a semicerchio detta *Puncia*. Sulla riva destra del Livo, quella a sud verso Como, si trova la parte antica del paese, sviluppatasi tra il molo, via Miscaslano e l'antica via Regina, mentre sulla riva sinistra si trovano gli insediamenti più recenti. I centri storici di Domaso e delle frazioni di Gaggio e Pozzolo hanno antiche origini e la loro evoluzione è ben comprensibile dalle mappe catastali che si sono susseguite nel tempo[4].
Dalle mappe del Catasto Teresiano, risalenti al 1722, si individuano:

- il *centro storico di Domaso* nella sua conformazione attuale, con l'edificato lungo il porticciolo ed attorno alla piazza Garibaldi, Villa Camilla e relativo parco, Villa Brambilla, Villa Venini e relativo parco, il Monastero con il muraglione che delimita l'area di pertinenza e Villa Lampugnani, nonchè con la viabilità principale costituita dalle vie Regina, Venini, Valsecchi, Sariolo e vicolo Sebregondi;
- la *frazione di Pozzolo,* che si sviluppa lungo un tracciato attualmente ancora esistente e che mantiene tutt'ora la pavimentazione caratteristica del sito;
- la *frazione di Gaggio*, sorta attorno ad un corso d'acqua che la attraversava, attualmente interrato nella parte centrale per consentirne il transito veicolare;
- alcuni edifici in località S. Silvestro, lungo il torrente Livo.

Dalle mappe risalenti al 1857 del Catasto Cessato risulta che il principale sviluppo insediativo, è avvenuto verso il territorio di mezzacosta, in prossimità dell'edificato già esistente, attraverso una rete di sentieri connessi alla viabilità principale che costeggia il lago. Un completamento residenziale interessa anche la zona centrale, tra cui Villa Elena con il giardino, e la zona a est di via Valsecchi. Risale a questa soglia storica la conformazione del nucleo abitato in località S. Silvestro, che nella carta del 1722 presentava solo alcuni edifici isolati.

Figura 7. Pietra miliare a Domaso

Figura 8. Il nucleo "vecchio mulin" a Domaso

[4] Le carte storiche considerate per l'analisi sono: il Catasto Teresiano, il Catasto Cessato ed il suo aggiornamento, la Carta topografica di 1^ levatura a cura dell'Istituto Geografico Militare (anno 1888).

Il confronto con la cartografia attuale consente di rilevare che gli insediamenti delle frazioni di Pozzolo e di Gaggio hanno mantenuto i tracciati riportati nelle mappe settecentesche e l'edificazione nelle epoche successive è consistita sostanzialmente in piccoli ampliamenti di quanto già edificato. Il nucleo di Pozzolo, tuttavia, risulta percettivamente suddiviso in due parti a seguito della costruzione della chiesa, avvenuta a metà del secolo scorso , e presenta qualche nuovo insediamento residenziale a valle del vecchio nucleo.
L'espansione dell'antico abitato di Domaso è avvenuta prevalentemente negli ultimi decenni del 1900 ed ha interessato le ampie aree pianeggiati a nord del torrente Livo, in quanto di più facile accesso e urbanizzazione. Gli insediamenti sono avvenuti in modo spontaneo ed episodico, senza una preventiva pianificazione, seguendo in generale le linee di divisione delle proprietà e delle colture agricole, con la caratteristica forma a raggiera che si apre a ventaglio verso il lago. Alcune espansioni insediative residenziali più recenti hanno interessato anche la parte a sud del nucleo storico di Domaso, lungo la stessa strada statale Regina e la via Oliva.
Negli ultimi decenni, il territorio di Domaso è sensibilmente mutato: ai cambiamenti ha contribuito non poco il turismo, particolarmente nella parte della sinistra orografica del torrente Livo, la cosiddetta *Puncia*, che ha letteralmente cambiato volto al territorio: nuovi insediamenti e infrastrutture turistiche, campeggi, ristoranti, alberghi, negozi, e attività commerciali varie caratterizzano una zona che un tempo presentava un aspetto tipicamente agricolo con ampi spazi verdi e qualche cascinale e rustico sparso. Si è tuttavia conservato il nucleo urbano, caratterizzato dagli antichi portici a lago, integrato positivamente nel recente sviluppo del sistema insediativo eccetto per alcuni singoli episodi in cui la nuova edificazione ha alterato la natura ed i caratteri costituivi dell'impianto originale.

Domaso, probabilmente di origine romana, ebbe nel corso del Medioevo importanza pari a Gravedona, con la quale fu spesso in lotta sia per motivi politici, essendo in contrasto con Como e in appoggio con Milano, sia religiosi, volendo ottenere autonomia dalla Plebana di S. Vincenzo.
Dal punto di vista amministrativo Domaso ha una storia molto articolata: è gia citato come Comune (*Domaxio*) prima, e dopo il 1000 e ottiene la denominazione di borgo, pur gravitando sempre nell'orbita della *Pieve di Gravedona*, cui faceva parte anche Vercana (le altre due pievi sono quelle di Dongo e Sorico, che formano così il territorio delle *Tre Pievi*); diventa però capo distretto in tempi napoleonici inglobando proprio Gravedona assieme ad altri numerosi paesi.
Tra il finire del 1600 e per tutto il 1700 si susseguono diverse dominazioni: spagnoli, austriaci ed infine francesi; nel 1751 viene fatto un censimento da parte dei dominatori austriaci, dal quale risulta che gli abitanti di Domaso sono 700 con 130 vicini; nel 1771 gli abitanti erano saliti a 915, mentre nel 1805 gli abitanti sono 1.002. Nel 1807 il comune di Domaso allarga i propri confini inglobando il territorio comunale di Vercana, arrivando così nel 1809 a 1.812 abitanti e, nel 1853, sotto il ritorno del dominio austriaco, gli abitanti del paese sono 1.398. Nella seconda metà del 1800, Domaso entra a far parte dell'Italia: in questo periodo l'area dell'Alto Lario è colpita dalla crisi della seta, con un conseguente impulso all'emigrazione, in parte fronteggiata dalla nascente industria metallurgica della Falck di Dongo; il paesaggio del Lario e la mitezza del clima sviluppano, di contro, un'attività turistica considerevole in cui Domaso non fa eccezione.
La particolare geo-morfologia del territorio altolariano ha interessato la piana di Domaso con ripetute piene del torrente Livo, con inondazioni, rottura di ponti, danni ingenti a persone o cose. Questa condizione ha inciso in modo rilevante nella formazione dell'insediamento di Domaso in quanto, se da un lato, ha consentito la conformazione deiettiva sul quale si è poi insediato il borgo lacustre stesso, dall'altro, ha veicolato la costruzione di infrastrutture nel corso dello sviluppo del complesso urbano, come ad esempio la costruzione dell'argine sinistro del fiume nel 1883 e la realizzazione, con la compartecipazione del comune di Vercana, del nuovo e attuale ponte in via Molini nel 1902, in sostituzione del più antico ponte realizzato per guadare il torrente.
A Domaso sorgeva anche una castello, dove ora si trova la casa fortificata di via Miscaslano, difeso dal fossato naturale costituito dal torrente Sariolo, ora coperto. Delle porte di accesso delle vecchie mura di Domaso che circondavano il borgo è rimasta tuttavia una presenza ormai quasi impercettibile (si intravede qualcosa in via Sariolo).

Figura 9. Domaso, Catasto Teresiano (1722)

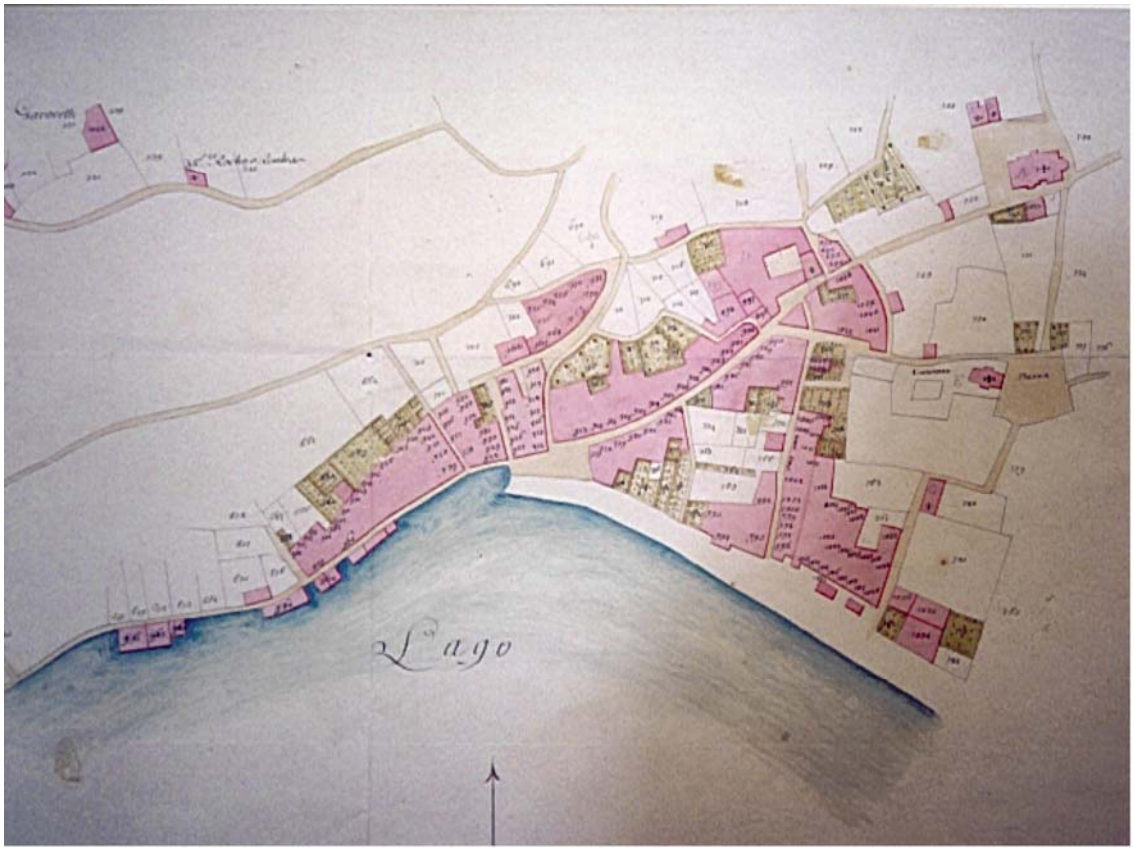


Figura 10. Domaso, Catasto Teresiano (1722)

Figura 11. Domaso, Catasto Cessato (1857).

Figura 12. Frazione di Pozzolo, Catasto 1857.

Figura 13. Prima levatura IGM (1888).

Figura 14. Domaso, Catasto Cessato aggiornamenti (1902).

Origine e sviluppo dell'insediamento di Vercana

La cartografia storica relativa al territorio del Comune di Vercana mostra chiaramente già nella *carta del Catasto Teresiano del 1722* le principali località che costituiscono l'attuale tessuto abitato di Vercana. Le località di maggiore estensione al 1722, come oggi, sono Lubiana, Vico e Caino, mentre di dimensione più ridotta sono Cassera, Obbio e Arbosto [5]. Si individuano inoltre la Chiesa del S. Salvatore, isolata e in posizione centrale rispetto alle diverse località con le quali è collegata da una rete di strade, e la Chiesa di S. Sebastiano a Caino, anch'essa isolata rispetto all'abitato.
Le cartografie storiche successive (*Catasto Lombardo Veneto 1860-1892* e *Catasto Cessato 1898*) non mostrano differenze dei margini dell'edificato rispetto al Catasto Teresiano.
Lo sviluppo della seconda metà del secolo scorso ha interessato per lo più gli spazi lungo la strada principale compresi tra le località principali (Lubiana, Obbio, Vico, Cassera, Arbosto); alcuni completamenti edilizi sono avvenuti anche lungo i margini dei nuclei di antica formazione, per lo più a Vico, Obbio e Arbosto. Tuttavia, l'edificazione è avvenuta in modo sparso senza un disegno preciso e con densità relativamente basse, determinando una urbanizzazione estesa di questa parte di territorio, non giustificata dall'entità del carico insediativo portato dalle nuove costruzioni. Inoltre, se Lubiana, Vico e Cassera hanno conservato la propria identità di nuclei antichi, la distinzione tra il nucleo di Arbosto e quello di Obbio è data oggi unicamente dalla differenza di quota dei due abitati, visto che la costruzioni più recenti hanno di fatto determinato la loro saldatura facendo perdere la percezione dei nuclei originari. Caino ha invece mantenuto i propri caratteri originari, nonostante alcune recenti costruzioni lungo la strada.
Recentemente ha inoltre preso vita una nuova forma di sviluppo edilizio legata alla tipologia dei residence, che si presenta con volumi compatti di notevole dimensione disposti a gradoni sui versanti montuosi. Queste costruzioni sono realizzate per lo più in luoghi distanti dai nuclei principali, con ampie viste sul paesaggio del lago, e sono utilizzate principalmente come case di vacanza. Sia per la particolare tipologia edilizia, che per la localizzazione, i residence si distinguono notevolmente dal tessuto preesistente, sia di antica formazione che più recente.

La *carta del Catasto Teresiano del 1722* mostra inoltre l'aggregato di Legnonica, lungo la strada principale che porta da Lubiana a Domaso, e il Santuario della Madonna della Neve, sulla strada tra il nucleo di Cassera e Domaso. Sia il nucleo di Legnonica che gli spazi lungo la strada principale sono stati interessati da una edificazione sparsa avvenuta negli ultimi decenni.
Sono invece rimasti invariati rispetto ai catasti ottocenteschi il nucleo abitato di Crelo, che si trova a est del territorio comunale alle stesse quote delle località principali, e quello di Cinque Case, situato lungo la "strada nazionale" al confine con il Comune di Gera; ridotto a rudere è invece l'aggregato di Masino, a nord di Crelo.
Relativamente ai nuclei di monte: Trebbio è rimasto invariato tra i due catasti ottocenteschi, ma oggi risulta integrato con alcuni edifici più recenti; gli aggregati di Stabbio, Pighee, Argino, Verscido e Moneglio sono rimasti sostanzialmente uguale a quelli rilevati nel *Catasto Lombardo Veneto* (1860-1892); alcuni nuclei costituiti da pochi fabbricati, invece, si sono in alcuni casi ridotti rispetto agli edifici dell'800, mentre quelli poste alle quote più alte (Mutalla, Barra di Vercana, Amboido) sono oggi ridotti a ruderi. Già molto fitta era la rete di sentieri che dalle località principali conducevano verso questi nuclei di monte.

[5] Il dettaglio della cartografia non consente tuttavia di individuare i singoli edifici all'interno delle diverse frazioni.

Vercana [6] apparteneva come Domaso, alla pieve di Gravedona, che la ripartizione territoriale del 1240 attribuiva al quartiere di Porta Monastero della città di Como. Nel 1751[7] il suo territorio comprendeva anche i "cassinaggi" di Libiana, Obbio, Lignoniga, "Sopra San Silvestro", Arbosto, Cassera, Vico e Cajno (Compartimento Ducato di Milano, 1751) e la popolazione censita ammontava a 500 abitanti
Nel nuovo compartimento territoriale dello Stato di Milano (editto 10 giugno 1757), il comune di Vercana venne inserito, come comunità appartenente alla pieve di Gravedona, nel Contado di Como. Nel 1771 il comune contava 624 abitanti (Statistica anime Lombardia, 1771).
Con la successiva suddivisione della Lombardia austriaca in province (editto 26 settembre 1786 c), il comune di Vercana venne confermato facente parte della pieve di Gravedona ed inserito nella Provincia di Como.
Un decreto del 1807, determinò l'aggregazione di Vercana al comune di Domaso; prima di tale aggregazione contava 763 abitanti.
Alla costituzione nel 1861 del Regno d'Italia, il comune aveva una popolazione residente di 1.033 abitanti (Censimento 1861). Come risulta dai successivi censimenti, la popolazione residente tra la fine del XIX sec. e l'inizio del XX sec. ha subito diverse variazioni: abitanti 867 (Censimento 1871); abitanti 988 (Censimento 1881); abitanti 788 (Censimento 1901); abitanti 1.017 (Censimento 1911); abitanti 788 (Censimento 1921).
Nel 1950 venne ricostituito il comune autonomo di Vercana disaggregandone il territorio dal comune di Domaso (legge 13 marzo 1950, n. 113). Tra il 1951 e il 1971 la popolazione residente è rimasta pressoché stabile intorno ai 710 abitanti.
Nel 1986, a seguito della costituzione dei nuovi enti parrocchiali nella diocesi di Como, la parrocchia del Santissimo Salvatore di Vercana (presente fin dal XVI sec.) accorpò quella di San Sebastiano di Caino (decreto 16 luglio 1986/11).

1.1.2. L'impianto urbano attuale: destinazioni d'uso, morfologie e tipologie prevalenti [8]

L'impianto urbano di Domaso

L'attuale assetto territoriale di Domaso è schematicamente suddivisibile in tre ambiti: il nucleo storico, la cosiddetta *Puncia* e gli insediamenti residenziali di mezzacosta.

Il *nucleo storico di Domaso* si colloca a ovest del torrente Livo e prosegue lungo la Strada Statale n. 340 Regina sino alle prime pendici montuose in corrispondenza del tracciato dell'Antica Regina. L'edificato, a parte alcune espansioni residenziali più recenti avvenute nella parte più a sud, è di rilevante valore storico e architettonico e ben inserito nel contesto ambientale circostante; tale valore è testimoniato dalla presenza di architetture di pregio quali: Villa Camilla ed il relativo parco (sede municipale), Villa Brambilla, Villa Venini e relativo parco, Villa Elena, l'ex Convento, Villa Lampugnani, oltre agli edifici a cortina con i portici lungo la Strada Statale n. 340 Regina verso l'abitato di Gravedona. Peraltro, il complesso di villa Camilla e l'ex chiesa degli Umiliati sono sottoposti a vincolo di tutela dei beni architettonici ai sensi della legge n. 1089/39. In questo ambito sono concentrate le varie funzioni pubbliche, quali il municipio, la scuola per l'infanzia (materna) e quella primaria (elementare), il centro sportivo, le attrezzature religiose con l'oratorio e gli annessi impianti sportivi.
A parte questa polarità di servizi, la destinazione d'uso prevalente nel nucleo storico è quella residenziale, sebbene vi sia una rilevante quota di attività commerciali al dettaglio, oltre a studi professionali, uffici, bar e ristoranti, collocati al piano terra degli edifici prospicienti il lago, lungo la via Garibaldi, sia sotto i porticati che sul lungolago o in Piazza Garibaldi.

[6] Le informazioni contenute nel presente testo sono tratte dal sito: http://civita.lombardiastorica.it.
[7] Come risulta dal "Compartimento territoriale specificante le cassine" del 1751.
[8] Rif. tavv 3.1 e 3.2 del Quadro Conoscitivo.

Le condizioni dell'edificazione risultano piuttosto eterogenee: gli edifici sul fronte lago sono in buone condizioni, mentre quelli retrostanti sono in condizioni discrete, anche se una piccola parte, costituita per lo più edifici rurali, è ridotta a rudere. Gli edifici rurali dismessi sono comunque in numero esiguo, poiché nella maggior parte dei casi sono stati riconvertiti all'uso residenziale con relativi servizi.
All'interno del nucleo storico, tuttavia, si rilevano alcune situazioni in cui l'integrazione tra le nuove costruzioni e quelle tradizionali non è ben riuscita. Alcuni interventi di ristrutturazione, oltre a casi di nuova edificazione risalente agli anni 60 – 70, non sono coerenti, per forme e dimensioni, con le caratteristiche architettoniche e morfologiche originarie e, talvolta, anche con lo stesso impianto del nucleo, come gli edifici che affacciano su piazzetta Feloy, quelli tra via Regina e via Garibaldi ad est di piazza Garibaldi, o come nel comparto dell'ex Convento e lungo le vie San Giovanni e Fiori. In altri casi, la qualità del tessuto edilizio è compromessa dalla presenza di alcuni manufatti accessori, quali ripostigli e box, non coerenti con l'impianto storico dell'edificato.

Figura 15. Il nucleo storico di Domaso

Figura 16. La Puncia vista da Vercana

L'ambito della cosiddetta "Puncia", costituita dall'ampia area pianeggiante a est del torrente Livo, è la parte del territorio comunale urbanizzata prevalentemente negli ultimi decenni del XX secolo, sul conoide di deiezione dell'antico corso idrico. L'insediamento presenta una forma a raggiera che si apre a "ventaglio" verso il lago, ben riconoscibile dai versanti montuosi, e si è sviluppato senza un preventivo disegno unitario[9] a causa della elevata parcellizzazione delle proprietà. Quest'ambito può essere suddiviso a sua volta in due aree, ad est e a ovest della Strada Statale 340 Regina:

- La parte a ovest, che si sviluppa verso monte sino al confine con il Comune di Vercana, è caratterizzate da insediamenti residenziali, attività commerciali e da una modesta area artigianale – industriale e dalla prevalenze delle tipologie residenziali riconducibili al villino con giardino e alle case a schiera. Maggior significato ambientale rivestono alcuni comparti con una edificazione a villa o villetta e ampia area a verde alberato, quali quelli posti lungo il torrente Livo e verso il confine con Gravedona. Di particolare valore ambientale sono le coltivazioni della vite ed i terrazzamenti, in passato utilizzati per attività agricole, concentrati prevalentemente lungo lo storico percorso dell'Antica Regina a ridosso del confine comunale con Vercana, e lungo altri percorsi pedonali minori, sempre di antica origine.
- La parte a est, che si sviluppa sino al lago, presenta prettamente attrezzature turistico – ricettive, nella gran parte costituite da campeggi, che svolgono un ruolo di primo piano per l'economia locale.

[9] Risulta scarsa la presenza di comparti edilizi con un impianto organizzato sulla base di una pianificazione attuativa.

Gli insediamenti residenziali di mezzacosta sono rappresentati dalle antiche frazioni di Gaggio e Pozzolo, già presenti nelle mappe del Catasto Teresiano del 1722, raggiungibili tramite una strada carrabile panoramica, che parte dalla Strada Statale 340 Regina in prossimità di Villa Camilla. La frazione di Gaggio si collega, inoltre, con mulattiere e carrarecce, a Vercana e ai numerosi insediamenti montani tra le valli di Livo e Liro. Dalle due frazioni si può osservare dall'alto l'abitato di Domaso e ammirare all'orizzonte la catena montuosa della Valtellina con lo sbocco nel lago del torrente Mera e del fiume Adda, nonché i monti della sponda est del lago di Lecco.
Le frazioni mantengono la conformazione strutturale originaria di nuclei arroccati; la destinazione d'uso prevalente nella frazione di Pozzolo è quella residenziale, mentre nella frazione di Gaggio vi sono ancora vari edifici con destinazione agricola. I nuclei edificati, interessati solo in parte dall'insediamento di nuovi edifici residenziali, sono costituiti per la maggior parte da edifici in pietra, che conservano ancora le tipologie architettoniche e i caratteri tipici della tradizione locale rurale. Nella frazione di Pozzolo gli edifici sono in parte in buone condizioni, in quanto recentemente ristrutturati per essere utilizzati come "seconde case", mentre una parte sono in pessime condizioni poiché abbandonati ormai da molti anni dagli abitanti; anche a Gaggio l'edificato è stato in parte ristrutturato, ma gli edifici, ancora oggi, presentano una porzione ad uso rurale.
Oltre gli usi residenziali e agricoli, a Gaggio si rileva la presenza di un ristorante, mentre a Pozzolo è presente una piccola cappella costruita attorno al 1950; in entrambe le frazioni non vi sono invece botteghe e negozi di generi alimentari..
A monte delle frazioni di Gaggio e Pozzolo il territorio è prevalentemente boschivo e si estende sino alla località Sasso Pelo; è ancora presente una certa attività economica agricola, in particolare la viticoltura.

La *viabilità di distribuzione interna* al comune di Domaso è costituita, per la parte di territorio a ovest del torrente Livo, dalla via Oliva, che serve la parte più a ovest del vecchio nucleo divenendo a un certo punto un sentiero pedonale, e dalla via Mons. Damiani, che serve la restante parte del vecchio nucleo; quest'ultima strada è inoltre a servizio di tutte le attrezzature pubbliche e religiose localizzate in questa parte del paese; detta strada prosegue poi a monte dell'abitato per raggiungere la frazione di Gaggio e Pozzolo. La restante parte del nucleo storico è sostanzialmente servita da strade pedonali o da strade carrabili utilizzate unicamente per raggiungere le abitazioni. La strada che serve la frazione di Pozzolo corre a valle del nucleo edificato, mentre un'unica strada pedonale attraversa longitudinalmente l'abitato.
Nella parte di territorio a est del torrente Livo è presente la via Case Sparse, che si eleva sino all'abitato del Comune di Vercana, nonché la via Mulini, che collega la suddetta via alla strada statale Regina. Queste tre strade costituiscono il supporto viario per tutti gli insediamenti di questa parte del territorio comunale che, come già detto in precedenza, ha visto espandersi gli insediamenti in modo spontaneo, senza una preventiva pianificazione; in ragione di ciò l'intero assetto viabilistico risulta alquanto irrazionale e inadeguato, costituito da innumerevoli stradine private di penetrazione alle aree edificate ed ai campeggi aventi un calibro stretto, prive di idonei spazi per la sosta e per la manovra.

Figura 17. Il percorso di mezzacosta verso Pozzolo

Figura 18. I vicoli del tessuto storico

L'impianto urbano di Vercana

Il Comune di Vercana è formato da diverse frazioni sparse dalla sponda lacuale ai più alti pascoli, ed è tra le località più panoramiche del Lario con un ambiente tranquillo e salubre. Sono da segnalare la chiesa di S. Salvatore, di S. Sebastiano e il Santuario della Madonna delle Neve; numerose sono le cappellette votive sparse su tutto il territorio e vari affreschi sacri ornano le pareti di alcune abitazioni.
Il territorio, come gran parte dei nuclei abitati che dal lago si sviluppano verso le valli interne, presenta un'urbanizzazione limitata, concentrata laddove la morfologia del terreno ha consentito l'edificazione; la restante parte del territorio è costituita da versanti montuosi interessati unicamente da piccoli agglomerati rurali e per lo più boscati o rocciosi. Per la sua particolare orografia, il territorio comunale non presenta assi viabilistici di attraversamento; è dotato di un'unica direttrice di accessibilità di livello locale, la Strada Provinciale n. 3, di collegamento tra le frazioni, che si sviluppa dall'abitato di Domaso, a partire dall'intersezione con la SS 340, e si snoda lungo il pendio montuoso verso la frazione posta più a nord, quella di Caino e proseguendo fino ai monti di Vercana; da questo asse principale si sviluppano poi le arterie secondarie di collegamento con le nuove espansioni.
La struttura insediativa dell'edificato è costituita da nuclei sparsi di antica formazione, simili tra loro e caratterizzati da una struttura urbana piuttosto densa, che rappresentano un patrimonio storico - culturale rappresentativo degli elementi tipici della tradizione locale. Obbio, Arbosto, Vico e Cassera costituiscono, assieme alle edificazioni più recenti avvenute tra i nuclei stessi, quello che oggi è riconoscibile come il centro abitato principale, cui si affianca a est il nucleo di Lubiana; più a sud permane il piccolo agglomerato di Legnonica, anche questo circondato da edilizia recente, mentre, a quota superiore (510 m.), si trova la frazione di Caino, un tempo autonoma dal punto di vista culturale e religioso, che ha pressoché conservato il suo carattere originario. Salendo in quota si raggiungono inoltre i maggenghi, dove alcune baite sono riunite in modesti agglomerati, quali ad esempio le località di Argino, Tabbiadello, Pighè, Stabbio, Trebbio e Baradello, questi ultimi di maggiore consistenza rispetto agli altri.

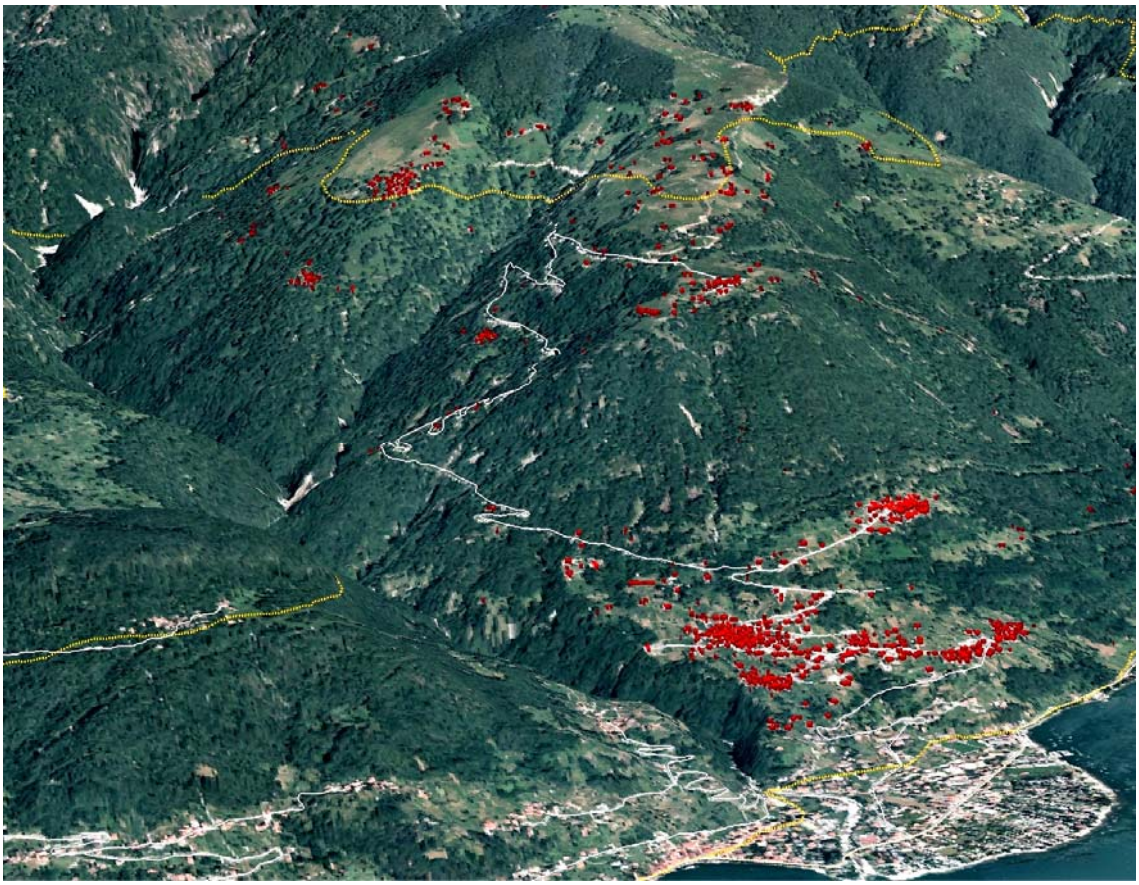


Figura 19. Ricostruzione tridimensionale della distribuzione dell'edificato di Vercana

Lo sviluppo più recente è avvenuto nei territori tra le varie frazioni a ridosso della Strada Provinciale e si caratterizza per il tessuto insediativo piuttosto rado, con densità edilizie più basse[10] rispetto ai nuclei, costituito prevalentemente da edifici bassi isolati di 2 – 3 piani a prevalente funzione residenziale, su lotti di dimensione minima spesso corredati da fabbricati accessori. Negli ultimi anni si è sviluppato, inoltre, un diverso paesaggio dell'abitare, con tipologie a *"Residence"* caratterizzate da edifici a schiera, abbinati e a terrazzo, chiaramente distinguibili dalla restante parte del territorio comunale.
Gli insediamenti sono per lo più di tipo residenziale; le attività commerciali e produttive sono pressoché assenti, salvo alcune eccezioni nella zona attorno alla Chiesa di San Salvatore, dove sono concentrate tutte le attività economiche (bar, ristorante, edicola, ecc.) i servizi (municipio, ambulatorio medico, scuole – centro polifunzionale, oratorio), e le associazioni (alpini); da segnalare inoltre la presenza di un agriturismo raggiungibile dalla strada carrabile che conduce ai monti di Vercana. In particolare, risultano localizzate nel Comune di Vercana le seguenti attività economiche:

- 15 attività artigianali con 39 addetti;
- 6 attività di servizio con 18 addetti;
- 5 attività amministrative con 16 addetti.
- 6 altre attività con 20 addetti.

[10] Le densità si attestano tra 1,5 mc/mq per la Zone B2 e 1,0 mc/mq per le Zone C.

Il sistema dei servizi di Domaso e Vercana

Una prima analisi dei servizi dei due comuni mostra a *Domaso* una discreta consistenza di aree e una articolata dotazione di attrezzature pubbliche e di interesse generale, che si traducono in servizi costruiti e spazi fruibili da parte della popolazione residente, tali da rispondere ai fabbisogni fondamentali della popolazione residente. Dalla ricognizione dell'offerta di servizi esistente emerge una discreta dotazione di attrezzature rivolte:

- all'istruzione dell'obbligo (una scuola per l'infanzia e una scuola primaria);
- ai servizi amministrativi (la sede municipale di Villa Camilla e un ufficio postale);
- allo sport (un centro sportivo polivalente, con anche i campi di bocce, e il centro nautico);
- ai servizi socio sanitari (una farmacia, il cimitero e un centro socio educativo);
- alle attrezzature religiose (Chiesa di San Bartolomeo con relativo oratorio, Chiesa dei Frati e Chiesa di Pozzolo);
- al verde (limitatamente al parco di Villa Camilla e al lungo fiume);
- alla mobilità pubblica e privata, con una serie di spazi per la sosta soprattutto nelle aree centrali e in prossimità del lago, oltre ad alcuni nella zona artigianale in via Mulini.

Il sistema di servizi locali è costituito quasi integralmente da attrezzature rivolte alla persona, mentre si rileva una minore dotazione di attrezzature di servizio alle attività economiche, quali aree di sosta e verde attrezzato, in particolare quelle turistico - ricettive, pur essendo queste una realtà significativa nel territorio comunale.

Figura 20. Attrezzature sportive e religiose a Domaso

Figura 21. Attrezzature religiose e pubbliche a Vercana

A *Vercana* invece la dotazione di attrezzature a servizio si presenta più contenuta anche alla luce di una certa sussidiarietà data dalla vicina Domaso, soprattutto per quel che riguarda alcune tipologie di servizi come quelli socio sanitari (farmacia), amministrativi (ufficio postale) e sportivi. La popolazione residente è comunque dotata di:

- una scuola per l'infanzia (materna) e una scuola primaria (elementare);
- un ambulatorio medico;
- alcuni spazi di aggregazione (alcuni con verde attrezzato);
- servizi amministrativi della sede municipale;
- alcune attrezzature religiose (Chiesa San Salvatore a Arbosto, Santuario Madonna della Neve, sotto Cassera e Chiesa di San Sebastiano a Caino).

I servizi pubblici e di interesse generale presenti nel territorio di Vercana sono rivolti esclusivamente ai residenti del comune e sono localizzati quasi esclusivamente nelle vicinanze della Chiesa di San

Salvatore. In quest'area si collocano la sede municipale e l'ambulatorio medico (via per Vico n.3), le scuole (via Provinciale n. 4) ed, inoltre, lo sportello bancario (via per Vico).
Le associazioni e i gruppi riconosciuti a Vercana sono: il gruppo Alpini, il gruppo Filarmonico e il gruppo Oratorio.

1.1.3. Emergenze del paesaggio locale[11]

Emergenze nel Comune di Domaso

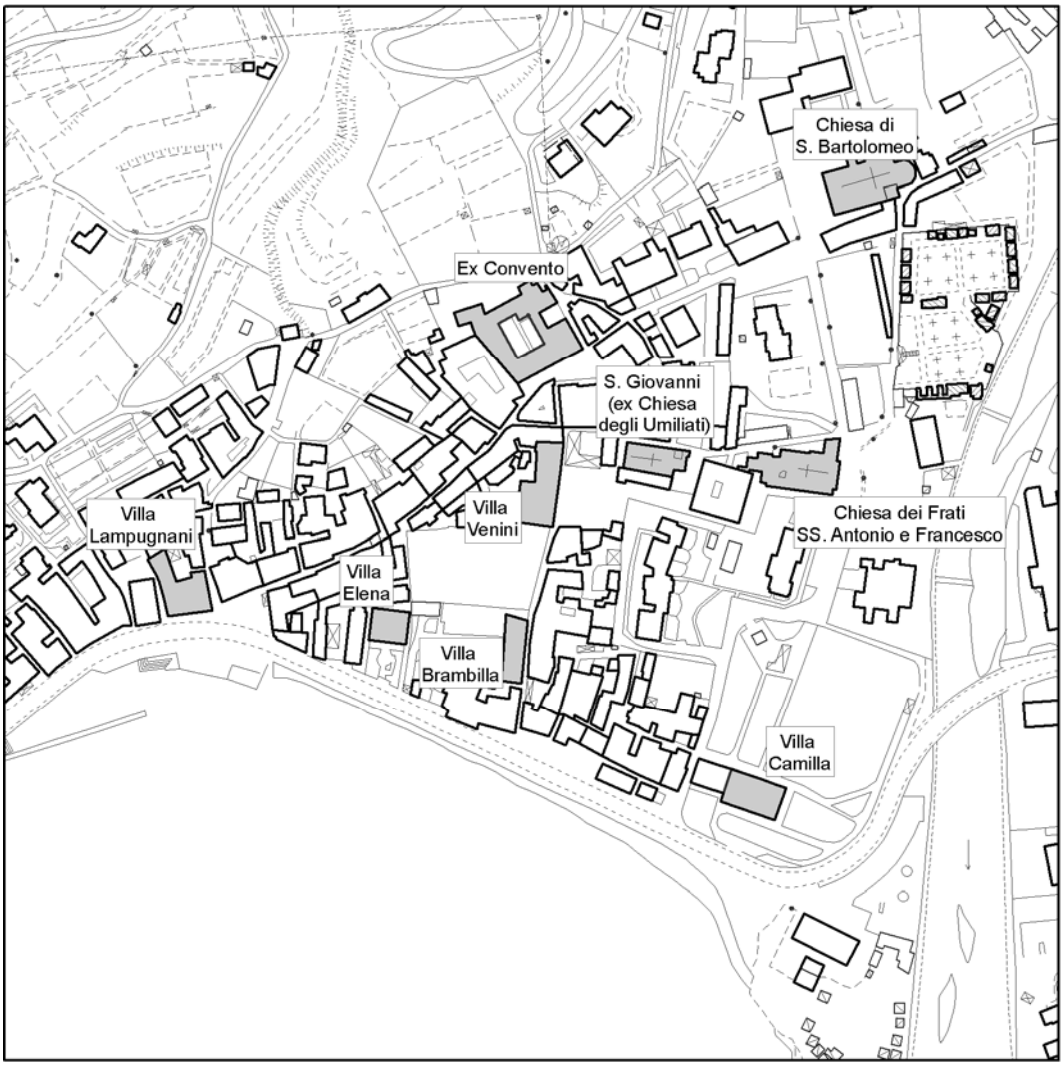


Figura 22. Ville ed elementi di pregio nel tessuto storico di Domaso

L'antico nucleo di Domaso presenta un'interessante stratificazione edilizia entro un impianto urbano caratterizzato da ripide viuzze che dalle case a portici sul lago, attraverso sottopassi ed archi, si inerpicano verso monte. Altra caratteristica da rilevare consiste nella qualificazione decorativa delle fronti delle case lungo l'antica via Regina, attraverso affreschi votivi, portali in pietra e stemmi gentilizi, a conferma della sua straordinaria importanza non solo dal punto di vista commerciale, ma anche quale

[11] Rif. tav. 1

privilegiato asse simbolico. Anche alcune facciate di case lungo i vicoli interni presentano interessanti decorazioni.
La frazione di Pozzolo si sviluppa in un luogo panoramico privilegiato, da cui si possono ammirare il lago, i rilievi montuosi e i fiumi dell'alto Lario. Gaggio è la località da cui partono i sentieri che raggiungono i numerosi insediamenti montani tra le valli di Livo e Liro.

Attualmente sono 2 i monumenti vincolati dalla Sopraintendenza per i Beni Architettonici e per il paesaggio: Villa Camilla[12] (sede del Municipio) il cui vincolo è del 9 maggio 1955 e la chiesa di San Giovanni Battista[13] (ora privata), vincolata il 22 maggio 1912.
La stessa Sopraintendenza ha segnalato anche l'opportunità di individuare il tracciato dell'antica strada Regina come area a rischio archeologico.

Figura 23. Villa Camilla

Figura 24. Campanile della Chiesa di S. Giovanni Battista

Edifici vincolati dalla Sopraintendenza per i Beni Architettonici e per il paesaggio
Villa Camilla con parco: costruita attorno alla metà del 1600 dai conti Calderara, prevedeva l'ingresso direttamente al lago, prima che riporti e la costruzione dell'attuale Strada Statale Regina la isolassero dal suo contesto. La villa costituisce l'archetipo delle abitazioni signorili presenti nella parte più antica del paese: accanto al lato più propriamente signorile, il complesso dispone di vani e locali con funzioni complementari e di sussistenza all'attività domestica, nonché a supportare in parte la tipica produzione locale. La Villa si trova inserita in un parco di circa 8.000 mq., anche se nel tempo è stato leggermente rimaneggiato a causa della costruzione di un fabbicato accessorio e dagli allargamenti della sede stradale adiacente.
Chiesa di San Giovanni Battista: la chiesa sorge attorno al XII secolo sull'area di una preesistente cappella, che è definita già nel Cinquecento di origine antica e della quale rimangono poche tracce essendo l'attuale costruzione databile attorno alla seconda metà del 1400. La chiesa è di proprietà privata, mentre il campanile è di proprietà comunale.

Altri edifici religiosi di qualche interesse sono la chiesa dei SS Bartolomeo e Nicola, la chiesetta di S. Silvestro in via Antica Regina al civico 205, ed infine la chiesetta di S. Maria delle Grazie a Pozzolo. Di particolare interesse culturale sono gli affreschi del XV secolo nella parte alta di via Sariolo e gli affreschi del XV-XVI secolo di via Miscaslano al civico 33. Di qualche interesse tipologico sono anche gli edifici lungo il Torrente Livo in località "Vecchio Mulin".

[12] Indicata con il numero 2 nella tavola 2, "Tavola dei vincoli".
[13] Indicata con il numero 1 nella tavola 2, "Tavola dei vincoli".

Dei due monasteri esistenti in passato rimangono invece pochissime tracce. Del monastero di S. Annunciata, ubicato lungo l'antica via Regina al civico 153, che occupava gran parte del lato ovest dell'attuale piazza Feloy, ora interamente privato, sono riconoscibili parte dei chiostri e della chiesa in angolo con la via Valsecchi, priva di campanile. Non è rimasto nulla dell'antico convento (chiostro e strutture monastiche), abbattuto integralmente nel 1968 per lasciare spazio alla costruzione di un moderno condominio: si è salvata solo la chiesa originaria di San Giovanni Battista e quella costruita poi dai frati Cappuccini e dedicata a S. Antonio da Padova e a S. Francesco (la cosiddetta "Chiesa dei Frati").
Il complesso della casa delle Canossiane, in piazza della Chiesa, è ora di proprietà della Comunità Montana e ospita il Centro Socio Educativo.
Di intessere naturalistico è la *Grotta del Sasso Pelo*, che si trova a quota di m. 730 s.l.m. in località Naro, raggiungibile da Livo seguendo una carrareccia, che inizia nei pressi di una chiesetta alla periferia dell'abitato, e risalendo poi un sentiero sul fianco della montagna.

Emergenze nel Comune di Vercana

Vercana sorge in posizione dominante sulla costa lacuale, con un panorama che spazia sul Lago di Como e sull'oasi del Pian di Spagna. Caratteristica principale di questi luoghi è l'ambiente salubre, in cui numerosi sono gli itinerari di interesse paesaggistico e naturalistico, tra cui il più meritevole è quello che conduce ai monti di Vercana (922 m.) e all'alpe di Graglio (1420 m.) attraversando faggeti, pascoli e prati pianeggianti.
Caratteristica è la frazione di Caino, che è la località abitata posta più a monte, circondata da boschi e prati e quasi interamente costituta da edifici tipici della tradizione costruttiva locale, in parte ristrutturati, che si sviluppano a nord della Chiesa del S. Salvatore.

Gli edifici di particolare pregio storico – artistico di Vercana sono risalenti al XVI-XVII secolo, e sono:
- la Chiesa di S. Salvatore: parrocchia autonoma dal 1644, ristrutturata e ampliata nei due secoli e mezzo successivi ed arricchita da decorazioni barocche;
- la Chiesa di S. Sebastiano a Caino: probabilmente di origine quattrocentesca ma dedicata al Santo nel 1644;
- il Santuario della Madonna della Neve: edificato tra il 1632 e il 1634 per voto alla Madonna in cambio della preservazione dalla peste che infuriava nei dintorni.
- l'Oratorio di S. Filippo Neri.

In prossimità della parrocchia di San Salvatore vi è inoltre l'edificio dell'ex municipio, di proprietà pubblica e ora sede di associazioni, sul quale insiste il vincolo per i beni culturali in quanto è stato costruito più di 50 anni fa (ai sensi del D.Lgs 42/2004).

Figura 25. Santuario Madonna della Neve

Figura 26. I nuclei ed i percorsi storici

Percorsi escursionistici

Numerosi sono i percorsi che attraversano il territorio di Vercana ed, in parte, quello di Domaso; di questi, si segnalano qui sotto quelli che un interesse esteso all'intero territorio dell'Alto Lario.
Immediatamente a monte del bacino lacustre si estende lo *storico Sentiero della Regina*, che senza soluzione di continuità proviene dalla Valchiavenna e prosegue in direzione di Como, passando dal Ponte in località San Silvestro a Domaso.
A mezza costa, ad un'altitudine mediamente variabile tra gli 800 e i 1000 metri, corre invece la *Via dei Monti Lariani*, un lungo percorso (130 km, 76 dei quali in Alto Lario) che collega Cernobbio a Sorico, passando dagli alpeggi di Vercana (località Barro, Ampodio, Trebbio, Baradello, Tabbiadello e Pighè) e che costituisce un tratto del "Sentiero Europeo 1".
Il Sasso Canale (2411 m s.l.m.), nel territorio di Vercana, è inoltre uno dei punti di riferimento lungo *l'Alta Via del Lario*[14] che si snoda per oltre 30 chilometri, a quote che oscillano tra i 1700 e i 2400 metri, a partire dalla chiesa di San Bartolomeo, sopra Sorico, al Rifugio Menaggio, sopra Plesio.

[14] L'Alta Via è il risultato del collegamento di antichi sentieri che toccavano, un tempo, gli alpeggi d'alta quota delle diverse vallate che si originano da questi monti noti come Catena di Muncech. La catena costituisce il ramo Sud-orientale delle Alpi Lepontine e separa il Lario dalla Val Mesolcina e dalla Val Bodengo. Fonte: www.popso.it

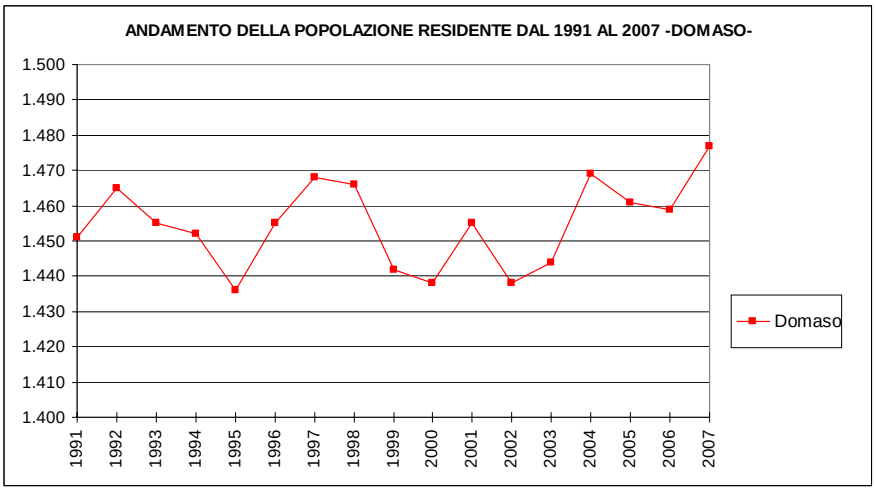
1.2 Caratteri e dinamiche del contesto economico- sociale [15]

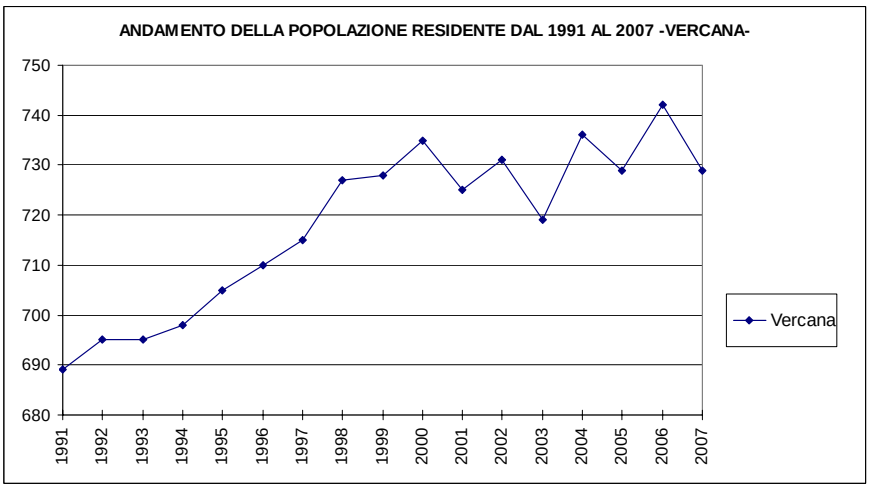
1.2.1. Caratteri della popolazione

Modalità di crescita e struttura della popolazione

La popolazione residente nei Comuni di Domaso e Vercana ammonta complessivamente a 2.206 abitanti (rilevati al 01.01.2007); di questi, 1.477 abitanti risiedono a Domaso, mentre 729 sono insediati a Vercana. La popolazione si distribuisce su una superficie complessiva di circa 21 kmq; la densità demografica di Domaso (6,14 kmq di superficie territoriale) è pari a 240 ab/kmq; mentre a Vercana, il cui territorio è più del doppio di quello di Domaso (14,60 kmq di superficie territoriale) e la popolazione risulta essere la metà, la densità è molto più bassa, essendo pari a 50 ab/kmq.
Il confronto con i comuni limitrofi mostra che la densità di abitanti per kmq di Domaso risulta simile a quella del Comune di Musso, mentre si distinguono Gravedona (2.721 ab; 437 ab/kmq) e Dongo (il comune più popoloso con 3.475 ab pari a 437 ab/kmq) che accolgono una popolazione maggiore e quindi con più alte densità.
La popolazione dei diversi comuni è comunque concentrata negli abitati prospicienti il lago,mentre a Vercana si spinge sui primi rilievi montuosi; il territorio a monte è invece sostanzialmente disabitato.
L'andamento demografico nel corso del secolo scorso fino ad oggi, mostra un andamento differente per i due Comuni. Domaso, che dal censimento del 1941 in cui registrava 1.1.54 abitanti è arrivato a 1.477 ab. nel 2007 con un aumento complessivo di 323 ab., è cresciuta molto dall'inizio del dopoguerra fino agli anni '80 (pur con un calo negli anni '50), ma negli ultimi decenni registra una popolazione pressoché stabile, con un andamento tuttavia variabile anno per anno che mostra brevi momenti di riprese seguiti da fasi decrescenti (si veda il dettaglio della popolazione dal 1991 al 2007).
Vercana, che dal censimento del 1941 in cui registrava 756 abitanti è arrivata a 729 ab. nel 2007 con una perdita complessiva di 27 ab., ha perso popolazione sostanzialmente nel dopoguerra e negli anni '70, mentre dagli anni '80 ha registrato una ripresa, con una crescita costante e di un certo rilievo (+ 6%) dal 1991 al 2000, che però non è confermata negli ultimi anni in cui si alternano continuamente aumenti e decrescite che hanno portato la popolazione a stabilizzarsi attorno ai 730 ab. (si veda il dettaglio della popolazione dal 1991 al 2007).
I comuni limitrofi che sono cresciuti molto nel dopoguerra, ma dagli anni '60-'70 mostrano una popolazione pressoché stabile, seppur senza una crescita costante negli anni dovuta a decrementi e successive riprese.

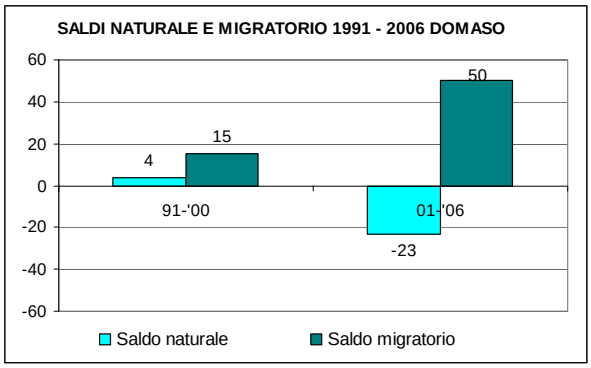
[15] Si vedano i dati riportati nell'Allegato "Album dei dati demografici e socio-economici".

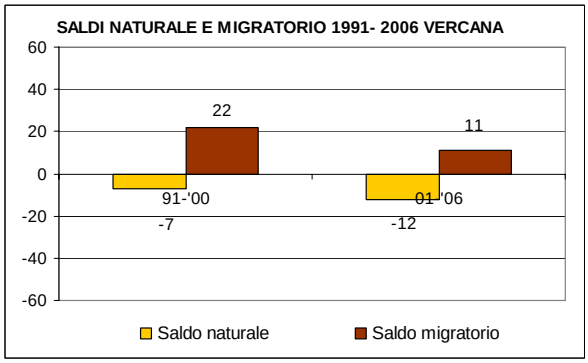




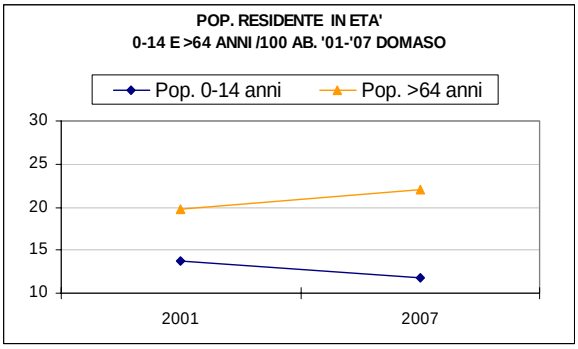
Se si osserva il dettaglio relativo all'andamento dei saldi naturali e migratori nei periodi '91-00 e '01-06, si nota che a Domaso il saldo migratorio è positivo in entrambi i periodi con un saldo maggiore negli ultimi anni, a fronte invece di un saldo naturale quasi nullo tra il 1991 e il 2000 e negativo negli anni successivi. Questo dimostra che il comune attrae nuova popolazione che però fa meno figli e quindi non cresce in modo naturale. A Vercana, a conferma di quanto detto prima, si nota un saldo migratorio superiore nel primo rispetto agli ultimi anni, che tuttavia non è stato in grado di migliorare la capacità naturale di crescita della popolazione il cui saldo naturale risulta sempre negativo. Anche qui dunque la popolazione attratta non genera figli.
La popolazione del Comune nei prossimi anni è stimata in riduzione per entrambi i Comuni: al 2021, data entro cui si può ipotizzare l'attuazione delle previsioni del Piano di Governo del Territorio, è calcolata una popolazione media di 1.372 abitanti per Domaso e di 656 abitanti per Vercana. Va comunque rimarcato che la stima, compiuta dalla Regione Lombardia, avviene sulla previsione dell'andamento della fecondità e deve essere quindi intesa come un'informazione aggiuntiva da tenere presente nella definizione delle scelte generali del Piano, evitando di assumere la proiezione come dato certo[16].

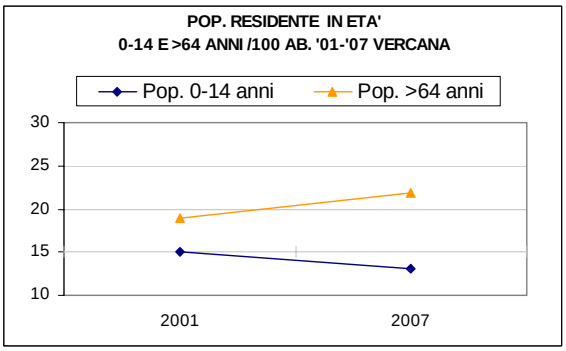
[16] Questo tipo di previsione restituisce un possibile andamento naturale della popolazione e presenta pertanto una serie di limiti, quali: l'imprevedibilità di alcuni eventi che potrebbero verificarsi sia in ambito comunale che sovracomunale, tali da modificare l'andamento dello sviluppo demografico; l'insediamento di nuove attività attrattive sia internamente al comune che entro un bacino di influenza; possibili flussi migratori da e verso il Comune; crisi e/o evoluzione in alcuni settori di attività economiche.





Per quanto riguarda la composizione della popolazione per fasce di età (rilevata al 2007), le fasce prevalenti nel comune di Domaso sono quelle comprese tra i 35 ed i 59 anni, che rappresentano nel complesso il 40% della popolazione, e quella degli anziani oltre gli 80 anni, che comprende oltre il 6% della popolazione. La popolazione oltre i 60 anni è aumentata rispetto al 2001 (dal 26,6 % al 27,4%), attestandosi su valori leggermente inferiori a quelli della Comunità Montana (28,8%), così come la popolazione adulta, mentre si rileva un decremento dei bambini sotto i 5 anni (dal 4,7% al 3,2%), la cui quota è al di sotto di quella rilevata in tutta la Comunità Montana (4,6%).
Nel comune di Vercana (al 2007) la popolazione è maggiormente concentrata nelle fasce comprese tra i 35 ed i 49 anni, con una presenza rilevante di residenti tra i 40 e i 44 anni; da notare inoltre come il grafico della campana d'età sia sbilanciato in corrispondenza della popolazione anziana. Come a Domaso, tuttavia, la popolazione con più di 64 anni è aumentata rispetto al 2001 (dal 19 % al 22%), attestandosi comunque al di sotto dei valori della Comunità Montana (da notare tuttavia la consistente riduzione degli abitanti tra i 60 e i 64 anni). Diminuiscono però i giovani e i bambini, anche se la percentuale dei bambini fino a 5 anni (4%) è superiore rispetto a quella di Domaso.
Confermano tali peculiarità alcuni indicatori di struttura relativi al 2001 e al 2007. Per entrambi i comuni si assiste ad un aumento della popolazione oltre i 64 anni, a fronte di una diminuzione dei giovani fino ai 14 anni. In particolare, la popolazione anziana del comune di Domaso è quasi doppia rispetto a quella giovane.





L'indicatore di ricambio della popolazione mostra comunque un maggiore presenza di popolazione in età di primo impiego (15-29 anni), rispetto alla quantità di popolazione in età pensionabile (60-64 anni), con un trend in ulteriore miglioramento, in particolare per Vercana, al contrario di quanto avviene a livello di Comunità Montana.
I dati sollevano pertanto elementi di interesse ai fini delle politiche territoriali e soprattutto della definizione del sistema dei servizi di interesse pubblico.

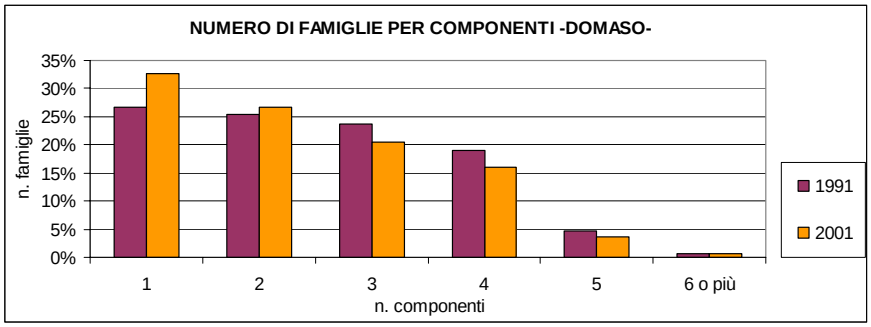
Popolazione straniera

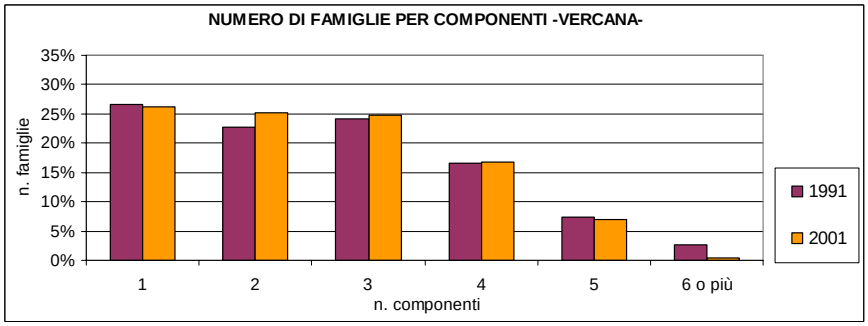
La popolazione straniera residente rilevata al 2007 risulta molto contenuta rispetto al totale della popolazione (26 residenti stranieri a Domaso e 16 a Vercana).
La composizione per età mostra però delle differenza tra i due Comuni, sebbene per entrambi la componente maschile e femminile sia sostanzialmente differente, con una maggioranza delle donne.
A Domaso prevale la popolazione in età lavorativa e piuttosto giovane (20-29 anni), per lo più femminile; si osserva la totale mancanza di adolescenti, e una limitata presenza di bambini sotto i 5 anni. A Vercana, sono presenti quasi esclusivamente adulti tra i 30 e i 59 anni e bambini – adolescenti.
Nel 2006 il saldo naturale a Domaso registra una sola nascita, mentre quello migratorio mostra un movimento tra iscritti e cancellati (rispettivamente 10 e 8); per quanto si tratti di cifre molto contenute, per entrambi i comuni i saldi, sia migratori sia naturali, sono positivi, (3 nuovi abitanti per Domaso e 2 per Vercana).

Composizione dei nuclei familiari

I nuclei familiari rilevati al 31.12.2006 sono complessivamente 687 a Domaso e 305 a Vercana, con aumenti annuali piuttosto contenuti nel corso dell'ultimo decennio, ma che hanno portato ad un aumento complessivo nell'intero periodo simile per entrambi i comuni. Nel periodo '96 – '06 si registra un aumento

di 90 nuclei familiari a Domaso e di 35 nuclei a Vercana, pari ad un incremento rispettivamente del 15% e del 13%.
I dati sull'aumento del numero delle famiglie sono significativi soprattutto se letti insieme alle dinamiche che riguardano i componenti per nucleo familiare, relative al periodo 1991 - 2001, che, da questo punto di vista, mostrano tendenze diverse per i due Comuni. A Domaso, sebbene il numero medio di componenti per famiglia rimanga sostanzialmente uguale (2,3 nel 2001), si osserva un aumento dei nuclei composti da 1 o 2 componenti, che nel 2001 ammontano al 60% dei nuclei familiari (di cui il 32,6% di famiglie mono-componenti), e una diminuzione delle famiglie con 3 componenti e più. A Vercana, che nel 2001 registra una media di 2,5 componenti per famiglia, non si assiste invece a grandi variazioni nella composizione dei nuclei familiari, se non per un aumento delle famiglie composte da due persone; qui le famiglie con massimo due componenti assumono un peso minore rispetto a Domaso, sebbene siano comunque poco più del 50% del totale delle famiglie, mentre sono proporzionalmente più presenti i nuclei con più di 5 componenti (oltre il 7% del totale).
L'aumento dei nuclei familiari e la diminuzione della dimensione media di essi determinano la quota più rilevante del fabbisogno abitativo.





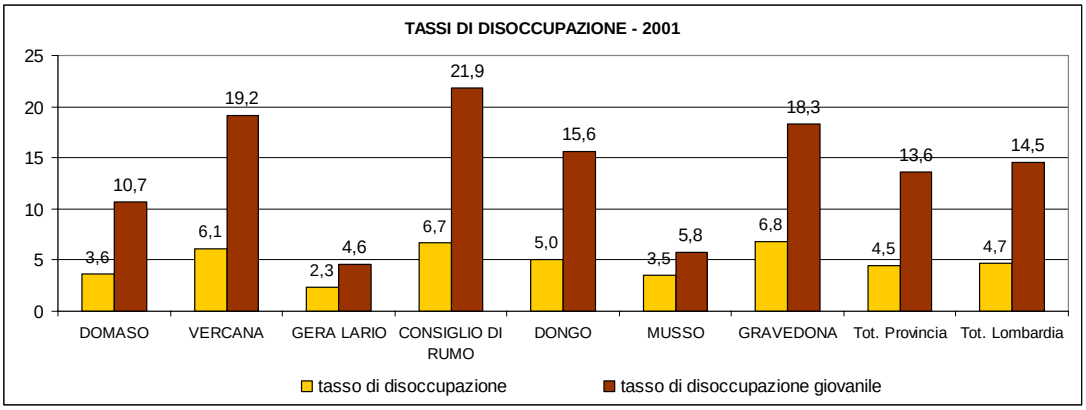
Livello di istruzione

Rispetto al livello di istruzione i due comuni si differenziano. La popolazione in età scolare (> di 6 anni) che possiede un titolo di studio è maggiore a Domaso rispetto a Vercana (pari rispettivamente al 94,6% e al 87,5%), sebbene si rilevi che a Vercana coloro che non possiede un titolo di studio sono comunque alfabeti. Domaso ha inoltre una maggiore presenza, anche rispetto all'intera Comunità Montana, di popolazione con titolo di studio superiore (26,8% rispetto al 19,5% di Vercana) e di laurea (7,2% rispetti al 2,6% di Vercana).
Nel confronto con i comuni limitrofi, rispetto agli indici di non conseguimento della scuola dell'obbligo e di possesso del diploma di scuola media superiore, Domaso si distingue positivamente e in linea con il resto della Provincia, mentre Vercana dimostra un più basso livello di istruzione.

1.2.2. Struttura economico-produttiva

Occupazione e forze lavoro della popolazione

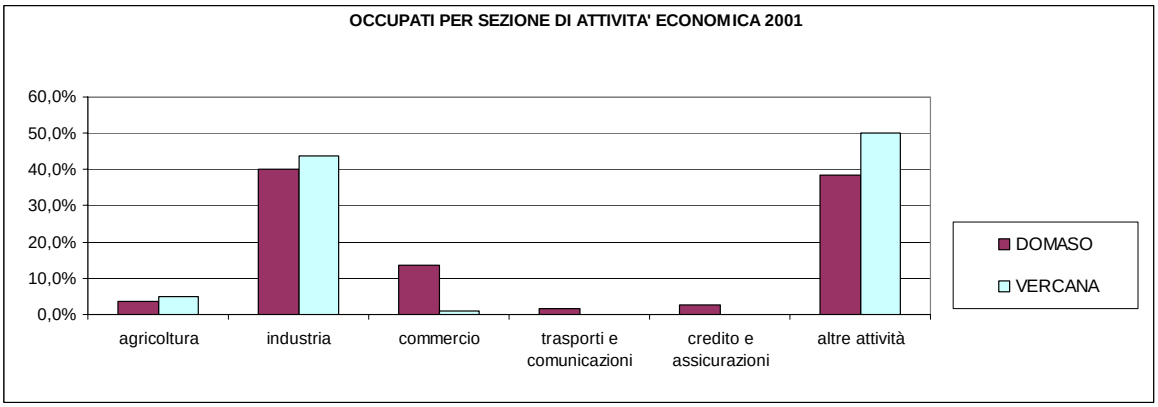
Relativamente alla popolazione in condizione lavorativa (15 anni e più) al 2001, si nota un sostanziale pareggio tra le "forze lavoro" e le "forze non lavoro" (studenti, ritirati dal lavoro, casalinghe, ecc.) in entrambi i comuni, sebbene a Domaso le seconde siano leggermente superiori (il tasso di attività[17] è pari a 49,5 a Domaso e a 50,2 a Vercana). Questo significa che metà della popolazione in età lavorativa non è impiegata in un'attività di lavoro. Peraltro, si rileva che il tasso di occupazione[18] è inferiore a quello provinciale (50,9) per tutti i Comuni della zona.
Per entrambi i comuni, tra le "forze non lavoro" prevalgono i ritirati dal lavoro (25,6% della popolazione con 15 anni e più a Domaso e 29% a Vercana), seguiti dalle casalinghe (intorno al 12%); la quota di studenti è maggiore a Domaso (6% contro il 3,7% di Vercana). È interessante rilevare che i ritirati dal lavoro sono la metà delle "non forze lavoro" a Domaso (pari a 317 unità) e più della metà a Vercana (179 unità che corrispondono al 58% delle forze non lavoro): un'incidenza piuttosto elevata, che induce a riflettere ancora sui caratteri della popolazione residente nel comune.
Il tasso di disoccupazione[19] di Domaso (3,6) è inferiore al valore provinciale (4,5) e ai diversi comuni limitrofi (Gera Lario è quello con il valore più basso, pari a 2,3), mentre Vercana ha il valore più alto (6,1) assieme a Gravedona (6,8). Il tasso di disoccupazione aumenta decisamente se calcolato sulla popolazione giovane (15 - 24 anni), sebbene Domaso rimane al di sotto del dato provinciale, fatta eccezione per i Comuni di Gera Lario e Musso in cui non si distacca molto da quello generale a testimonianza di una situazione lavorativa decisamente positiva per la popolazione giovane.



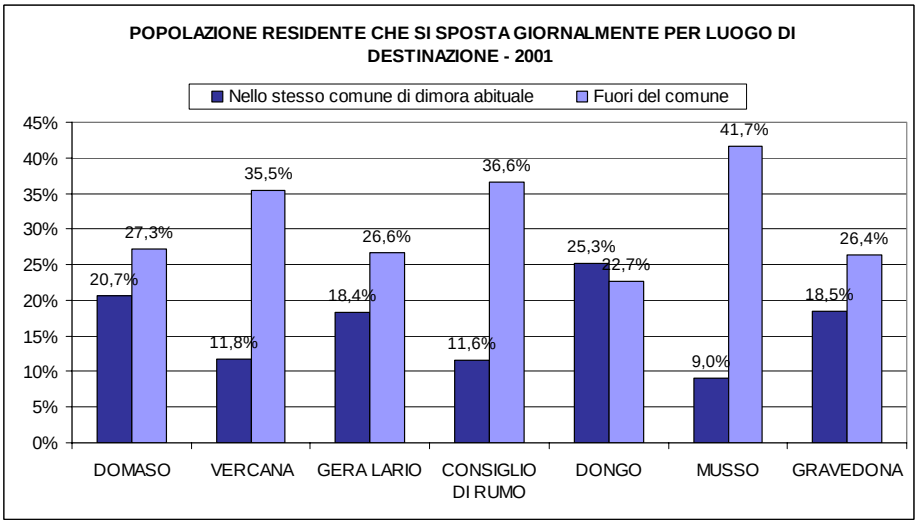
Considerando gli occupati per sezione di attività economica, nel 2001 si registra una considerevole prevalenza nel settore dell'industria in tutti i comuni della zona, con una maggiore concentrazione a Vercana (43,8%) rispetto a Domaso (40,2%); tra i comuni limitrofi quello con il maggior numero di occupati nell'industria è Musso con oltre il 58%. Dati rilevanti si riscontrano anche nelle "altre attività" (le quali comprendono i servizi pubblici); in particolare Vercana si distingue per una più alta presenza di occupati in quest'ultimo settore, che arriva a contarne il 50%.

[17] Rapporto tra la popolazione di 15 anni e più appartenente alle forze di lavoro e il totale della popolazione della stessa classe di età.
[18] Rapporto tra la popolazione di 15 anni e più in cerca di occupazione e le forze di lavoro della stessa classe di età.
[19] Rapporto tra la popolazione di 15 anni e più occupata e il totale della popolazione della stessa classe di età.

Gli occupati nel commercio sono pressoché assenti a Vercana, mentre a Domaso si registra uno dei più alti valori tra i comuni all'intorno (pari al 13,7%), superato solo da Consiglio di Rumo (14,8%), mentre Gravedona si attesta sul 12,2%. Domaso si distingue inoltre rispetto all'intorno per l'incidenza di occupati nel settore del credito e assicurazioni (2,5%).
Riguardo le altre attività, è decisamente poco rilevante la presenza di occupati nell'agricoltura, pari al 3,5% a Domaso e al 5% Vercana, così come nel settore dei trasporti e delle comunicazioni; in quest'ultimo settore si distingue però il comune di Gera Lario che raccoglie oltre il 25% degli occupati.

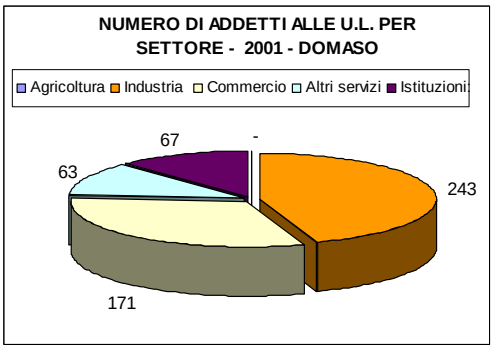


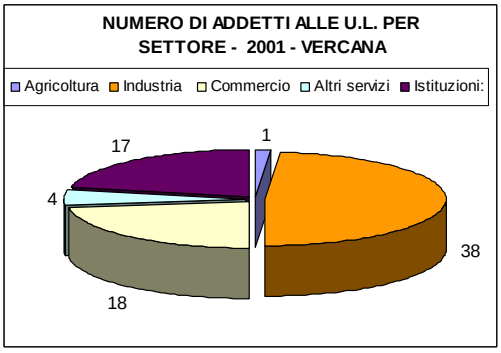
Rispetto alla posizione professionale degli occupati, al 2001, si rileva che a Vercana la maggioranza consiste in lavoratori dipendenti, che da soli rappresentano oltre l'86% degli occupati, mentre a Domaso è consistente la presenza di lavoratori indipendenti, che arrivano a circa il 40%.
L'analisi degli spostamenti giornalieri della popolazione, di cui purtroppo non si hanno a disposizione i dati che fanno riferimento al motivo dello spostamento, mostra che in tutti i comuni dell'intorno la popolazione che si sposta fuori comune è maggiore di quella che rimane nel proprio territorio, fatta eccezione per il Comune di Dongo. In particolare, a Domaso il 48% della popolazione residente compie spostamenti giornalieri e, di questa, il 27,3% va fuori comune a fronte di un 20,7% che vi rimane; a Vercana la differenza trai due spostanti è rilevante, essendo i primi pari al 35,5% e i secondi l'11,8%. Nella stessa situazione di Vercana sono Consiglio di Rumo e Musso, a dimostrazione di una più limitata offerta per lo svolgimento di attività di studio e lavoro da parte dei residenti.

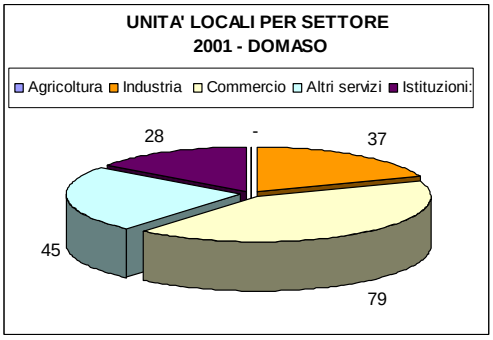


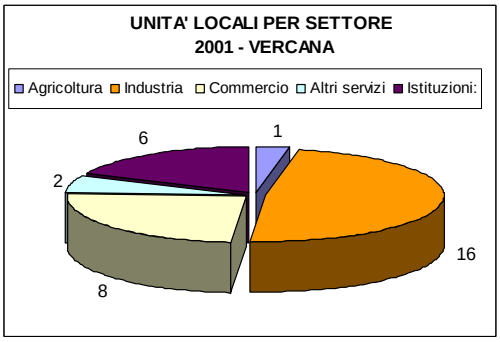
Attività economiche presenti sul territorio

A conferma del dato relativo agli occupati, nel 2001 a Domaso la più alta percentuali di addetti alle imprese è inserita nel il settore industriale (243 addetti pari al 44,7%), ed in particolare nell'industria manifatturiera, sebbene le unità locali siano più diffuse nel settore del commercio (79 u.l. pari al 41,8% contro le 37 u.l. dell'industria pari al 19,6%), attività che assorbe comunque una quota elevata di addetti (171 addetti pari al 31,4%), divisi equamente tra commercio-riparazioni e attività ricettive a conferma del ruolo di Domaso come località turistica. Vi sono numerose unità locali afferenti agli "altri servizi" (45 u.l. pari al 23,8%) che impiegano tuttavia un numero più limitato di addetti (63 addetti pari al 11,6%); in particolare in questo settore prevalgono le attività professionali che da sole registrano 34 u.l. con 39 addetti. Le istituzioni ammontano a 28 u.l. (14,8%) con 67 addetti (12,3%); non si rilevano invece unità locali delle imprese nel settore agricolo[20]. Complessivamente, nel 2001, a Domaso sono presenti 189 u.l. delle imprese per un totale di 544 addetti.
Differente è la situazione per Vercana, le cui unità locali ammontano a 33, con un numero di addetti impiegati pari a 78, e in cui le attività industriali prevalgono sia nel numero di u.l. (16, pari al 48,5%) che in quello degli addetti (38, pari al 48,7%), con particolare riferimento al settore delle costruzioni. Relativamente al commercio si registrano 8 u.l. con 18 addetti (pari rispettivamente al 24,2% e 23,1%), concentrati prevalentemente nelle attività ricettive e di ristoro; similmente le istituzioni impiegano 17 addetti distribuiti in 6 u.l.; la restante quota di addetti (pari a 5) è impiegata negli altri settori (agricoltura, altri servizi) le cui u.l. ammontano complessivamente a 3.
I dati mostrano inoltre che il numero di imprese è pressoché uguale al numero di unità locali, e si presume quindi che le imprese hanno prevalentemente sede all'interno del comune.









[20] Come si può vedere nel paragrafo relativo alle attività agricole, la presenza di questo settore su territorio è riferibile sostanzialmente alle aziende agricole che non si configurano come imprese.

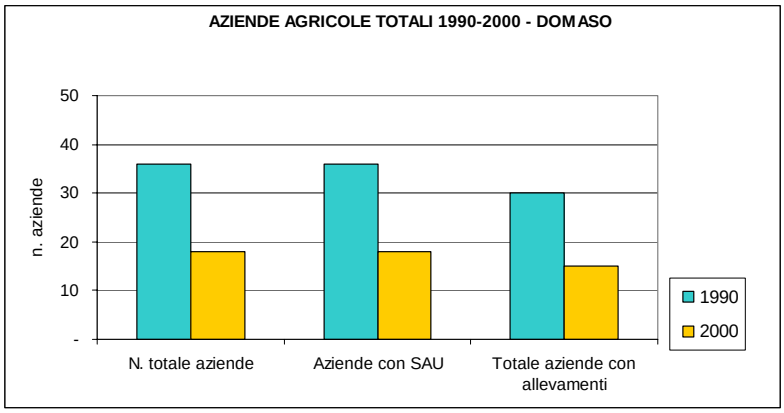
Rispetto alle caratteristiche dimensionali delle unità locali delle imprese artigiane, va rilevato a Domaso come a Vercana, una più elevata presenza di unità locali con un solo addetto (sono più della metà). A Domaso, come nei comuni limitrofi eccetto Vercana, sono presenti, tuttavia, anche quelle con due/tre addetti e alcune imprese più grandi (sono 2 quelle con oltre 16 addetti). Questo dato, se letto insieme a quelli dei comuni confinanti e della Comunità Montana, dimostra come le imprese siano ancora probabilmente legate alla dimensione familiare.
A Domaso le imprese artigiane operano principalmente nell'industria manifatturiera e nelle costruzioni, mentre a Vercana operano quasi esclusivamente in quest'ultimo settore.

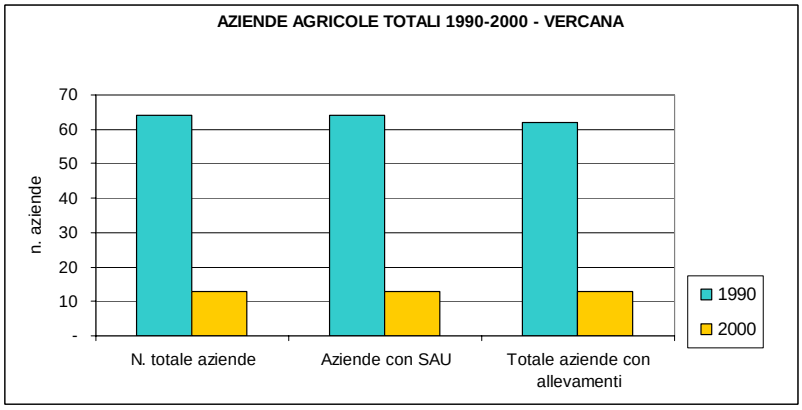
Se si confronta il numero di addetti con il numero di residenti occupati (vedi tabella sottostante), si può osservare che a Domaso le attività economiche operanti sul territorio riescono ad assorbire quasi totalmente le forze lavoro locali (92% degli occupati) e quindi si presume che la maggior parte degli spostamenti dei residenti fuori comune avvengano per motivi di studio e non di lavoro.
A Vercana invece la situazione è molto diversa, considerato che solo il 27% degli occupati è impiegata in attività insediate sul territorio comunale. Pertanto, confrontando questi dati con quelli relativi agli spostamenti dei residenti, si desume che quelli per motivi di lavoro rappresentano la quota principale dei movimenti fuori comune, e che quindi per motivi di studio si sposta un numero piuttosto limitato di residenti, a conferma del più basso livello di istruzione rilevato a Vercana.
In generale a livello di Comunità Montana, comunque, le attività locali non sono in grado di assorbire le forze lavoro tra i residenti, e pertanto il 30% della popolazione trova lavoro fuori da questa realtà.

	Occupati	Addetti	Addetti/Occupati
DOMASO	592	544	92%
VERCANA	292	78	27%
COMUNITA' MONTANA	7.030	4.847	69%

Agricoltura

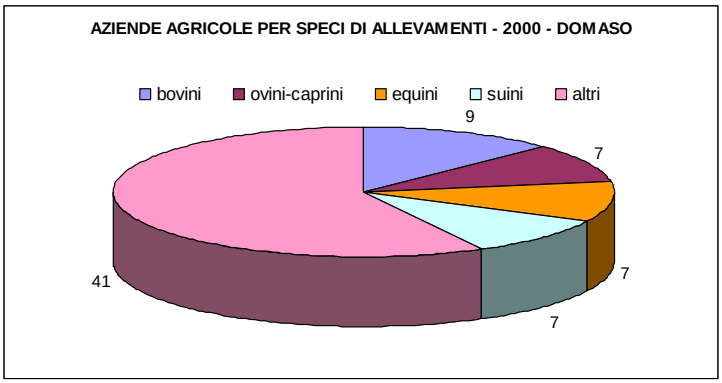
A differenza dei dati sulle imprese, i dati del censimento sull'attività agricola mostrano una discreta presenza di aziende del settore primario. Le aziende agricole rilevate al 2000 sono 18 a Domaso e 13 a Vercana e sono quasi esclusivamente aziende con allevamenti, sostanzialmente in linea con la realtà dei comuni all'intorno. Bisogna tuttavia rilevare una significativa riduzione del numero di aziende rispetto a dieci anni prima: a Domaso, infatti, erano il doppio, mentre e Vercana la riduzione è stata addirittura dell'80%. Il dimezzamento del numero di aziende è comunque una tendenza che ha interessato tutto il contesto territoriale.

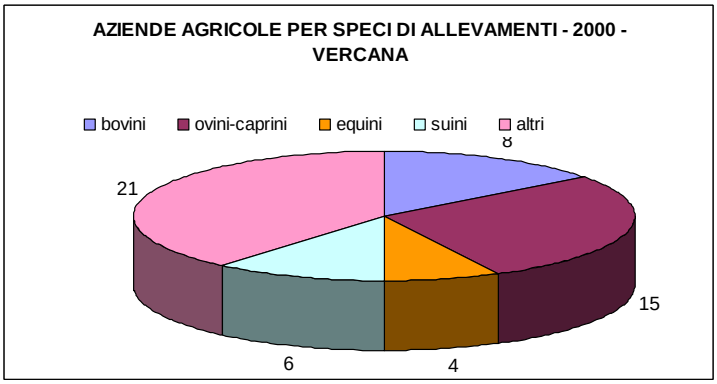




Le variazioni sul sistema delle aziende hanno però ricadute diverse sulle superfici di territorio comunale ad uso agricolo. A Domaso, ad una riduzione delle strutture aziendali è corrisposto un aumento della superficie agraria totale, che si è triplicata arrivando a 207 ha, relativamente sia alla Superficie Agricola Utilizzata (SAU) che alle altre superfici agricole, in particolare i boschi. Tuttavia, questo aumento è dovuto principalmente all'incremento dei pascoli, mentre i seminavi e le coltivazioni legnose hanno subito una drastica riduzione (rispettivamente –47,5% e –30%) che ne ha determinato una sostanziale scomparsa. A Vercana, invece, la superficie agraria totale si è drasticamente ridotta (-86%) arrivando a 44,5 ha. Complessivamente, a Domaso la superficie agraria ricopre il 34% circa del territorio comunale, con 162 ha di pascoli e 25 ha di boschi (altri 12 ha risultano tuttavia inutilizzati), mentre a Vercana solo il 3%, con 8 ha di boschi e 3,7 ha di coltivazioni legnose. Da rilevare che, secondo i dati ISTAT, a Domaso 4 ha di superficie sono coltivati a vigneto, un valore superiore a tutti gli altri comuni della provincia di Como, nei quali sia hanno in media 2 ha.
Le aziende con capi bestiame si sono ridotte a Domaso per quanto riguarda quelle con bovini e ovini (-43,8% e –41,7%), mentre sono aumentate quelle con equini (+40%), suini (16,7%) ed in particolare quelle con "altri allevamenti"[21] (78%). Nel complesso comunque il numero di aziende per le diverse forma di allevamento si equivalgono (circa 7 aziende per ogni tipo di allevamento) fatta eccezione per quelle con "altri allevamenti" per cui se ne contano ben 41. A Vercana invece si sono ridotte tutte di oltre la metà, tranne quelle con equini che sono aumentate di un terzo; anche qui prevalgono le aziende con "altri allevamenti" (n. 21), seguite da quelle con ovini-caprini (n.15).

[21] Polli da carne, galline da uova, avicoli, conigli.





Relativamente alla dotazione di capi bestiame, a Domaso il numero di capi equini è maggiore rispetto al 1990, in linea con l'aumento di aziende che se ne occupano, e così anche per i suini; decisamente alto è il numero di capi degli "altri allevamenti" (330 capi). A Vercana il numero di capi diminuisce in maniera generalizzata, fatta eccezione per gli equini che aumentano di un terzo; l'allevamento di ovini e caprini si conferma essere quello predominante, ed il numero di capi è decisamente maggiore rispetto a Domaso (515 contro 93).
L'assetto proprietario delle aziende mostra che a Domaso prevalgono quelle in affitto, mentre a Vercana sono maggiori quelle in proprietà.

Attività legate al turismo

Se il lago ha assecondato nei tempi passati l'attività economica, in particolare per i traffici del porto, ma anche per la pesca e per un'agricoltura intensiva, in tempi recenti si sono sviluppati nuovi orientamenti, in particolare per il tempo libero. Le maggiori opportunità economiche, estese ad un più ampio ventaglio di fruitori, e le diverse relazioni che si possono instaurare con il territorio, rendono oggi il lago un'importante attrazione turistica. Si sa che il lago di Como, in generale, e alcune località del centro e alto Lario, in particolare, hanno alimentato all'inizio del secolo scorso, un flusso turistico internazionale costituito per lo più da nobili, aristocratici, letterati, che hanno descritto le bellezze paesaggistiche di questi luoghi, creando le premesse per il consolidamento di una vocazione turistica di questi luoghi.
Attualmente *Domaso* può essere considerato il centro turistico per antonomasia dell'alto Lario: l'eccellente capacità ricettiva, costituita da alberghi, campeggi, un ostello per la gioventù, alcuni residence, oltre numerosi ristoranti e bar, e le altre infrastrutture turistiche fanno di Domaso una meta turistica internazionale; nella stagione estiva la popolazione aumenta considerevolmente, sia per la presenza di villeggianti, sia per i proprietari delle seconde case.

I dati sul sistema delle attrezzature ricettive mostrano, infatti, che Domaso è la località più ricettiva di questa parte del Lago di Como. La sua offerta di strutture ricettive è la più elevata e consta complessivamente in 3.228 posti letto (dato al 2005) distribuiti per lo più nei campeggi (13 campeggi in tutto con 2.481 posti letto); gli esercizi alberghieri (n. 3 con 169 posti letto) registrano tuttavia un calo rispetto al 2002, rendendo Gravedona la più attrezzata per questo tipo di sistemazione (7 alberghi con 225 posti letto). A Domaso vi è anche un ostello per la gioventù con 30 posti letto, e cinque residence per 188 posti letto. A seguito di tale dotazione, gli arrivi nel corso del 2005 sono stati circa 19.900, per lo più turisti stranieri.

Vercana non si configura come località turistica, ma dispone di un albergo (dato al 2005) e di un altro tipo di esercizio ricettivo, per un totale di 18 posti letto.

1.2.3. Sistema abitativo

Il sistema insediativo di Domaso e Vercana è caratterizzato dalla prevalenza della residenza rispetto ad altri usi, in linea rispetto ai comuni limitrofi; a Domaso, tuttavia, vi è un 15% di edifici ad uso non abitativo (a Gera Lario e Dongo si arriva anche al 20%). Da notare che il numero di edifici ad uso abitativo di Vercana (639) è superiore a quello di Domaso (519) sebbene il numero di abitazioni sia inferiore: questo dimostra una maggiore diffusione di edifici a bassa densità rispetto ai condomini, ed, infatti, il numero medio di abitazioni per edificio a Domaso è di oltre 2, mentre a Vercana è prossimo all'unità. Il numero totale di abitazioni è, nel 2001, pari a 1.227 a Domaso e 750 a Vercana, ma ne risultano libere ben il 48% circa a Domaso e il 61% circa a Vercana: si presume che siano le seconde case ad uso turistico.
A Domaso, su un dato complessivo di 614 abitazioni occupate, la maggioranza risulta in proprietà (73,9%), con una lieve diminuzione del dato rispetto al decennio precedente (76,7%); quelle in affitto si limitano al 12,5%, mentre il 13,5% risulta con altro titolo di godimento. A Vercana la percentuale di abitazioni in proprietà è maggiore (79%), e di conseguenza l'affitto è meno diffuso (7,3% delle abitazioni occupate).
Relativamente alla "qualità dell'abitare", si può affermare che il livello sia piuttosto buono e rispetto al 1991 si rileva un innalzamento dello standard abitativo, in coerenza con il trend diffuso che vede migliorare le condizioni abitative in relazione anche ai nuovi modi di abitare. Nel 2001 le abitazioni presentano in media una superficie utile di circa 163 mq a Domaso e 198 mq a Vercana, più del doppio di quella del decennio precedente. In media vi sono 4 stanze per abitazione a Domaso e 3,6 a Vercana, mentre ogni occupante dispone di circa 70 mq di superficie a testa a Domaso e 78 mq a Vercana; da notare come a Vercana questo parametro sia più che raddoppiato rispetto al decennio precedente (dove era circa 35 mq).
La maggior parte delle abitazioni occupate è dotata di 3 e 4 stanze (circa la metà a Domaso e circa il 59% a Vercana); rilevante è anche la presenza di quelle con 5 e più stanze (35% a Domaso e oltre il 23% a Vercana). Contrariamente a quanto desumibile dai dati relativi alla composizione familiare, che nel 2001 registrano una rilevante presenza di individui singoli (a Domaso 201 famiglie con un solo componente pari al 32,6% del totale delle famiglie e a Vercana 75 famiglie pari al 26%), le abitazioni con due stanze sono in quantità ridotta (a Domaso 79 abitazioni pari al 13% e a Vercana 45 abitazioni pari al 15,7%), mentre i monolocali sono quasi inesistenti (pari al 2% circa), a conferma del buon livello dello standard abitativo.
Nei dati sull'epoca di costruzione degli edifici ad uso abitativo, si registrano differenze tra il 1991e il 2001. A Domaso sono evidenti la diminuzione di edifici ad uso abitativo costruiti prima del 1919, probabilmente demoliti o abbandonati o per i quali vi è stata la conversione ad usi non residenziali, e il considerevole aumento di quelli risalenti al periodo dal 1919 al 1961, probabilmente oggetto di recupero edilizio.

A Vercana invece si è verificato un aumento dell'uso degli edifici a scopi residenziali, rispetto a tutte le epoche di costruzione, ed in particolare a quelli antecedenti il 1919 che sono più che raddoppiati; probabilmente questo è da riferire ad una attiva azione di recupero degli edifici.

2. STATO DELLA PIANIFICAZIONE A LIVELLO COMUNALE

2.1 La pianificazione del Comune di Domaso

2.1.1. Strumenti urbanistici del Comune di Domaso

La pianificazione del territorio è attualmente regolata dal *Piano Regolatore Unico Generale,* adottato con delibera C.C. n. 12 del 09.07.1979 e approvato con D.G.R. n. 28764 del 24.05.1983 e successivamente modificato con le seguenti varianti/integrazioni:

- 1^ variante relativa ai campeggi L.R. n. 71/81, art. 22. (adottata con delibera C.C. n. 36 del 14.06.1984, approvata con delibera G.R. n.50100 del 28.03.1985).

- 2^ variante relativa ad alcune rettifiche all'Azzonamento e alle N.T.A. (adottata con delibera C.C. n. 35 del 14.06.1984, approvata con delibera G.R. n.52831 del 28.05.1985).

- 3^ variante relativa alla riduzione del limite di rispetto inedificabile del Lago di Como da 100 m. a 50 m. (L.R. n. 51/75, art. 43) nel tratto compreso fra il torrente Livo ed il limite nord della Poncia; resta inalterato l'Azzonamento del PRG (adottata con delibera C.C. n. 37 del 14.06.1984, approvata con delibera G.R. n. 48910 del 05.03.1985, annullata con sentenza del TAR n. 96 del 19.11.1986, presa d'atto della sentenza con DGR n. 28530 del 26.01.1988).

- 4^ variante relativa alla eliminazione del P.L. area artigianale (adottata con delibera C.C. n. 5 del 06.02.1986, resa esecutiva con atto del CORECO di Como n. 7652/LP del 13.03.1986, non approvata dalla Regione Lombardia).

- variante relativa alla nuova perimetrazione del PL via Molini (adottata con delibera C.C. n. 28 del 26.03.1985, approvata con delibera G.R. n. 7868 del 08.04.1986).

- 5^ variante relativa al riazzonamento di un lotto edificabile da zona E3 a zona C1 (adottata con delibera C.C. n. 50 del 09.09.1986, approvata con delibera G.R. n.19523 del 07.04.1987).
  La variante ha per oggetto l'inserimento della porzione di terreno distinta ai mappali 1849/b e 1850 della superficie di 1.100 mq. da zona E3 "*Coltura della vite*" a zona C1 "*Residenziale di completamento*", in uniformità all'azzonamento attiguo e a seguito di ricorsi al T.A.R. Lombardia n. 337/1981 e 2913/1983

- 6^ variante relativa ad alcune modifiche all'Azzonamento e alle N.T.A., con ricalcolo del dimensionamento del piano (adottata con delibera C.C. n. 64 del 03.12.1990 approvata con delibera G.R. n.12066 del 30.07.1991)

- Variante L.R. n. 23/97 pratica S.U.A.P. n. …/01 (adottata con delibera C.C. n. 4 del 26.01.2001, approvata con delibera C.C. n. 17 del 21.06.2001)

Successivamente, sono state approvate ulteriori varianti al PRG, che però non sono state riportate sulla tavola di azzonamento. Di seguito si descrivono le modifiche apportate:

- Variante L.R. n. 23/97 relativa alla riduzione della fascia di rispetto cimiteriale (adottata con delibera C.C. n. 22 del 16.09.2000, approvata con delibera C.C. n. 16 del 28.06.2001)

- Variante L.R. n. 23/97 pratica S.U.A.P. n. …/02 (adottata con delibera C.C. n. 2 del 29.01.2002, approvata con delibera C.C. n. 20 del 27.09.2002).
  Ampliamento volumetrico della zona a bar del campeggio in via Case sparse di proprietà della *Holiday service s.n.c.*: all'art. 34 – Zona F2, viene variato l'indice edificatorio del comparto (mappali 2093/b, 2094, 2096, 2100, 2604/b, 2097) da 0,066 mc./mq. a 0,09 mc./mq., che produce un incremento volumetrico di 110 mc. rispetto ai 362 mc. esistenti.

- Variante L.R. n. 23/97 relativa allo studio geologico L.R. n.° 41/97 (adottata con delibera C.C. n. 28 del 13.12.2002, approvata con delibera C.C. n. 13 del 25.06.2003)

- Variante L.R. n. 23/97 relativa alla costruzione di nuovo porto turistico (adottata con delibera C.C. n. 20 del 01.09.2003, approvata con delibera C.C. n. 32 del 28.11.2003).
  All'art. 33 – Zona F1, viene inserita la possibilità di realizzare "*insediamenti con finalità portuali ed affini, ivi comprese le infrastrutture necessarie all'attività nautica, aree a verde, aree a parcheggio in numero non inferiore al 35% dei posti barca da realizzare, strutture ricettive. Nelle tavole di azzonamento dette aree vengono contraddistinte dal simbolo PO – Attrezzature portuali.*"
  La nuova struttura incrementa la dotazione complessiva degli standard per 5.500 mq. per un totale di 46.040 mq, su area demaniale.

- Variante L.R. n. 23/97 pratica S.U.A.P. n. 5/02 (adottata con delibera C.C. n. 9 del 25.06.2003, approvata con delibera C.C. n. 29 del 28.11.2003).
  Ampliamento volumetrico della zona a bar in via Case sparse di proprietà della *Ricci - Venini s.n.c.*: agli artt. 24 – Zona C1 e 26 – Zona C3 (mappali 2944, 2945) viene consentito a parziale deroga, l'ampliamento *una tantum* del fabbricato per mc. 211 ivi compresa l'attuale disponibilità edificatoria senza ulteriore possibilità di incremento futuro.

- Variante L.R. n. 23/97 pratica S.U.A.P. n. 1/03 (adottata con delibera C.C. n. 11 del 25.06.2003, approvata con delibera C.C. n. 30 del 28.11.2003).
  Ampliamento volumetrico della zona a bar in piazza Ghislanzoni di proprietà degli *eredi Pochintesta s.n.c.*: all'art. 22 – Zona A1 (mappale 94), viene consentito a parziale deroga, l'ampliamento *una tantum* del fabbricato per mc. 82 senza ulteriore possibilità di incremento futuro.

- Variante L.R. n. 23/97 pratica S.U.A.P. n. 2/03 (adottata con delibera C.C. n. 12 del 25.06.2003, approvata con delibera C.C. n. 31 del 28.11.2003).
  Ampliamento volumetrico della zona a bar in via Regina n. 35 in affitto alla società *Tunesi L. & C.*: agli artt. 30 – Zona E1 e 36 – Zona G2 (mappale 41), viene consentito a parziale deroga, l'ampliamento *una tantum,* quale tamponamento del portico, per mc. 244 senza ulteriore possibilità di incremento futuro.

- Variante L.R. n. 23/97 pratica S.U.A.P. n. 2/02 (adottata con delibera C.C. n. 9 del 29.03.2004, approvata con delibera C.C. n. 14 del 28.06.2004).
  Ampliamento volumetrico del ristorante in via Case sparse di proprietà della *Arcobaleno s.a.s.*: all'art. 25 – Zona C2 (mappali 2034, 2464, 2026), viene consentito a parziale deroga, l'ampliamento *una tantum* del fabbricato per mc. 120 senza ulteriore possibilità di incremento futuro.

- Variante L.R. n. 23/97 relativa ad alcune modifiche alle N.T.A. ed all'azzonamento (adottata con delibera C.C. n. 14 del 14.06.2006, approvata con delibera C.C. n. 18 del 14.09.2006).
  Modifiche all'azzonamento:
  a) Viene riconosciuto l'edificio esistente in zona E1 per attività agricole, in località Sasso Pelo, con l'apposita simbologia grafica (asterisco) in quanto trattasi di edificio realizzato anteriormente al 1942 e adibito a residenza e in applicazione della "Norma speciale" di cui all'art. 30 delle N.T.A. vigenti, relativamente agli edifici esistenti in zona agricola.
  b) Viene ridefinito il confine della zona F1 di interesse pubblico verso la via Combolli, trattandosi di vincolo standard ormai decaduto (risalendo al 1983), provvedendo così a riconoscere lo stato attuale dell'area di pertinenza dell'edificio residenziale esistente, la quale viene classificata in zona A2 verde privato senza attribuire volumetria edificabile.

c) Viene riconosciuto con apposita simbologia grafica (asterisco) l'edificio esistente in zona E1, costituito da un capannone al servizio dell'attività nautica in via Regina, a nord della zona F2 per attrezzature turistiche. All'art. 30 delle N.T.A. viene inserita apposita norma per consentire l'adeguamento funzionale dell'edificio esistente con possibile ampliamento della superficie coperta nel limite del 20% dell'esistente, così da poter far fronte alle esigenze connesse all'attività nautica, che riveste un interesse generale per il territorio di Domaso. Per le stesse motivazioni viene traslato verso la strada pubblica il confine con la zona F1 – standard, di circa 20 m., trattandosi peraltro di vincolo decaduto.
d) Viene recepito il progetto definitivo relativo ai lavori del nuovo lungolago, approvato con provvedimento della Giunta comunale n° 66 del 01.07.2005 classificando in zona F1 – standard la porzione di area demaniale adiacente all'attuale marciapiede alberato lungo via Garibaldi.
e) Vengono classificate le porzioni di aree a nord del cimitero, rimaste prive di classificazione a seguito della riduzione della zona di rispetto cimiteriale avvenuta con apposita delibera C.C. n° 16 del 21.06.2001. Alle suddette porzioni di aree viene attribuita la stessa classificazione omogenea della porzione di lotto già classificata nell'azzonamento vigente, e cioè zona A1 e zona C1.

Oltre alle precedenti modifiche all'Azzonamento, sono state adeguate le N.T.A. agli artt.:
- art. 3 - *Calcolo del volume*,
- art. 5 - *Altezza dei fronti degli edifici*,
- art. 9 - *Costruzioni accessorie*,
- art. 20 - *Destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati*,
- art. 22 - *Zona A1 di interesse storico ambientale*
- art. 25 - *Zona C2 residenziale di espansione*
- art. 30 - *Zona E1 per attività agricole*
- art. 35 - *Zona G1*
- art. 40 - *Aree per parcheggio*
- art. 47 - *Definizione delle tipologie degli interventi edilizi*
- Recepimento modifiche apportate con procedure S.U.A.P.
- Stralcio degli schemi grafici esplicativi allegati alle norme

Le modifiche apportate al P.R.G. vigente non comportano variazioni al dimensionamento della capacità insediativa del piano stesso.

L'attività edilizia è invece disciplinata dal Regolamento Edilizio, approvato con DGR n. 31980 del 05.10.1983.

2.1.2. Contenuti del Prg vigente (PRG 1983)

Obiettivi generali

Gli obiettivi di carattere generale, che sono stati posti alla base del PRG del 1983, sono i seguenti:
- Contenimento dello sviluppo edilizio in senso estensivo, evitando l'utilizzo di nuove aree non ancora urbanizzate;
- Razionalizzazione dell'uso del territorio per le aree già parzialmente edificate ed urbanizzate;
- Mantenimento dei livelli di attività produttiva e sviluppo di minima in rapporto alla risoluzione della pendolarità, al trasferimento ed ampliamento di attività produttive all'interno dell'abitato;
- Salvaguardia e recupero del patrimonio edilizio esistente nei vecchi nuclei;
- Salvaguardia dei parchi privati;
- Sviluppo del turismo;
- Salvaguardia dei valori naturali ed ambientali, quali i corsi d'acqua, i boschi, le aree a vocazione agricola;
- Incentivazione dell'agricoltura ed in modo particolare la coltivazione della vite.

Azzonamento e parametri edificatori

Il territorio comunale è suddiviso dal PRG del 1983 nelle seguenti zone omogenee:

	Dt mc/mq	Df mc/mq	Rc	H ml
Aree ad uso residenziale				
"Zona A1" di interesse storico ambientale, esterne al C.E.	Esistente; per eventuali nuove costruzioni max 50% di quella media della zona			esistente
"Zona A2" verde privato, esterne al C.E.	esistente + 10% max V.			esistente
"Zona C1" residenziale di completamento, esterne al C.E.		1,20	35%	9,00
"Zona C2" residenziale di espansione, esterne al C.E.	1,00	1,00 PA: 1,20	25%	8,00
Aree ad uso turistico				
"Zona C3" turistica di completamento, esterne al C.E.		1,20	35%	9,00
"Zona C4" turistica di espansione, esterne al C.E.	0,80	0,80 PA: 1,00	25%	8,00
"Zona F2" campeggi, esterne al C.E.	esistente + 10% max V. *una tantum*	0,06 (max 500 mc. a campeggio		6,50
Aree ad uso produttivo				
"Zona D1" artigianale di completamento		2,50	50%	7,50
"Zona D2" artigianale – industriale di espansione	2,50	2,70	50%	7,00
Aree agricole e boschive				
"Zona E1" agricola		0,13		7,00
"Zona E2" boschiva	preesistente			
"Zona E3" coltivazione della vite		0,04		2,60
Aree a standard				
"Zona F1" attrezzature pubbliche, di interesse generale		2,00	40%	10,50

Dimensionamento

Insediamenti Residenziali e turistici

Il dimensionamento del PRG è stato fatto tenendo conto degli abitanti e dei vani abitabili esistenti all'interno dei Centri Edificati (art. 18, L. 865/1971), e valutando gli abitanti teorici insediabili nelle aree libere all'interno del C. E. e nelle aree esterne ad esso, sulla base delle rispettive volumetrie edificabili, attribuendo il valore di 100 mc. per ogni abitante (art. 19, L.R. 51/1975).

Il computo della capacità insediativa teorica del PRG del 1983 risulta essere di 2.329 abitanti con un incremento di 934 abitanti[22], pari al 70%, rispetto ai 1.395 residenti al 31.12.1978. Nel dettaglio, gli abitanti teorici permanenti negli insediamenti residenziali sono così calcolati:

[22] Nuovi abitanti insediabili al 31.12.1988

Dimensionamento degli abitanti teorici del PRG 1983, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 51/1975

	mq.	mc.	n. vani	Ab. teorici
Nel centro edificato				
Centri Edificati			1.089	1.134
Lotti liberi nel c.e.	8.300	9.960		100
Fuori dal centro edificato				
"Zona A1" di interesse storico ambientale, esterne al c.e.		6.000		60
"Zona A2" verde privato, esterne al c.e.		700		7
"Zona C1" residenziale di completamento, esterne al c.e.	49.730	59.676		597
"Zona C2" residenziale di espansione, esterne al c.e.	30.810	30.810		308
Zona F2*		2.560		26
Zone E1-E3-G2*		9.750		97
T O T A L E				2.329

* Insediamenti residenziali esistenti alla data del 31.12.1978.

Il PRG 1983 prevede, nell'arco temporale di un decennio, la costruzione di n. 407 nuovi vani teorici per la popolazione turistica[23], oltre ai 625 già esistenti al 31.12.1978, per un totale di 1.032 vani, con un incremento del 65,1%.
I vani teorici degli insediamenti turistici risultano essere così suddivisi:

Dimensionamento degli insediamenti residenziali turistici del PRG 1983

	mq.	mc.	n. vani
Nel centro edificato			
Centri Edificati			625
Lotti liberi nel C.E. (Dt = 1,20 mc/mq)	900	1080	11
Fuori dal centro edificato			
"Zona C3" turistica di completamento, esterne al C.E. (Dt = 1,20 mc/mq)	11.020	13.224	132
"Zona C4" turistica di espansione, esterne al C.E.	15.600	12.480	125
"Zona F2" campeggi, esterne al C.E.		6.986	70
zone E1 – E2 – G2*		6.900	69
T O T A L E			1.032

* Insediamenti turistici esistenti alla data del 31.12.1978.

A seguito delle varianti successive al PRG del 1983 la capacità insediativa del piano è passata a 3.679 abitanti teorici, come riportato nella Variante del 1991, e così calcolati:

	Abitanti
Abitanti residenti al 1990	1.395 ab.
Abitanti teorici aggiuntivi previsti dal PRG del 1983 e successive varianti	1.111 ab.
Abitanti teorici aggiuntivi previsti dalla Variante 1991	136 ab.
Totale capacità insediativa residenziale dalla Variante 1991	2.642 ab.
Presenze turistiche previste	1.037 ab.
Totale abitanti teorici previsti dalla Variante 1991	3.679 ab.

[23] Nuovi vani edificabili al 31.12.1988

Gli abitanti teorici aggiuntivi rispetto ai residenti sono pari a 1.247 ab. e derivano principalmente dalle previsioni non attuate del PRG del 1983 e delle successive varianti (1.111 ab.) e solo in minima parte (136 ab.) dalla Variante del 1991.

Insediamenti per Attività Produttive

La superficie del territorio destinata agli insediamenti produttivi è suddivisa nel PRG 1983 in due zone omogenee, una di completamento e una di espansione, dimensionate come di seguito.

Dimensionamento delle aree per attività produttive del PRG 1983

	mq.
"Zona D1" artigianale di completamento	21.360
"Zona D2" artigianale – industriale di espansione	5.960
T O T A L E	27.320

Attrezzature pubbliche, verde, standards

La superficie del territorio destinata dal PRG 1983ad aree di uso pubblico (standards) è così suddivisa:

Dimensionamento delle aree a standard del PRG 1983

	mq.	mq/ab. su ab. teorici	mq/ab su ab. teorici e turisti
Istruzione inferiore	12.100	5,20	3,60
Attrezzature di interesse comune	11.750	5,05	3,50
Parchi gioco – sport	69.220	29,72	20,60
Parcheggi	17.410	7,48	5,18
Totale servizi per la residenza	*110.480*	*47,44*	*32,87*
A servizio di insediamenti produttivi	*3.540*		
T O T A L E	114.020		

Sono previsti in 24.999 mq. per la residenza in più rispetto ai limiti minimi di legge, ai sensi dell'art. 22 della L.R. 51/1975 distribuiti nelle destinazioni relative ai parchi gioco – sport ed ai parcheggi, per far fronte alle esigenze turistiche dei mesi estivi.

Varianti successive che hanno comportato una variazione della dotazione di standard:

- Variante L.R. n. 23/97 relativa alla costruzione di nuovo porto turistico (adottata con delibera C.C. n. 20 del 01.09.2003, approvata con delibera C.C. n. 32 del 28.11.2003).
  La nuova struttura incrementa la dotazione complessiva degli standard per 5.500 mq. (*ma non concorre alla verifica della dotazione minima richiesta dalla legge, in quanto si trova su area demaniale, ai sensi della DGR 10487/2002*);
- Variante L.R. n. 23/97 relativa ad alcune modifiche alle N.T.A. ed all'azzonamento (adottata con delibera C.C. n. 14 del 14.06.2006, approvata con delibera C.C. n. 18 del 14.09.2006).
  - Viene ridefinito il confine della zona F1 di interesse pubblico verso la via Comballi, trattandosi di vincolo standard ormai decaduto (risalendo al 1983), provvedendo così a riconoscere lo stato attuale dell'area di pertinenza dell'edificio residenziale esistente, la quale viene classificata in zona A2 verde privato senza attribuire volumetria edificabile.
  - Per le stesse motivazioni viene traslato verso la strada pubblica il confine con la zona F1 – standard, di circa 20 m., trattandosi peraltro di vincolo decaduto.

- Viene recepito il progetto definitivo relativo ai lavori del nuovo lungolago, approvato con provvedimento della Giunta comunale n° 66 del 01.07.2005 classificando in zona F1 – standard la porzione di area demaniale adiacente all'attuale marciapiede alberato lungo via Garibaldi.

2.1.3. Stato di attuazione delle previsioni del piano vigente

Completamenti edilizi

Il PRG vigente riserva ancora una certa quantità di aree destinate all'edificazione ma non ancora completate. Tali lotti inedificati ricadono sia nelle due zone omogenee che il PRG destina alla residenza permanente (C1 e C2) sia in quelle destinate alle attività turistiche (C3 e C4). Anche la distribuzione territoriale risulta piuttosto omogenea tanto da ritrovare spazi edificabili sia lungo via Oliva e la Statale Regina, in prossimità del nucleo storico lungo il lago; sia in prossimità del ponte di S. Silvestro su entrambe i versanti della valle di Livo; sia a nord – est lungo l'Antica Via Regina; sia infine su entrambi i lati di via Case Sparse lungo tutto il tratto che attraversa la "Puncia".
Alcuni di questi lotti liberi (circa 11.000 mq) sono inoltre il risultato di un disegno pianificatorio dello strumento urbanistico che avrebbe dovuto realizzarsi con una serie di Piani di Lottizzazione che però non sono mai stati avviati (come precisato nel prossimo paragrafo).

Destinazione principale dei lotti liberi	Non attuati (mq di St)	Vol. non attuato (mc)	Ab. teorici (1 ab/100mc)
Lotti liberi residenziali (C1, C2)	13.361	15.873	159
Lotti liberi destinazione turistica (C3, C4)	14.881	13.457	135
Totale	28.242	29.330	293

Come si evince dalla tabella di dettaglio sopra riportata rimangono ancora oltre 13.000 mq di capacità edificatoria residenziale, riservate alla popolazione stabilmente residente, che equivalgono a circa il 17% dell'insieme di aree (80.540mq) che nel PRG erano state individuate come aree libere destinate all'edificazione. Sembrano invece aver avuto meno successo i completamenti dei lotti destinati alle attività turistiche, dal momento che i circa 15.000 mq inattuati rappresentano il 56% del totale delle aree previste per tale funzione dallo strumento urbanistico. Occorre qui precisare però, che nelle destinazioni delle suddette zone omogenee la funzione turistica è ammessa anche nelle zone C1 e C2, mentre quella residenziale (per la popolazione stabilmente residente) non è ammessa nelle zone C3 e C4.

Aree di espansione sottoposte a pianificazioni esecutiva

Come appena accennato i numerosi Piani di Lottizzazione, 4 residenziali e 1 per attività economiche, individuati dal PRG, eccezion fatta per il PA produttivo di via Mulini, non si sono attuati mediante una pianificazione esecutiva. La buona dotazione di urbanizzazioni primarie e secondarie esistenti e le mutate necessità di carattere pubblico hanno determinato l'attuazione per via diretta attraverso concessione edilizia singola.

Zone di recupero e dismissioni in atto

Il PRG non prevedeva piani di recupero specifici e le eventuali dismissioni hanno comportato delle sostituzioni in via ordinaria. Rimangono ancora, alla data del presente quadro conoscitivo, alcune aree ed

edifici sottoutilizzati o dismessi, in particolare lungo via Case Sparse, quali: l'ostello in prossimità del torrente Livo, un'attività produttiva recentemente trasferitasi in altro comune e infine un'area a deposito in prossimità della recente realizzazione del parcheggio verso il molo di Vercana.

Aree a servizi

Dai sopralluoghi e dalle misurazioni compiute con gli strumenti digitali è emerso che, a fronte di una previsione dello strumento urbanistico generale del 1983 di 42 mq/ab di aree a standard per la residenza esistenti e programmate (calcolati solo sui residenti esistenti e previsti teorici e non sulla componente turistica) modificata successivamente dalle varianti, i servizi attuati, ad oggi, risultano essere pari a 68.790 mq [24] e corrispondono ad una dotazione procapite di 46,6 mq/ab (calcolata sui soli residenti). Risultano ancora inattuate circa 18.000 mq [25] di aree per servizi che, se rapportati alla sola popolazione attualmente residente, corrisponderebbero a circa 12 mq/ab ancora disponibili per migliorare la dotazione esistente.

Popolazione insediata e abitanti teorici residui

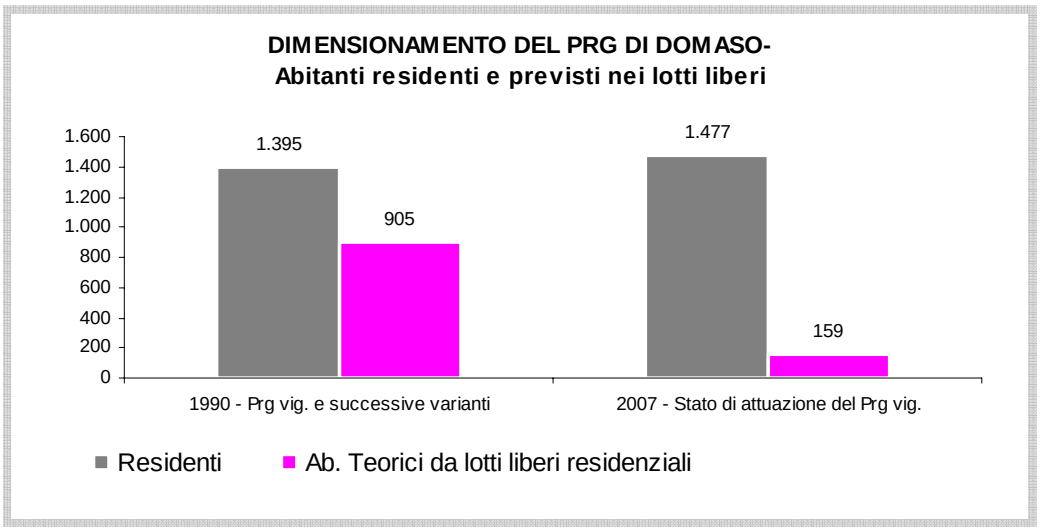
Un'ultima valutazione deve però essere fatta sulle previsioni insediative del PRG vigente, riportate nella tabella sottostante, che corrispondono ad un incremento di circa il 90% della popolazione residente.

Abitanti residenti al 1990	1.395	ab.
Abitanti teorici aggiuntivi del PRG vigente	1.247	ab.
Capacità insediativa teorica	2.642	ab
Abitanti residenti al 01.01.2007	1.477	ab.

Se si confrontano questi dati con la disponibilità di lotti previsti per la funzione residenziale dal PRG del 1983 e quelli attualmente disponibili, si può osservare una evoluzione diversa da quella ipotizzata dallo strumento urbanistico. Se infatti nel 1983 il piano prevedeva nelle proprie aree di espansione e completamento (le sole zone C1 e C2) un incremento volumetrico per la residenza pari a 905 abitanti teorici stabilmente residenti, oggi si può osservare come siano rimasti ancora da realizzare nella suddette aree, come eredità del PRG del 1983 e delle sue successive varianti, delle volumetrie corrispondenti a circa 160 abitanti teorici. La quota di lotti edificati avrebbe dovuto determinare un incremento della popolazione residente di circa 700 unità; in realtà così non è stato: i dati della popolazione mostrano infatti un aumento molto contenuto, pari a 82 abitanti, che lascia presupporre come il completamento edilizio sia stato soprattutto rivolto alla realizzazione di "seconde case" o residenza temporanea.

Quindi l'attuazione dei lotti ancora da edificare, comporterebbe un incremento degli abitanti attualmente residenti pari all'11%, per una popolazione teorica complessiva di 1.636 ab.

[24] Il dato comprende i servizi pubblici e i servizi privati di uso pubblico, anche se non azzonati a standard dal PRG vigente. Il conteggio è stato effettuato attraverso elaborazioni digitali su base fotogrammetrica.
[25] Il conteggio è stato effettuato attraverso elaborazioni digitali su base fotogrammetrica.



2.1.4. Altri strumenti di pianificazione vigenti

Programma Triennale dei Lavori Pubblici 2007-2009

La programmazione delle opere pubbliche da parte dell'Amministrazione comunale, fa riferimento al Programma triennale 2008-2010, elenco annuale dei lavori 2008, allegato alla delibera di Giunta Comunale del 24.04.2008. Le opere pubbliche previste nel Piano Investimenti 2008, di seguito elencate, sono finalizzate alla valorizzazione dei beni vincolati, alla qualità urbana ed ambientale e all'incremento e al miglioramento dei servizi.
In particolare, l'opera più rilevante risulta essere quella relativa alla *realizzazione del nuovo porto*, decisa dall'Amministrazione comunale di Domaso per far fronte alla richiesta di attracchi nautici adeguati, conseguenti allo sviluppo nell'alto Lario di un turismo legato agli sport acquatici. Il progetto della nuova infrastruttura prevede la possibilità di ospitare 160 imbarcazioni, con una dozzina di posti riservati ai residenti. L'opera, interamente finanziata dai privati, è in fase di realizzazione a nord del centro abitato, nell'area conosciuta come "molo di Vercana", sulla direttrice che porta in Valtellina.
Altro progetto di rilievo è quello del *nuovo lungolago*, esito di una ristrutturazione dell'area che da piazza Ghislanzoni porta alla foce del torrente Livo, al di sotto del quale è previsto un posteggio coperto che consentirà di risolvere i problemi di sosta del centro urbano.

Nel complesso le opere pubbliche previste nel Piano Investimenti 2008 sono:
- Sistemazione e completamento porto demaniale;
- Riqualificazione della sponda lacuale con la realizzazione della passeggiata a lago (2° lotto);
- Ampliamento e sistemazione auditorium comunale;
- Sistemazione fabbricato ostello della gioventù e relativa area demaniale;
- Completamento opere di restauro e risanamento conservativo della Villa Camilla;
- Formazione nuovi parcheggi nel centro storico, nelle frazioni, nelle vie Case sparse e Oliva;
- Ampliamento e sistemazione parcheggio "*Poncione*" e formazione strutture a lago;
- Realizzazione marciapiede lungo la Strada Statale 340 DIR in località *Poncione;*
- Manutenzione sentieri comunali;
- Completamento rete fognaria e relativi impianti (5° lotto).

Piano Parcheggi

Nel 2007 l'Amministrazione Comunale si è dotata di un piano parcheggi che ha censito le aree di sosta esistenti calcolandone il numero di stalli, e tra essi quelli dedicati a disabili, e ha individuato alcune nuove aree per la sosta di progetto al fine di contenere la rilevante richiesta di spazi a parcheggio, soprattutto nel periodo estivo.
Sinteticamente i dati del piano sono i seguenti:

- 30 aree per la sosta esistenti per un totale di 541 posti auto (di cui 7 per disabili);
- 6 aree di progetto per un totale di 191 stalli (di cui 8 per disabili).

Il piano dovrebbe quindi garantire la disponibilità complessiva di 732 posti articolati nelle diverse modalità di gestione (libera, a pagamento, ecc.).

2.2 La pianificazione del Comune di Vercana

2.2.1. Strumenti urbanistici del Comune di Vercana

La pianificazione del territorio è attualmente regolata dal *Piano Regolatore Generale* adottato con delibera C.C. n.° 67 del 26.10.1984 e approvato con D.G.R. n.° IV/8405 del 22.04.1986, cui sono state apportate le seguenti varianti/integrazioni:

- 1^ variante relativa all'Azzonamento e alle NTA, adottata con delibera C.C. n.° 23 del 18.04.1991, approvata con D.G.R. n.° 39060 del 16.07.1993.

- 2^ variante relativa all'Azzonamento e alle NTA, adottata con delibera C.C. n.° 4 del 22.01.2001, approvata con D.G.R. n.° 10323 del 16.09.2002.
  La Variante riguarda complessivamente 19 ambiti, con un aumento della superficie residenziale pari a 42.795 mq. (zona B2 993; zona C 41.802), pari ad un Volume edificabile in più rispetto al PRG vigente di 42.298 mc, ed un aumento della superficie per standard urbanistici pari a 13.697 mq.
  La Variante è stata oggetto di modifiche d'ufficio da parte della Regione Lombardia. Nelle NTA è stato aggiunto l'art. "3 bis"; alla tav. 4/A dell'azzonamento sono apportate le seguenti modifiche:
  Area N.1: da zona C a zona E;
  Area N.2: mettere Piano Attuativo;
  Area N.3: edificazione ammissibile solo nella parte sottostante la linea tratteggiata;
  Nella tav. 7 dello Studio geologico vengono individuate aree che da classe 3 passano in classe 4.

- Variante L.R. n.° 23/97 relativa alla realizzazione della strada per la frazione di Cassera Alta, adottata con delibera C.C. n.° 2 del 20.02.2002, approvata con delibera C.C. n.° 10 del 08.05.2002.

- Variante L.R. n.° 23/97 relativa ad alcune modifiche alle N.T.A. e tabella dei tipi edilizi, adottata con delibera C.C. n.° 19 del 21.10.2003, approvata con delibera C.C. n.° 2 del 18.02.2004.

2.2.2. Contenuti del Prg vigente

Obiettivi generali

Il PRG del 1986 non si pone degli obiettivi specifici, ma in generale prevede:
- per le zone residenziali il riordino dell'esistente, la creazione di nuovi nuclei organicamente definiti e coordinati e zone senza possibilità di ulteriore edificazione;
- per le zone rurali la conservazione del comprensorio alla sua originale destinazione per tutelare il particolare carattere ambientale e paesaggistico.

Azzonamento e parametri edificatori

Il territorio comunale è suddiviso dal PRG del 1986 *e varianti successive* nelle seguenti zone omogenee:

	If mc/mq	Rc	H ml
Aree ad uso residenziale			
"Zona A" residenziale di interesse storico ambientale			
"Zona B1" residenziale nucleo esistente	2,50		10,50
"Zona B2" residenziale nucleo esistente -nuovo impianto	1,50		9,00
"Zona C" residenziale di espansione	1,00		9,00
"Zona D" produttiva	2,00	50%	7,00
Aree agricole e boschive			
"Zona E1" verde agricolo	0,03		7,00
"Zona E2" verde boschivo	0,01		6,00
Aree "*non aedificandi*"			
Fasce di rispetto (stradale, cimiteriale, lacustre)			
Strade in progetto			
Aree a standard			
"Zona F1" attrezzature pubbliche, di interesse generale	1,50		9,00

Dimensionamento

Insediamenti Residenziali

Il computo della capacità insediativa del PRG del 1986 risulta essere di 2.436 abitanti teorici con un incremento di 1.776 unità, pari al 270 %, rispetto ai 660 residenti al 31.12.1983.

A seguito nella Variante n. 2 del 2002 la capacità insediativa complessiva del piano è passata a 2.501 abitanti teorici, compresi quelli stagionali. Nel dettaglio, gli abitanti teorici negli insediamenti residenziali sono così calcolati:

	Abitanti
Vani abitabili esistenti in C.E. al 31.12.1999	1241 ab.
Abitanti residenti fuori C.E. al 31.12.1999	182 ab.
Abitanti teorici del PRG vigente aggiuntivi previsti dalla Var. del 2002	1.078 ab.
di cui abitanti teorici previsti dalla Var. del 2002	424 ab.
Totale capacità insediativa residenziale del PRG vigente	2.501 ab.
Area stralciata da Regione Lombardia[26]	- 56 ab.
Totale post modifiche della Regione Lombardia	2.445 ab.

Le quantità della Variante del 2002 sono poi state oggetto di modifiche d'ufficio da parte della Regione Lombardia, in particolare relativamente all'area N.1 che passa dalla zona C alla zona E.

[26] Le quantità della Variante del 2002 sono state oggetto di modifiche d'ufficio da parte della Regione Lombardia, in particolare relativamente all'area N.1 (pari a 5.627 mq) riportata da zona C a zona E.

Attrezzature pubbliche, verde, standards

La Variante n. 2 del 2002 prevede un incremento della superficie a standard (zona F) di 13.697 mq, unicamente per la residenza, rispetto alla previsione del PRG del 1986; gli standard a servizio delle zone produttive non sono stati modificati in quanto non sono state previste nuove zone D.
La superficie del territorio destinata dal PRG vigente ad aree di uso pubblico esistenti è così suddivisa:

Dimensionamento delle aree a standard del PRG 1986 e varianti successive

	Standard previsti da PRG 1986 - mq.	Standard previsti dalla VAR 2002 - mq.
Istruzione inferiore	8.600	11.300
Attrezzature di interesse comune	5.900	10.850
Parchi gioco – sport	28.600	39.497
Parcheggi	7.700	14.390
TOTALE	50.800	76.037

2.2.3. Stato di attuazione delle previsioni del piano vigente

Completamenti edilizi

Il PRG vigente prevedeva 86.580 mq. di lotti liberi di completamento a destinazione residenziale, attuabili con modalità diretta, suddivisi tra ambiti interni ed esterni al centro edificato. Dai sopralluoghi effettuati (ottobre 2008) risulta che sono ancora da edificare 37.867 mq., compresi tra le aree azzonate a B2, C , che non includono le due aree in fase di realizzazione per circa 8.640 mq.
L'unica area a destinazione produttiva individuata dal PRG vigente risulta a tutt'oggi libera da edificazione per un totale di circa 15.790[27] mq.

ZONA	Lotti liberi previsti dal PRG vigente	Lotti non edificati [28]
B1	200	
B2	8.193	
C[29]	78.187	37.867
Totale	86.580	37.867
D	15.790	15.790

Fonte: Relazione Variante 2002 e nostre elaborazioni sullo stato di attuazione.

Aree di espansione sottoposte a pianificazioni esecutiva

Il piano prevedeva una sola area da assoggettare a pianificazione attuativa di tipo residenziale.[30]
Di seguito si riporta in sintesi i principali dati planivolumetrici:

LOCALIZZAZIONE		DATI DIMENSIONALI					Note
ID	Località	Destinazione d'uso	St (mq.)	Vol. (mc.)	Abitanti teorici	Standard in area	
1	Vercana	residenziale	11.250 [31]	11.250	112	no	(1)

(1) l'art. 10 "Norme generali per i Piani Attuativi" delle N.T.A. del P.R.G. prevede che I piani attuativi dovranno garantire il soddisfacimento degli standards urbanistici nella misura prescritta dall'Art. 22 della L.R. n. 51/1975.

[27] Il conteggio è stato effettuato attraverso elaborazioni digitali su base fotogrammetrica.
[28] Individuati sulla base di sopralluoghi e da verificare in sede opportuna.
[29] Il dato della relazione della variante al PRG del 2002 era 95.064 mq, ma a seguito delle modifiche d'ufficio della Regione Lombardia sono stati sottratti 5.627 mq di aree non più edificabili e 11.250 mq per i quali è richiesta la modalità attuativa indiretta.
[30] Modifica d'ufficio da parte della Regione Lombardia con D.G.R. n.° 10323 del 16.09.2002.
[31] Fonte: relazione Variante al PRG del 2002.

Aree a servizi

Dalle verifiche sul campo e dalle elaborazioni digitali compiute è risultato che, a fronte di una previsione dalla Variante di PRG 2002 di 76.037 mq di aree a standard per la residenza esistenti e programmate, **i servizi realizzati** attualmente risultano essere pari a **15.918 mq** [32] e corrispondono ad una **dotazione procapite di 22 mq/ab** (calcolata sui soli residenti). Risultano **ancora da attuare circa 66.140 mq** [33] di aree per servizi.

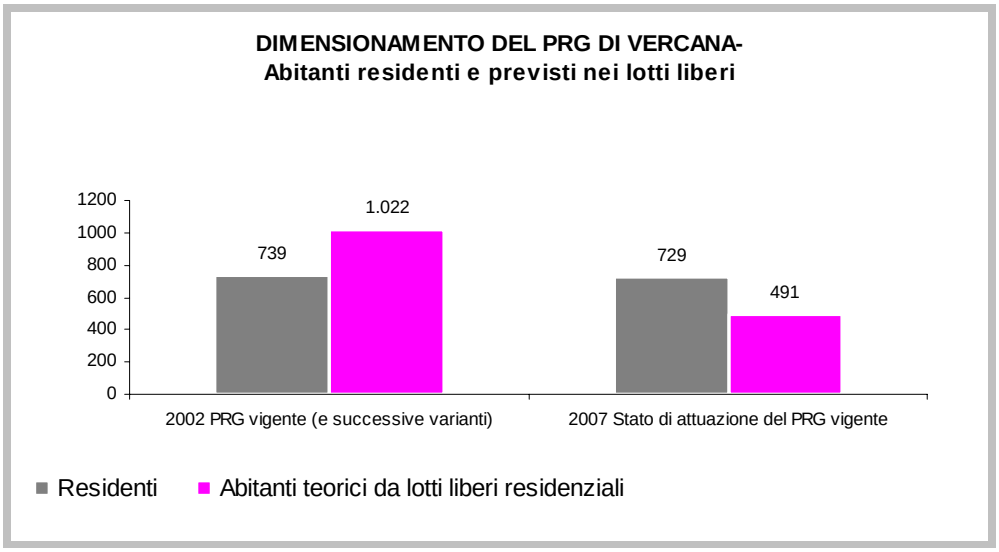
Popolazione insediata e abitanti teorici residui

Una valutazione deve però essere fatta sulle previsioni insediative del PRG vigente, riportate nella tabella sottostante, che corrispondono ad un incremento di circa il 60% della popolazione residente.

Abitanti residenti al 1999	739 ab.
Abitanti teorici aggiuntivi del PRG vigente[34]	1.022 ab.
Capacità insediativa teorica residenziale	1.761 ab.
Abitanti residenti al 01.01.2007	729 ab.

Rispetto all'incremento della popolazione prevista dal PRG vigente, la popolazione tra il 1999 e il 2007 è diminuita di 10 unità; tuttavia, parte delle previsioni di completamento e di espansione della variante del 2002 sono state attuate. Questo lascia presupporre che il completamento edilizio sia stato soprattutto rivolto alla realizzazione di "seconde case" o residenza di tipo turistico – ricettivo.
Allo stato attuale, sono ancora inattuati 37.867[35] mq di lotti edificabili a destinazione residenziale (in zona C), corrispondenti a 379 abitanti che aggiunti ai 112 abitanti del piano attuativo non realizzato determinano un totale di 491 abitanti teorici. Sommando tale valore ai 729 abitanti residenti si ottiene una **capacità insediativa teorica residenziale pari a 1.220 abitanti**.

[32] Il dato comprende i servizi pubblici e i servizi privati di uso pubblico, anche se non azzonati a standard dal PRG vigente. Il conteggio è stato effettuato attraverso elaborazioni digitali su base fotogrammetrica.
[33] Il conteggio è stato effettuato attraverso elaborazioni digitali su base fotogrammetrica.
[34] Il dato della relazione della variante al PRG del 2002 era 1.078 abitanti , ma a seguito delle modifiche d'ufficio della Regione Lombardia sono stati sottratti 56 abitanti relativi ad aree non più edificabili.
[35] Il conteggio è stato effettuato attraverso elaborazioni digitali su base fotogrammetrica.



2.2.4. Altri strumenti di pianificazione vigenti

Programma Triennale dei Lavori Pubblici 2008-2010

La programmazione delle opere pubbliche da parte dell'Amministrazione comunale, fa riferimento al Programma triennale 2008-2010, elenco annuale dei lavori 2008, allegato alla delibera di Giunta Comunale del 28.03.2008
Le opere pubbliche previste nel Piano Investimenti 2008 sono le seguenti:

- lavori sulla strada Lubiana – Crelo;
- pavimentazioni interne al centro storico di Caino;
- sistemazione della viabilità in località Lubiana in via Provinciale.

2.3 Previsioni urbanistiche dei comuni contermini

Vercana confina ad est lungo la Strada Provinciale Regina (località Cinque Case) con una piccola porzione di territorio comunale di Gera Lario, mentre per la parte a monte confina con i comuni di Trezzone, Montemezzo, Samolaco (SO) e Livo; quest'ultimo confina anche con la parte più settentrionale del territorio comunale di Domaso.
Domaso confina per quasi tutta la parte occidentale del proprio territorio con Gravedona, in particolare lungo la Strada Provinciale Regina posta sulla sponda lacuale, sviluppandosi in un continuo urbanizzato in cui risulta difficile percepire il confine tra i due comuni.
Nel complesso non vi sono previsioni urbanistiche dei comuni contermini che possono avere particolari ricadute o effetti sulla pianificazione e programmazione di Domaso e Vercana, tenendo conto anche che, allo stato odierno, dei comuni limitrofi solo Gera Lario è dotato di Piano di Governo del Territorio.

3. PROGRAMMAZIONE SOVRAORDINATA E VINCOLI SUL TERRITORIO

La ricognizione della programmazione di livello sovracomunale è necessaria alla redazione di un Piano di Governo del Territorio oltre che per conformità alla legislazione vigente, per avere un quadro di obiettivi ed azioni sulle quali indirizzare la pianificazione locale, nonché per individuare sul territorio i vincoli definiti da enti preposti alla pianificazione di livello superiore.
Di seguito si riporta una sintesi dei principali strumenti sovracomunali che contengono prescrizioni e linee di indirizzo che possono in qualche modo interessare la pianificazione del territorio dei comuni di Domaso e Vercana. Per ognuno, si riportano le previsioni ed i contenuti che devono essere tenuti in considerazione in fase di stesura del PGT.

3.1 La pianificazione di livello regionale

3.1.1. Piano Territoriale Regionale (PTR) - Documento di Piano

Come definito all'art. 20 della l.r. 12/05, il Piano territoriale regionale "costituisce quadro di riferimento per la compatibilità degli atti di governo del territorio di comuni, (…)" in merito all'idoneità dell'atto a conseguire gli obiettivi fissati dal PTR, salvaguardandone i limiti di sostenibilità previsti. In particolare, hanno immediata prevalenza sul Piano di governo del territorio comunale le previsioni del PTR relative ad opere infrastrutturali (linee di comunicazione, mobilità, poli di sviluppo regionale) e all'individuazione di zone di preservazione e di salvaguardia ambientale, espressamente qualificate quali obiettivi prioritari di interesse regionale o sovraregionale. Sulle aree interessate da queste previsioni il PTR può avere inoltre valore di vincolo conformativo della proprietà.
In questo senso, l'analisi degli atti di pianificazione regionale è indispensabile nell'ambito della stesura del Piano di Governo del Territorio al fine di recepire eventuali prescrizioni e di valutare la coerenza delle proprie scelte con gli obiettivi prefissati alla scala regionale.

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 (gli elaborati sono stati pubblicati il 30 marzo 2010).
Il PTR delinea un quadro degli obiettivi di livello regionale cui fare riferimento in sede di PGT, ed è costituito dai seguenti documenti:
- *Documento di Piano*, che contiene gli obiettivi e le strategie di sviluppo per la Lombardia;
- *Piano Paesaggistico*, che integra e aggiorna i contenuti del Piano Paesistico vigente (2001);
- *Strumenti Operativi*, che individua strumenti, criteri e linee guida per perseguire gli obiettivi proposti;
- *Sezioni Tematiche*, che contiene l'Atlante di Lombardia e approfondimenti su temi specifici;
- *Valutazione Ambientale del Piano*.

Obiettivi generali del PTR

L'obiettivo principale che persegue il Piano Territoriale Regionale è il continuo miglioramento della qualità della vita dei cittadini nel loro territorio secondo i principi dello *sviluppo sostenibile*. Quali basi delle politiche territoriali lombarde per il perseguimento dello sviluppo sostenibile vengono proposti dal PTR tre macro - obiettivi territoriali, che discendono dagli obiettivi di sostenibilità della Comunità Europea: coesione sociale ed economica, conservazione delle risorse naturali e del patrimonio culturale, competitività equilibrata dei territori. I macro-obiettivi del PTR sono i seguenti:

- rafforzare la competitività dei territori della Lombardia: sviluppare la presenza di competenze specifiche localizzate, valorizzare le peculiarità del contesto locale, competere per l'attrazione di imprese e lavoratori specializzati;
- riequilibrare il territorio lombardo: sviluppare un sistema policentrico e di nuove relazioni tra i sistemi urbano - rurali che riducano le marginalità, in modo da garantire la parità di accesso alle infrastrutture, alla conoscenza ed ai servizi a tutta la popolazione e da consentire lo sviluppo dei diversi territori della Regione in relazione con le proprie potenzialità;
- proteggere e valorizzare le risorse della Lombardia: preservare le risorse dallo spreco e da interventi che ne possano inficiare l'integrità e valorizzarle come fattore di sviluppo.

Il Documento di Piano esplicita gli obiettivi territoriali del PTR. Dei 24 obiettivi elencati nel Documento di Piano regionale, si riporta di seguito una sintesi, limitata a quelli che potrebbero essere oggetto della verifica di coerenza del Piano di governo del territorio dei Comuni di Domaso e Vercana.

- Tutelare la risorsa suolo attraverso il recupero e il riutilizzo dei territori degradati e di contesti da riqualificare o da recuperare e delle aree dismesse;
- Porre le condizioni per un'offerta adeguata alla domanda di spazi per la residenza, la produzione, il commercio, lo sport e il tempo libero;
- Perseguire l'efficienza nella fornitura dei servizi pubblici e di pubblica utilità;
- Favorire le relazioni di lungo e di breve raggio, intervenendo sulle reti materiali (infrastrutture di trasporto e reti tecnologiche) e immateriali (sistema delle fiere, sistema delle università, centri di eccellenza, network culturali), con attenzione alla sostenibilità ambientale e all'integrazione paesaggistica;
- Assicurare l'equità nella distribuzione sul territorio dei costi e dei benefici economici, sociali ed ambientali derivanti dallo sviluppo economico, infrastrutturale ed edilizio;
- Valorizzare in forma integrata il territorio e le sue risorse, anche attraverso la messa a sistema dei patrimoni paesaggistico, culturale, ambientale, forestale e agroalimentare;
- Migliorare la qualità e la vitalità dei contesti urbani e dell'abitare, attraverso la promozione della qualità architettonica degli interventi, la riduzione del fabbisogno energetico degli edifici, il recupero delle aree degradate, l'integrazione funzionale, il riequilibrio tra aree marginali e centrali;
- Valorizzare il ruolo dei piccoli centri, anche attraverso l'opportunità derivante dal miglioramento del sistema infrastrutturale per il contenimento della diffusione urbana;
- Promuovere un sistema produttivo di eccellenza, con attenzione alla sostenibilità, attraverso: il rilancio del sistema agroalimentare come fattore di produzione ma anche come settore turistico; il miglioramento della competitività del sistema industriale privilegiando i settori a basso impatto ambientale; lo sviluppo del sistema fieristico;
- Promuovere l'integrazione paesistica e ambientale degli interventi tramite la promozione della qualità progettuale, la mitigazione degli impatti ambientali e la migliore contestualizzazione degli interventi già realizzati, assumendo l'agricoltura e il paesaggio come fattori di qualificazione progettuale e di valorizzazione del territorio.
- Riequilibrare ambientalmente e valorizzare paesaggisticamente i territori , anche attraverso un attento utilizzo dei sistemi agricolo e forestale come elementi di ricomposizione paesaggistica, di rinaturalizzazione del territorio e di riqualificazione dei territori degradati;
- Garantire la qualità delle risorse naturali e ambientali, attraverso la progettazione delle reti ecologiche, la riduzione delle emissioni inquinanti, il contenimento dell'inquinamento acustico, elettromagnetico e luminoso, la gestione idrica integrata.

Gli obiettivi territoriali sono declinati rispetto ai sistemi territoriali e alle seguenti tematiche:

- Ambiente: aria, acqua, suolo, flora, fauna e biodiversità, rumore e radiazioni, promozione della fruizione sostenibile ai fini turistico - ricreativi dei corsi d'acqua, difesa del suolo e tutela dal rischio idrogeologico, tutela delle aree di rilevanza ambientale, ecc.;
- Assetto Territoriale : mobilità e infrastrutture, integrazione paesistica e ambientale degli interventi infrastrutturali, equilibrio territoriale, contenimento del consumo di suolo, riqualificazione e sviluppo urbano, equilibrata dotazione di servizi nel territorio e negli abitati, gestione dei rifiuti, ecc;
- Assetto economico/produttivo: industria, agricoltura, commercio, turismo, sistema fieristico, innovazione e ricerca, sfruttamento di energie rinnovabili, risparmio energetico, rischio industriale, ecc;
- Paesaggio e patrimonio culturale: valorizzazione del patrimonio culturale e paesaggistico, riqualificazione/recupero paesaggistico delle aree degradate o compromesse, contenimento dei processi di degrado e compromissione in corso o prevedibili, turismo culturale e marketing territoriale;
- Assetto sociale: popolazione e salute, qualità dell'abitare, patrimonio di edilizia residenziale pubblica,ecc.

Il Documento di Piano è la componente del Piano Territoriale Regionale (PTR) che contiene gli obiettivi e le strategie tematiche e territoriali per lo sviluppo della Lombardia.
Il Documento di Piano definisce le linee orientative in riferimento agli obiettivi prioritari di interesse regionale, ai sensi dell'art.19, comma 2 lett.b della legge 12/2005, tra cui: sistema rurale-paesistico-ambientale, poli di sviluppo regionale, zone di preservazione e salvaguardia ambientale e infrastrutture prioritarie.
In relazione ai disposti di cui all'art. 20 della l.r. 12/2005, il Documento di Piano evidenzia inoltre puntualmente alcuni elementi del PTR che hanno effetti diretti in particolare:

- Gli obiettivi prioritari di interesse regionale, di particolare dettaglio;
- L'azione per il paesaggio;
- I Piani Territoriali Regionali d'Area (PTRA).

I comuni di Domaso – Vercana ricadono nel **Sistema Territoriale della Montagna** e nel **Sistema Territoriale dei Laghi** (Tav. 4 del Documento di Piano). Nell'ambito di questo territorio, il Piano Regionale, all'interno del Documento di Piano, persegue una serie di obiettivi; nel box di seguito si riporta una sintesi contestualizzata rispetto alla realtà dei comuni in oggetto (vengono accorpati i due sistemi territoriali).
Il PTR della Regione Lombardia individua inoltre diversi Piani Territoriali Regionali d'Area (PTRA).
I comuni di Domaso e Vercana rientrano nel **PTRA5 – Grandi Laghi Lombardi**[36], che si propone di riposizionare il "Sistema dei Laghi" in un nuovo contesto di sviluppo, affrontando le criticità, concertando le politiche ai diversi livelli istituzionali coinvolti e valorizzando le esternalità positive legate ad ambiente, natura e cultura. Ad oggi, tuttavia, il contenuto del Piano d'Area non è ancora stato definito.

Obiettivi del PTR per i Sistemi Territoriali della Montagna e dei Laghi

- Tutelare gli aspetti naturalistici e ambientali propri dell'ambiente montano (ST2.1 – ob. PTR 17);
- Tutelare gli aspetti paesaggistici, culturali, architettonici ed identitari del territorio (ST2.2 – ob. PTR 14, 19);
- Garantire una pianificazione territoriale attenta alla difesa del suolo, all'assetto idrogeologico e alla gestione integrata dei rischi (ST2.3 – ob. PTR 8);
- Promuovere uno sviluppo rurale e produttivo rispettoso dell'ambiente (ST2.4 – ob. PTR 11, 22);
- Valorizzare i caratteri del territorio a fini turistici, in una prospettiva di lungo periodo, senza pregiudicarne la qualità (ST2.5 – ob. PTR 10);
- Programmare gli interventi infrastrutturali e dell'offerta di trasporto pubblico con riguardo all'impatto sul paesaggio e sull'ambiente naturale e all'eventuale effetto insediativo (ST2.6 – ob. PTR 2, 3, 20);
- Contenere il fenomeno dello spopolamento dei piccoli centri montani, attraverso misure volte alla permanenza della popolazione in questi territori (ST2.8 – ob. PTR 13, 22);
- Promuovere modalità innovative di fornitura dei servizi per i piccoli centri (ITC, ecc.) (ST2.9 – ob. PTR 1, 3, 5);
- Promuovere un equilibrio nelle relazioni tra le diverse aree del Sistema Montano, che porti ad una crescita rispettosa delle caratteristiche specifiche delle aree (ST2.10 – ob. PTR 13);
- Integrare il paesaggio nelle politiche di pianificazione del territorio (ST4.1 – ob.13, 20, 21);
- Promuovere la qualità architettonica dei manufatti come parte integrante dell'ambiente e del paesaggio (ST4.2 – ob. 5, 20, 21);
- Tutelare e valorizzare le risorse naturali che costituiscono una ricchezza del sistema, incentivandone un utilizzo sostenibile anche in chiave turistica (ST4.3 – ob. 17, 18);
- Ridurre i fenomeni di congestione da trasporto negli ambiti lacuali, migliorando la qualità dell'aria (ST4.4 – ob. 3, 7, 17, 18, 22);
- Tutelare la qualità delle acque e garantire un utilizzo razionale delle risorse idriche (ST4.5 – ob. 16, 17, 18);
- Perseguire la difesa del suolo e la gestione integrata dei rischi legati alla presenza dei bacini lacuali (ST4.6 – ob. 8, 21);
- Incentivare la creazione di una rete di centri che rafforzi la connotazione del sistema per la vivibilità e qualità ambientale per residenti e turisti, anche in una prospettiva nazionale e internazionale (ST4.7 – ob. 2, 10, 11, 13, 19);

Obiettivi specifici relativi all'uso del suolo

- Favorire interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio con conservazione degli elementi della tradizione;
- Coordinare a livello sovracomunale l'individuazione di nuove aree produttive e di terziario/commerciale;
- Evitare la saldatura dell'edificato lungo le sponde dei laghi, conservando i varchi liberi;
- Mantenere la riconoscibilità dei centri urbani perilacuali e lungo i versanti;
- Evitare la dispersione urbana, mantenendo forme urbane compatte;
- Porre attenzione alla qualità edilizia e all'inserimento nel contesto paesistico;
- Coordinare a livello sovracomunale la realizzazione di pontili, attracchi e approdi.

[36] Cfr. paragrafo 3.3 del Documento di Piano del PTR della Regione Lombardia

3.1.2. Aspetti paesistici del Piano Territoriale – Piano Paesaggistico Regionale

Il Piano Territoriale Regionale (PTR) ha, ai sensi della l.r. 12/2005, natura ed effetti di piano territoriale paesaggistico. Il Piano approvato dal Consiglio Regionale il 19 gennaio 2010, contiene pertanto il Piano Paesaggistico, sezione specifica del PTR, che integra e aggiorna i contenuti del Piano Paesistico previgente (Piano Territoriale Paesistico della Regione Lombardia - PTPR, approvato dal Consiglio Regionale il 6 marzo 2001 con DCR n. VII/197). Già a seguito dell'adozione del PTR (DCR del 30 luglio 2009) una parte di tale aggiornamento era divenuta immediatamente operante e integrativa del PTPR del 2001[37].
Tutti i Comuni sono tenuti ad adeguare il proprio PGT alla disciplina paesaggistica entro due anni dall'entrata in vigore del PTR.

Il PTPR contiene una descrizione degli ambiti geografici e delle unità tipologiche di paesaggio in cui è stato suddiviso il territorio regionale e fornisce una serie di indirizzi di tutela degli elementi che compongono il paesaggio.
Gli strumenti di pianificazione di livello comunale hanno il compito di recepire il quadro analitico redatto dalla Regione e i contenuti dispositivi, anche in riferimento alla predeterminazione della classe di sensibilità paesistica dei luoghi e alla definizione di prescrizioni paesistiche di dettaglio.
La Regione accerta l'adeguatezza e la coerenza dei contenuti dei piani comunali agli indirizzi e alle strategie del PTPR, nonché la corretta localizzazione sulla cartografia di piano dei beni paesistico - ambientali assoggettati a tutela, e verifica il coordinamento, a fini paesistici, con le previsioni dei piani dei comuni contermini.

I comuni di Domaso e Vercana ricadenti nell'Ambito geografico Lario Comasco; Domaso ricade nella Fascia Prealpina - Paesaggio dei Laghi Insubrici, mentre Vercana è localizzato nella Fascia Alpina e fa parte del Paesaggio delle Valli e dei versanti e del Paesaggio delle Energie di rilievo, individuati dal PTPR (Tav. A); il territorio urbanizzato di entrambi i comuni è tuttavia dislocato unicamente nella fascia costiera dei Laghi (Paesaggio dei Laghi Insubrici). Nel box seguente sono riportati, per ognuno dei sistemi di paesaggio, gli indirizzi generali di tutela del PTPR, anche in riferimento ai singoli elementi distintivi del paesaggio.

[37] Relativa al quadro di riferimento paesistico e agli indirizzi di tutela del PTPR del 2001.

PTPR - Il Paesaggiodei Laghi Insubrici

Il PTPR descrive il Paesaggio dei Laghi Insubrici evidenziandone, oltre la presenza delle acque lacustri, i numerosi altri elementi di singolarità riguardanti l'organizzazione degli spazi (tipo di colture, di insediamento, attività tradizionali come la pesca, interrelazioni per via d'acqua…), le testimonianze storiche (in particolare le ville e i giardini) e la fruizione turistica dei luoghi, nonché la presenza di fasce altitudinali di tipo montuoso, con valli e versanti, che sovrastano la fascia spondale. Rileva inoltre la lenta aggressione edilizia delle pendici dovuta alla mancanza di un fondovalle, che, seppur connotata da basse densità volumetriche, impone comunque una riflessione sul consumo di suolo paesaggisticamente pregiato. Si evidenzia anche l'esistenza di comparti industriali in via di totale riconversione produttiva.

- *Indirizzi di tutela*

Al paesaggio dei laghi prealpini il PTR rivolge particolare attenzione. La tutela va esercitata anzitutto nella difesa dell'ambiente naturale, con verifiche di compatibilità di ogni intervento che possa turbare equilibri locali o di contesto. Difesa quindi della residua naturalità delle sponde, dei corsi d'acqua affluenti al lago, delle condizioni di salute delle acque stesse, delle emergenze geomorfologiche e di tutto ciò che compone la specificità insubrica (dalle associazioni arboree dei versanti alla presenza di sempreverdi "esotici" quali olivi, cipressi, palme…). Dalle rive deve essere assicurata la massima percezione dello specchio lacustre e dei circostanti scenari montuosi e i livelli altitudinali posti al di sopra delle sponde lacustri vanno protetti nei loro contenuti e nel loro contesto, nella loro panoramicità, nel loro rapporto armonico con la fascia a lago. Vanno tutelati e valorizzati i contesti storici e le testimonianze dell'ambiente umano, che spiccano in particolare modo nell'ambito dei laghi (borghi e loro architetture, porti, percorsi, chiese, ville nobiliari…); tutela specifica e interventi di risanamento vanno esercitati sui giardini e i parchi storici e sul paesaggio agrario tradizionale.

- *L'acqua*

È l'elemento naturale dominante del paesaggio nella regione insubrica, ed oltre a stabilire precisi influssi sul microclima e sulla vegetazione, arricchisce lo scenario del paesaggio. Per questo motivo va tutelata, rispettata e disinquinata. Darsene e porti turistici si devono realizzare secondo criteri localizzativi accurati, con dimensioni contenute e con l'adozione di elementi decorativi che traggano spunto dalla tradizione, ed unicamente ove necessario.

- *Le sponde*

Le sponde dei laghi sono l'essenza e il fulcro del paesaggio insubrico. Sono particolarmente criticabili tutti gli interventi "fuori scala" rispetto al contesto ambientale, minuto e parcellizzato,e l'uso di materiali edilizi impropri e tinteggiature non confacenti. Le sponde dei laghi non devono essere ulteriormente alterate, ma al contrario si deve esaltarne la residua naturalità. Si deve evitare la costruzione di infrastrutture di grosso peso o si devono efficacemente mimetizzare. Tutte le aree di risulta, rese tali dall'ammodernamento della rete viaria (vecchi tracciati stradali dismessi), devono essere recuperate per uso turistico come piste pedonali o ciclabili valorizzando la loro funzione paesaggistica.
Un problema particolare è quello della conservazione di parchi e giardini storici, sempre più soggetti ad operazioni di smembramento e lottizzazione. Vanno rispettati nella loro integrità laddove essi si dispongono a cortina lungo interi tratti spondali. La cura del patrimonio esistente si deve estendere sia ai manufatti edilizi sia al corredo arboreo.

- *Il clima e la vegetazione*

La flora insubrica, nella sua consistente varietà di specie, deve essere largamente protetta. La protezione non deve riguardare però solo la singola specie, ma in molti casi l'intero scenario naturale che le fa da contorno. Vanno tutelate e incentivate le colture tipiche di questi ambienti: i frutteti, i vigneti, gli uliveti e castagneti; allo stesso modo vanno governate e mantenute le associazione vegetali del bosco ceduo di versante e le sistemazioni agrarie terrazzate. Vanno censite e governate tutte le essenze esotiche dei parchi e dei giardini storici. Va migliorato il patrimonio boschivo, laddove si segnalino estese rinaturalizzazioni.

- *Gli insediamenti e le percorrenze*

L'impianto urbanistico del borghi lacuali assume connotati di assoluta unicità con andamenti ed assi pedonali perpendicolari alla sponda e sistemazioni edilizie a gradonate. Tale disegno dovrebbe essere mantenuto evitando che venga alterato dalle espansioni recenti[1]. Anche la preziosa concatenazione dei nuclei temporanei di mezza costa va conservata nella sua integrità con l'adozione di criteri riabilitativi congrui con la tradizione.
Va disincentivata la costruzione di strade carrozzabili sulle pendici che sporgono a lago. Si deve valorizzare la funzione escursionistica dei precedenti tracciati pedonali, recuperando tutti i loro elementi costitutivi: gradonate, selciati, muri, fontane, soste ecc. L'ampliamento e la sistemazione dei lungolaghi devono riprendere i caratteri decorativi tradizionali evitando l'eccessivo impiego di elementi standardizzati di arredo urbano. L'ammodernamento dei tracciati stradali principali lungolago deve sottostare a precise indicazioni per il loro perfetto inserimento nel paesaggio. Sotto questo profilo il PTR ritiene che non sempre la soluzione in galleria risulti la più efficace poiché viene a cadere la funzione attiva della strada stessa nella percezione del paesaggio.

- *L'idealizzazione*

Salvaguardare la trasmissibilità dell'immagine paesistica insubrica attraverso la tutela dell'integrità di quei luoghi che hanno assunto nel tempo una precisa identificazione collettiva (le isole, le punte e gli scogli, le rupi, golfi e seni). Vanno tutelati i belvedere e i punti di osservazione posti sui versanti che sporgono a lago, spesso indicati dalla presenza di santuari o chiese, e va mantenuta la loro accessibilità pedonale.

PTPR – II Paesaggoi delle valli e dei versanti

- *Indirizzi di tutela*

I paesaggi vallivi devono essere aperti alla trasformazione, ma anche tutelati nelle loro caratteristiche fisionomie che combinano elementi naturali ed elementi antropici. Vanno sottoposti a tutela e inseriti in un programma di fruizione paesistica la struttura caratteristica dei centri abitati e la loro edilizia tradizionale (abitazioni, stalle, fienili), i sentieri e le mulattiere, le loro cappelle devozionali, i maggenghi con i loro edifici, gli alpeggi, i prati e i pascoli.
Sono riconosciuti i seguenti elementi del paesaggio, da salvaguardare:

- *Elementi morfologici particolari di crinali, versanti e valli:* orli di terrazzo, conoidi di deiezione, conoidi misti, depositi morenici, rocce esposte, detriti di falda, coltri eluviali, rupi, cascate, corsi d'acqua incisi, calanchi, rocce montonate o lisciate, piramidi di terra, paleofrane…
- *Boschi e foreste:* bosco ceduo di latifoglie (roverella, castagno, faggio), bosco ceduo di aghifoglie (pino, larice, abete), castagno.
- *Prati e pascoli, percorrenze piano-monte, maggenghi e alpeggi:* sono un elemento paesistico di grande rilievo, ma passibili di scomparsa perché legati ad attività di allevamento transumante di difficile tenuta. Si chiede agli Enti locali, la redazione di piani complessivi per la viabilità minore e di montagna, che integrino la razionalizzazione della distribuzione della rete con le esigenze di tutela ambientale.
- *Coltivazioni tradizionali:* forme di conduzione agrarie a livello famigliare, costituite da piccoli fondi 'chiusi' tenuti a grano, orzo, segale, patate, ortaggi, o dal più esemplare vigneto terrazzato di montagna.
- *Tradizione e cultura materiale:* rispetto della tradizione e dell'immagine del paesaggio montano attraverso la conservazione dei sistemi di lavorazione artigiana (legno, ferro), delle produzioni agricole più tradizionali (il trattamento della castagna), delle tecniche, dei materiali e delle risorse locali.
- *Fiume e torrente:* tutela dei corpi idrici interessati da nuove opere di regimazione e regolazione mediante una pratica progettuale rispettosa dell'ambiente. Da evitare la regimazione dei corsi d'acqua montani con arginature e rettificazioni, con la conseguente scomparsa degli elementi naturali, e l'interposizione di bacini di ritenuta, vasche e briglie.
- *Insediamenti in valle:* contrastare la tendenza alle espansioni edilizie che tendono a cancellare i caratteri ordinatori dell'insediamento originario; tra questi la sistemazione di conoide che sfrutta, da un lato la sicurezza di una positura elevata, protetta dalle esondazioni, dall'altro la vicinanza con suoli alluvionali asciutti e molto produttivi.
- *Insediamenti permanenti di pendio:* collocati generalmente fra livelli altitudinali compresi fra 600 e 800 metri, ne va evitata la saldatura o l'eccessivo peso di strade di collegamento.
- *Percorrenze.* Contrastare l'abbandono di elementi paesaggistici primari quali erano le mulattiere e i sentieri. Evitare che la costruzione di nuove varianti e collegamenti veloci generi nuovi spazi interclusi che invitano a nuovi processi di espansione edilizia o di degrado.

PTPR – II Paesaggio delle energie di rilievo

- *Indirizzi di tutela*

- La tutela di vette, crinali, sommità deve tener conto degli aspetti geomorfologici, vegetazionali, visuali e insediativi, con particolare riguardo alla salvaguardia della skyline. Devono essere vietate le attività che alterino la morfologia o i fattori di percezione visiva (attività estrattive, edificazioni di crinale). Devono essere limitate, e comunque rese compatibili, le installazioni di elettrodotti e di impianti per la telecomunicazione.
- Va evitata ogni compromissione dei laghi, delle zone umide, delle sorgenti, dei ghiacciai, delle cascate, e in genere di tutti gli elementi che formano la rete idrografica d'alta quota. Eventuali impianti di captazione devono essere realizzati nel massimo rispetto della naturalità dei luoghi, con opere mimetiche di modesto impatto.
- Tutti gli elementi (massicciate, muri, ponti, ricoveri, cippi, gallerie, punti e torri di avvistamento e controllo, dogane, locande, cantoniere…) che compongono, o sono di supporto, al sistema stradale storico vanno tutelati e riabilitati secondo programmi di valorizzazione e fruizione turistica

Inoltre devono essere tenute in considerazione le priorità regionali indicate all'art. 19 comma 10 del *Piano Paesaggistico – Normativa* contenuto nel Piano Territoriale Regionale che, per il Lago di Lecco e Como, prevedono:

- salvaguardia e valorizzazione della particolare organizzazione a terrazzamenti dei versanti (versanti a lago);
- valorizzazione del sistema dei percorsi di fruizione panoramica e paesaggistica, sia sul lungo lago che sui versanti (antica Strada Regina);
- tutela e valorizzazione delle visuali sensibili;
- salvaguardia del sistema delle ville, anche minori (edifici di servizio, parchi, giardini, darsene, approdi) che intrattengono un interessante rapporto con gli elementi storico-tradizionali e paesaggistici del contesto.

3.1.3. Previsioni vincolanti del PTR e del PPR per i comuni di Domaso e Vercana

Si riporta di seguito una sintesi delle previsioni che interessano i comuni di Domaso e Vercana contenute nelle tavole del PTR – Documento di Piano e nelle tavole del PPR, Piano Paesaggistico del PTR.

Contenuti del Documento di Piano del PTR

La "puncia" di Domaso è indicata tra le "Aree a rischio idrogeologico molto elevato definite dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI, ex L. 267/98) – colate detritiche sui conoidi"(Tav. 2).

Contenuti del PTPR[38]

Sono vigenti le seguenti previsioni:

- Ambiti di elevata naturalità, al di sopra della linea di livello dei 1000 m. s.l.m., per il comune di Vercana (Tav. D1b, art. 17 NTA del PTPR vigente);
- Ambito di tutela paesaggistica dei corsi d'acqua (Tav. D1b - ai sensi dell'art. 142, D.lgs 42/2004);
- Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale - Laghi insubrici per entrambi i comuni (tav. D1b, art. 19 comma 4 delle NTA del Piano Paesaggistico);
- Ambito di specifica tutela paesaggistica dei laghi insubrici per entrambi i comuni (tav. D1b, art. 19 commi 5, 6 della proposta di NTA del Piano Paesaggistico);
- Territori Alpini (Tav. D1b - ai sensi dell'art. 142, D.lgs 42/2004);
- Tracciati guida paesistici (Tav. E, Repertori del Piano Paesaggistico, art. 20 NTA del PTPR vigente):
  - Sentiero Italia (n.1), che prosegue come Via dei Monti Lariani (n. 14);
  - Sentiero del giubileo (n. 2)
  - Antica Via Regina (n. 15);
  - Linee dei Servizi di navigazione dei Laghi lombardi (n. 36).
- Strade panoramiche (Tav. E, Repertori del Piano Paesaggistico, art. 20 NTA del PTPR vigente): strada statale 340 DIR Regina, da Menaggio al ponte del Passo (n. 38);
- previsioni di cui alle tavole G e H[39], tra cui:
  - Aree e ambiti di degrado paesistico provocato da dissesti idrogeologici e avvenimenti calamitosi e catastrofici – Aree sottoposte a fenomeni franosi;
  - Aree e ambiti di degrado paesistico provocato da processi di urbanizzazione, infrastrutturazione, pratiche e usi urbani - Conurbazione lineare lungo la sponda del lago;
  - Aree e ambiti di degrado paesistico provocato da sottoutilizzo, abbandono e dismissione - Pascoli sottoposti a rischio di abbandono.

[38] Si precisa che la nuova cartografia del Piano Paesaggistico del PTR, che accompagna il quadro di riferimento e gli indirizzi di tutela, con i correlati repertori, costituisce aggiornamento già operante del Piano territoriale paesistico regionale vigente (Tavole A, B, C, D, E – in aggiornamento al PTPR vigente – e Tavole F, G, H, I – introdotte nel PTR - ; le tavole che fanno invece diretto riferimento alle disposizioni normative (Tavv. D) vanno a completare la proposta complessiva di Piano Paesaggistico adottata il 30.07.2009 dal Consiglio Regionale.

[39] La scala di rappresentazione e la definizione delle immagini non consentono di definire gli oggetti ivi rappresentati e la loro precisa localizzazione rispetto ai confini comunali. Sul Sito internet della Regione Lombardia si precisa tuttavia che "le tavole sono comunque volte ad evidenziare le situazioni di maggiore attenzione, in termini e su scala regionale, per l'individuazione dei fenomeni di degrado paesaggistico in essere e riconosciuto e per la presenza di processi potenzialmente generatori di degrado paesaggistico, lasciando però agli enti locali il compito dell'individuazione puntuale di aree e ambiti che necessitano di politiche di intervento, applicando in tal senso gli indirizzi approvati.

Si ricorda inoltre che per il territorio di Vercana la Regione Lombardia ha stabilito con D.G.R. n. VII/10323, nella seduta del 16.09.2002[40], quanto segue:

"il PTPR inserisce il territorio di Vercana nella *fascia alpina – paesaggi della naturalità dell'alta montagna e paesaggi delle valli e dei versanti*, la loro tutela deve riguardare tutte le parti e le componenti vallive che concorrono alla stabilità dei versanti e agli equilibri idrogeologici, eventuali modificazioni del suolo potranno essere consentite cercando però di tutelare la rete dei sentieri e delle mulattiere, evitando che le estensioni orizzontali si fondino con i nuclei abitati. Inoltre in merito alla percepibilità dei versanti, relativamente alle aree sensibili in quanto elementi fortemente percepibili, quali versanti semplici, molto acclivi, terrazzati, la loro tutela riguarda tutto ciò che risulti riconoscibile come emergenza naturalistica nonché tutte le parti e componenti vallive che concorrono alla stabilità dei versanti e agli equilibri idrogeologici, le parti dei versante terrazzate, ove ancora coltivate dovranno essere mantenute secondo l'impianto originario. Eventuali modifiche potranno essere consentite in presenza di sostituzione delle tecniche colturali, senza alterare gli equilibri idrogeologici del versante. Nel caso di abbandono culturale dei terrazzi, la rinaturalizzazione del terreno dovrà essere favorita curandone gli effetti sulla stabilità complessiva dei versanti. Per i nuovi insediamenti di fondovalle, l'attuale suddivisione di coltivi in molteplici particelle allungate, non deve essere compromessa, a tal fine è bene che le espansioni edilizie non occupino queste porzioni di spazio libero e rispettino l'ordine territoriale tradizionale caratterizzante l'ambito e mantengono il più possibile le caratteristiche morfologiche del patrimonio edilizio esistente".

[40] Comune di Vercana (CO). Proposta di modifiche d'ufficio della Variante al Vigente PRG. Deliberazione consiliare n. 4 del 22 gennaio 2001.

3.2 La pianificazione di livello provinciale

3.2.1. Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)

Come precisato all'art. 15 della L.R. 12/05, il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale è un atto di indirizzo della programmazione socio – economica della Provincia, con efficacia paesaggistico – ambientale in merito ai contenuti di cui al sopracitato articolo.
L'art. 18 della L.R. 12/05 definisce inoltre i contenuti del PTCP che hanno efficacia prescrittiva e prevalente sugli atti del PGT. Questi sono sinteticamente:

- la previsione in materia di beni ambientali e paesaggistici;
- l'indicazione della localizzazione delle infrastrutture della mobilità;
- la definizione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico;
- l'indicazione di opere di sistemazione e consolidamento nelle aree soggette a tutela o a rischio idrogeologico, qualora di competenza provinciale.

Il PTCP della Provincia di Como è stato adottato nel mese di ottobre 2005 e approvato il 2 agosto 2006 con DCP n. 59/35993.
Il PTCP di Como definisce strategie e indirizzi di riferimento per la pianificazione comunale, in relazione ai rilevanti effetti che le scelte insediative dei comuni producono rispetto al sistema della mobilità e trasporto, al consumo di suolo non urbanizzato e all'alterazione dei rapporti fra aree urbane, rurali e naturali. Nello specifico, stabilisce direttive per gli strumenti urbanistici comunali, sia per quanto riguarda il sistema della mobilità, per cui 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*.
Le norme tecniche del PTCP sono strutturate in articoli *indicativi* e articoli *prescrittivi* (quelli con il titolo sottolineato) per la pianificazione comunale.

Gli **obiettivi strategici** che il PTCP della provincia di Como intende raggiungere riguardano:

- L'assetto idrogeologico e la difesa del suolo;
- La tutela dell'ambiente e la valorizzazione degli ecosistemi;
- La costituzione della rete ecologica provinciale per la conservazione delle biodiversità;
- La sostenibilità dei sistemi insediativi mediante la riduzione del consumo di suolo;
- La definizione dei centri urbani aventi rilevanza sovracomunale;
- L'assetto della rete infrastrutturale della mobilità;
- Il consolidamento del posizionamento strategico della Provincia di Como nel sistema economico globale;
- L'introduzione della perequazione territoriale;
- La costruzione di un nuovo modello di governance urbana.

Il PTCP definisce alcuni "**Indirizzi di Tutela, Valorizzazione e Miglioramento del Paesaggio**", comuni per tutti i territori della provincia:

- Conservazione dei caratteri che definiscono l'identità e la leggibilità del paesaggio;
- Miglioramento della qualità architettonica e paesaggistica degli interventi di trasformazione del territorio;
- Diffusione della consapevolezza dei valori paesistico – ambientali.

Inoltre il PTCP assume i seguenti contenuti, col fine di riconoscere **specifiche azioni a valenza paesistica**:

- Riconosce i valori ed i beni paesistici;
- Disciplina l'uso di tali beni e le relative trasformazioni sul territorio;
- Dispone le azioni per mantenere e migliorare nel tempo la qualità del paesaggio.

Gli strumenti di pianificazione comunale e intercomunale, a seguito di appropriata valutazione di compatibilità, sono considerati come atti a maggiore definizione paesistica sia del PTCP che del PTR.
A tale proposito il PTCP indica precise direttive per la pianificazione comunale, verificabili nelle NTA, Art. 10, comma 11.

3.2.2. Previsioni del PTCP per i comuni di Domaso e Vercana

Di seguito si riportano le previsioni contenute nelle tavole del PTCP. Di queste, costituiscono un vincolo per il PGT quelle relative a:
- rete ecologica;
- previsioni infrastrutturali;
- aree agricole strategiche;
- sostenibilità insediativa.

Quelle che riguardano la difesa del suolo dovranno essere recepite nello Studio geologico integrato agli atti di PGT.

Ambito territoriale dei comuni di Domaso e Vercana[41]

Il PTCP individua i comuni di Domaso e Vercana come appartenenti all'*ambito territoriale* n°1 "Alto Lario Occidentale", posizionati nella zona altimetrica della "Montagna". Più precisamente il territorio dei due comuni si colloca nelle *unità tipologiche di paesaggio* n°2 (Valli e Versanti dell'Alto Lario), n°3 (Conoidi dell'Alto Lario), n°4 (Valli di Lido del Dosso e San Jorio).

Difesa del suolo [42]

Nei territori di Domaso e Vercana, il PTCP individua alcune aree peculiari per quanto riguarda la difesa del suolo:
- Presenza di zone di rispetto ai sensi D.lgs 258/2000;
- Aree di conoide protetto (aree in dissesto);
- Aree a pericolosità di esondazione elevata;
- Aree di conoide attivo parzialmente protette;
- Aree di frana quiescente;
- Aree di frana attiva;
- Aree ad elevata pericolosità di valanga;
- Aree interessate da colate detritiche quiescenti e attive.

La gestione dei boschi

Il PTCP promuove la tutela e la valorizzazione dei boschi, in funzione naturalistica, protettiva, faunistica, paesaggistica, ricreativa e produttiva.
Sotto questo aspetto il PTCP rimanda alla predisposizione del Piano di Indirizzo Forestale (PIF), non ancora vigente. Nel contempo gli strumenti di pianificazione comunale ed intercomunale possono:
- Definire la perimetrazione delle aree boscate;

[41] Tav. A2 del PTCP.
[42] Tav. A1A del PTCP.

- Individuare differenti sottozone:
  - Aree boschive ad elevato valore naturalistico – ambientale;
  - Aree boschive fruibili per scopi socio – culturali e ricreativi;
  - Aree boschive di produzione;
  - Aree boschive secondarie.

Rete Ecologica Provinciale [43]

La Rete Ecologica Provinciale è elemento strutturale del sistema paesistico – ambientale del PTCP e si compone di unità ecologiche, la cui funzione è consentire il flusso riproduttivo tra le popolazioni e gli organismi viventi che abitano il territorio, rallentando in tale modo i processi di estinzione locale, l'impoverimento degli "eco mosaici" e la riduzione della biodiversità.

Nel territorio dei due comuni di Domaso e Vercana, ad eccezione delle aree per superfici urbanizzate esistenti e previste dagli strumenti urbanistici vigenti, sono individuate due diverse aree della Rete Ecologica Provinciale:
- Le aree sorgenti di biodiversità di primo livello (CAS);
- Gli ambiti a massima naturalità (MNA).

Ognuna di tali aree è disciplinata secondo differenti regole, si rimanda quindi alle NTA per un'analisi più approfondita delle particolari limitazioni indotte in tali territori.

Vincoli paesistici e ambientali del PTCP

Il PTCP individua[44] le aree con vincolo idrogeologico ed i beni paesistico – ambientali sottoposti a vincolo ai sensi del D.lgs 42/2004; tra questi ultimi sono individuati:
- Aree comprensive di bellezze d'insieme;
- Territori contermini ai laghi;
- Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde;
- Territori alpini;

Inoltre, tra le aree protette, la fascia montana nel comune di Vercana risulta una "Zona di Rilevanza Ambientale" [45] ai sensi della L.R. 86/1983, art. 25, soggetta a particolari limitazioni.

Il PTCP segnala inoltre [46] una serie di elementi di interesse dal punto di vista paesaggistico classificati come:
- elementi fisico – morfologici
- elementi naturalistici
- elementi paesaggistici
- elementi storico – culturali.

In particolare individua:
- la chiesa parrocchiale di San Bartolomeo a Domaso;
- i punti panoramici Ca' di Sasso Pelo, Sasso Pelo e Porto di Domaso, a Domaso;

[43] Tav. B3D1 e B3D2 del PTCP
[44] Tav. A9 del PTCP.
[45] Tav. A3 del PTCP.
[46] Tav. A2 del PTCP. Tali elementi sono riportati nella Tavola 1 del Quadro Conoscitivo del PGT.

- i punti panoramici Bellardo di Vercana e Viscido, a Vercana;
- gli orridi o forre della Valle di Livo (a Domaso e Vercana) e della Valle di Bares (a Vercana);
- le cascate Val Brutta, Val di Bares, Valle di Masino a Vercana;
- l'area con rocce montonate Sasso Pelo a Domaso;
- il conoide di Domaso e il conoide di Gravedona che interessa anche Domaso.

Aree agricole di interesse strategico

La definizione degli ambiti agricoli strategici è contenuto obbligatorio del PTCP che deve essere recepito nel Piano delle Regole del PGT comunale. La Provincia di Como, tuttavia, non ha ancora aggiornato il proprio PTCP con l'individuazione cartografica delle aree agricole di valore strategico a livello provinciale, come richiesto all'art. 15 comma 4 della L.R. 12/05 e s.m.i. e ai sensi della D.G.R. 19 settembre 2008 n. 8/8059.

Sistema infrastrutturale e trasporti

Per quanto riguarda il sistema infrastrutturale, le principali programmazioni sono due[47]:
- la riqualificazione del tratto della Strada Provinciale 340 (ex SS 340 Regina) a nord di Domaso fino oltre Gera Lario;
- il progetto della variante della medesima SS 340[48], 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 in galleria.

Il trasporto pubblico locale[49] comprende invece le linee di trasporto su gomma con la linea Como – Menaggio – Colico (C10), battelli e battelli veloci (presenza di un molo a sud-ovest del comune di Domaso). Non sono presenti traghetti porta-auto.

Sostenibilità insediativa e Criteri premiali

Allo scopo di favorire l'attuazione degli obiettivi del PTCP, all'interno degli strumenti di pianificazione comunale, sono stati introdotti appositi "criteri premiali"[50], basati su indici di sostenibilità insediativa.
Tali indici devono essere considerati a partire dalla perimetrazione, ad opera del PTCP, delle "aree urbanizzate" che non rientrano nella "Rete Ecologica Provinciale".
Il meccanismo permette ai comuni di definire le aree di espansione urbana e di avvalersi di un'ulteriore quota di incremento addizionale (max +1% delle attuali aree urbanizzate), oltre ad incrementare i punteggi nelle graduatorie dei bandi emessi dalla provincia riguardanti il finanziamento di opere ed interventi.
Occorre riferirsi direttamente alle NTA del PTCP (e alla compilazione della "Scheda per la Valutazione della Sostenibilità Insediativa") per definire i parametri insediativi prescritti dalla Provincia, di cui dovranno tenere conto le scelte strategiche di pianificazione del PGT.

[47] Tav. B3.2 del PTCP.
[48] Progetto preliminare approvato.
[49] Tav. B3.2 del PTCP
[50] Art. 40 delle NTA del PTCP

3.3 Altri atti della pianificazione di livello sovracomunale

La ricognizione degli altri strumenti pianificatori di livello sovracomunale in carico alla Provincia di Como ha evidenziato che:

- il *Piano Cave* (PCP) vigente, approvato con Delibera di Consiglio Regionale 25 febbraio 2003 n. 7/728, è attualmente sottoposto a revisione al fine di un prolungamento della sua validità e conserva efficacia fino all'esecutività del Nuovo Piano Cave; il Piano infatti ha validità di 5 anni per il settore merceologico delle sabbia e ghiaie e dei pietrischi e di 20 anni per il settore pietre ornamentali. Nel territorio dei due comuni il Nuovo Piano Cave della Provincia di Como, in corso di redazione, non prevede l'apertura di nuovi impianti estrattivi.
- il Piano di Indirizzo Forestale (PIF) non è ancora vigente.

Si evidenzia infine che la Comunità Montana Alto Lario Occidentale non è dotata di strumenti di pianificazione territoriale.

3.4 Vincoli sul territorio

I vincoli che attualmente insistono sul territorio dei due comuni sono riconducibili essenzialmente a quattro tipologie differenti:

- *Vincoli di tutela e salvaguardia dei beni culturali paesaggistici ed ambientali*;
- *Vincoli riconducibili alle esigenze di difesa del suolo* e dunque ai caratteri geomorfologici del territorio comunale
- *Vincoli amministrativi all'edificazione* in alcune aree specifiche in relazione alle funzioni ed alle infrastrutture presenti sul territorio; tali vincoli insistono sulle fasce di rispetto ambientale, stradale, dei corsi d'acqua pubblici, degli elettrodotti, e cimiteriali;
- *Vincoli sovraordinati* riconducibili essenzialmente alle indicazioni e prescrizioni del PTCP della Provincia di Como e al PTPR della Regione Lombardia.

Qui di seguito vengono riportati in maniera sintetica i vincoli e le tutele relative alle quattro tipologie, distinguendole, di volta in volta, per Comune.

3.4.1. Vincoli di tutela e salvaguardia dei beni culturali paesaggistici ed ambientali

Domaso

Elenco degli immobili vincolati dalla Soprintendenza per i Beni architettonici e il Paesaggio:

n°	OGGETTO	INDIRIZZO	DATI CATASTALI (mappali)	DATA PROVVEDIMENTO	PAV
1	Chiesa di San Giovanni (ex degli Umiliati)	Via San Giovanni, 15		22 maggio 1912	112
2	Villa e Parco Camilla (ex Sebregondi)	Via Roma – Piazza dei Frati – via Provinciale	222, 224, 226, 599, 607, 617	9 maggio 1955	477

Aree di interesse paesistico ai sensi del D.Lgs 42/2004:
- Territorio contermine al Lago di Como - Fascia di 300 m. dalla linea di battigia (art.142, comma 1.b)
- Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde - Fascia di 150 m. (art.142, comma 1.c)
- Territori alpini oltre i 1.600 metri s.l.m. (art.142, comma 1.d)
- Territori coperti da boschi (art.142, comma 1.g)

Bellezze di insieme : vincolo di notevole interesse pubblico della fascia costiera del Lago di Como (ai sensi della L. 1497/39, istituito con D.M. 16.08.1955)

Vercana

Elenco degli immobili vincolati: esiste il vincolo dei beni culturali sull'edificio ex sede del municipio, in prossimità della Chiesa di San Salvatore, in quanto avente un'età superiore ai 50 anni previsti ex lege (D.Lgs 42/2004, art. 12).

Aree di interesse paesistico:
- Territorio contermine 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)
- Territori coperti da boschi (ai sensi del D.Lgs 42/2004, art.142, comma 1.g)
- Zone di rilevanza ambientale (L.R.: 86/1983; art. 24).

3.4.2. Vincoli di difesa del suolo

Domaso

Per quel che riguarda la vincolistica di carattere geologico ed idrogeologico si sottolinea che il comune è dotato di uno Studio Geologico del 2002 che aggiornava la documentazione già esistente integrando tre componenti: la carta di fattibilità, la carta del dissesto (con legenda unificata PAI) e il Piano straordinario per le aree a rischio idrogeologico molto elevato. Tale documentazione è stata integrata con la mappatura dei pozzi di captazione ad uso idropotabile fornita dalla Provincia di Como.

Sulla parte terminale del Torrente Livo, alla sua foce nel Lago, infatti insiste un Piano Straordinario del PAI (PS 267) per le "Aree a rischio idrogeologico molto elevato".

Del settembre 2004 è anche lo Studio per la determinazione del Reticolo Minore ai sensi della DGR. 7 / 7868 del 25.01.2002.

Esiste inoltre un Vincolo idrogeologico, ai sensi del R.D.L. 30.12.1923 n° 3267 e L.R. 5.4.1976 n° 8, istituito dal Corpo Forestale dello Stato - Ispettorato Dipartimentale di Como il 30.09.1961, che interessa le aree boscate montane al di sopra degli abitati e delle aree prative di Gaggio e Pozzolo.

Vercana

Il comune è dotato di una "Indagine geologica di supporto alla pianificazione territoriale" del 2000 che è stata integrata nel 2004 con l'individuazione del Reticolo Idrico Minore ed aggiornata nel 2006 per quanto concerne gli aspetti di polizia idraulica. Anche in questo caso la documentazione è stata integrata con la mappatura dei pozzi di captazione ad uso idropotabile fornita dalla Provincia di Como, nella quale risulta che il pozzo pubblico di proprietà del comune di Vercana insiste sul territorio di Domaso.

Insiste inoltre un Vincolo idrogeologico, ai sensi del R.D.L. 30.12.1923 n° 3267 e L.R. 5.4.1976 n° 8.

3.4.3. Vincoli amministrativi

Domaso

- Fasce di rispetto cimiteriale (ai sensi del DPR n. 285 del 10.09.1990, art. 57 e Testo Unico delle Leggi Sanitarie, art. 338); ridotta a 50 m con parere favorevole dell'ASL Provincia di Como in data 23.10.2000;
- Fascia di rispetto stradale (ai sensi del Codice della Strada);
- Limite di arretramento dell'edificazione lungo la SS 340 nel tratto interno al centro abitato (7,5 m.);
- Fascia di rispetto degli elettrodotti (ai sensi della L. 36/01 e del DPCM 08.07.2003).

Vercana

- Fasce di rispetto cimiteriale (ai sensi del DPR n. 285 del 10.09.1990, art. 57 e RR n. 6 del 09.112004, art. 8); ridotta a 50 m, per entrambi i cimiteri di Vico e Caino, con delibera n. 49 del 08.05.1986 delle Comunità Montana Alto Lario Occidentale – Unità Socio Sanitaria Locale n.19 Dongo;
- Fascia di rispetto stradale (ai sensi del Codice della Strada)
- Fascia di rispetto degli elettrodotti (ai sensi della L. 36/01 e del DPCM 08.07.2003).

3.4.4. Vincoli sovraordinati

I vincoli di seguito elencati, derivando da strumenti sovraordinati, insistono evidentemente sui territori di entrambi i comuni e nel dettaglio sono:

- Le aree sorgenti di biodiversità di 1° livello della rete ecologica provinciale (fonte PTCP della Provincia di Como)
- Gli ambiti a massima naturalità della rete ecologica provinciale (fonte PTCP della Provincia di Como)
- Il vincolo idrogeologico (fonte PTCP della Provincia di Como)
- L'ambito di elevata naturalità - territorio comunale al di sopra della linea di livello dei 1000 m (fonte PTPR)
- L'area a rischio archeologico lungo il Tracciato dell'Antica Regina (fonte: Sopraintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia)
- La fascia di rispetto della variante alla SS 340 (fonte PTCP della Provincia di Como)

4. LE ISTANZE DEI CITTADINI: MODALITÀ DI RACCOLTA E CRITERI DI VALUTAZIONE

Domaso

L'Amministrazione comunale di Domaso ha dato avvio del procedimento per la redazione del Piano di Governo del Territorio con Delibera di Giunta Comunale in data 5 novembre 2007, n. 65 contestualmente all'avvio del procedimento per la VAS.
Al fine di prendere in considerazione tutte le richieste dei cittadini, l'Amministrazione comunale ha deciso di valutare, oltre a quelle presentate in seguito all'avvio del procedimento, anche le istanze consegnate precedentemente all'avvio del PGT (1999 – giugno 2009), per un totale di 111 istanze.
In sintesi le istanze che verranno valutate in sede di redazione del PGT riguardano, nella gran parte dei casi, parti di territorio attualmente non edificabili.
La restante parte, riguardano istanze che sono in aree:

- già edificate a destinazione residenziale;
- edificabili non attuate;
- per attività ricettive – campeggi nella "zona prati";
- destinate ad attrezzature di interesse pubblico;
- con diversi usi del suolo, quali frutteti, vigneti, vivai e aree verdi private;
- destinate al deposito di attrezzature private;
- attualmente dismesse.

L'analisi delle istanze mostra che le richieste sono quasi esclusivamente rivolte all'edificabilità a fini residenziali (80 % circa), mentre solo una piccola parte riguarda la possibilità di realizzare strutture a carattere turistico – ricettive oppure commerciali; non vi sono richieste a carattere artigianale – produttivo.

Tipo di richiesta	*Numero di istanze*
Richieste destinazione residenziale	89
Richieste destinazione turistico - ricettive	5
Richieste destinazione commerciale	2
Richiesta destinazione mista	1
Altro	14
Totale	111

Le istanze sono localizzate in prevalenza nel territorio di mezzacosta, tra l'urbanizzato sviluppatosi sulla destra orografica del torrente Livo e la frazione di Pozzolo.
Altre richieste si attestano in prossimità: del confine comunale di Vercana lungo la strada provinciale; del nucleo di Gaggio; del margine nord-est del territorio comunale in località Molo di Vercana; nella "zona prati"; nella parte urbanizzata ad ovest del centro storico

Nella tabella sottostante e nella Tavola n. 5 del Quadro conoscitivo sono riportate le istanze[51] con indicati i dati della domanda, le particelle catastali delle aree interessate e l'oggetto della richiesta.

[51] Fanno eccezione le istanze n. 1, 3, 4, 6, 7, 8, 11, 15, 16, 18, 20, 26, 34, 46, 50, tutte risalenti tra gli anni 1999-2002, per le quali non è stato possibile determinare l'esatta localizzazione.

Catalogazione delle istanze di Domaso

1999					
Prog.	**Prot.**	**Data**	**mapp.**	**Fg.**	**Oggetto della richiesta**
1	3766	12/07/1999	447	6	Edificabile per residenza
2	6560	22/12/1999	1806	6	Edificabile per residenza
2001					
Prog.	**Prot.**	**Data**	**mapp.**	**Fg.**	**Oggetto della richiesta**
3	3597	09/07/2001	1874, 1876, 3334	7	Edificabile per residenza
4	5824	20/11/2001	511	6	Edificabile per residenza - 4 unità abitative per i figli
2002					
Prog.	**Prot.**	**Data**	**mapp.**	**Fg.**	**Oggetto della richiesta**
5	325	23/01/2002	1808		Edificabile per residenza
6	406	29/01/2002	459, 463, 464	6	Edificabile per residenza
7	1895	10/04/2002	2923		Edificabile per residenza - Casa di prima abitazione
8	3798	24/07/2002	2927, 450	6	Edificabile per residenza
9	3835	26/07/2002	4272, 4275, 4277	8	Edificabile per residenza
10	3836	26/07/2002	3901, 3450	8	Edificabile per residenza
11	4162	14/08/2002	3863, 3867, 3869		Edificabile per residenza - Casa unifamiliare
12	4318	31/08/2002	1924, 1926/b	4	Edificabile per residenza - Casa di prima abitazione e box
13	4319	31/08/2002	1921, 3462 (ex 2361/a), 3464 (ex 2363/a), 1923, 1929	4	Edificabile per residenza - Casa di prima abitazione e box
14	4474	11/09/2002	1779		Edificabile per residenza
15	4573	17/09/2002	2515/a, 2976, 2977/a		Edificabile per residenza
16	4597	18/09/2002	424/b, 427, 428, 429	6	Edificabile per residenza
17	4613	19/09/2002	2860, 2865, 3844, 3846, 2817, 3633, 3632, 3629, 3628, 3627, 2940/a, 2940/b, 2857, 2947, 2137, 2818, 3630, 2941, 2580, 2477, 2132	7	Strutture turistiche (campeggi e relativi servizi)
18	4614	19/09/2002	3964, 3965, 2925	6	Edificabile per residenza
19	4946	28/09/2002	3416 (ex 2022/a)		Edificabile per residenza con volumetria come attuale (C4)
20	4770	30/09/2002	842	6	Edificabile per residenza
21	4813	02/10/2002	3674	6	Edificabile per residenza
22	4844	02/10/2002	2729, 2749, 1993, 2454, 2732, 2752		Edificabile per residenza - PL
23	5167	17/10/2002	533	8	Edificabile per residenza
24	5190	18/10/2002	2214, 2375		Edificabile per residenza
25	5190	18/10/2002	3908, 3911, 4274		Edificabile per residenza
26	5206	18/10/2002	3484	4/7	Edificabile per residenza o, in subordine, turistica ricettiva
27	5272	22/10/2002	449		Edificabile per residenza
28	5284	23/10/2002	1868		Edificabile per residenza
29	5285	23/10/2002	1853, 2000, 2001		Edificabile per residenza
30	5345	26/10/2002	68, 830, 828, 2585, 1070, 814, 1080, 827		Edificabile per residenza - Per ampliamento fabbr. Mapp. 827
31	5387	29/11/2002	446, 2196	6	Edificabile per residenza
32	5682	18/11/2002	280, 274, 1942		Edificabile per residenza
33	5709	19/11/2002	1920, 1937, 1938		Edificabile per residenza
34	5839	26/11/2002	496, 493, 492	8	Edificabile per residenza
35	5893	29/11/2002	2569, 3206, 2757, 2758, 2759, 3187, 3191, 3195, 3199	7	Strutture turistiche (ristorante esistente)
36	5977	04/12/2002	2927, 450	6	Edificabile per residenza
37	6009	06/12/2002	1874, 1876, 3334	7	Edificabile per residenza
38	6024	07/12/2002	3144, 2667, 2008, 3365, 3025, 3044, 1975, 304/a	7	Edificabile per residenza (mantenimento edificabilità)
39	6047	09/12/2002	1107		Edificabile per residenza
40	6067	09/12/2002	3863, 3867, 3869		Edificabile per residenza - Casa unifamiliare
41	6110	11/12/2002	3404, 3409, 3411, 3407, 592, 579, 2609		Edificabile per residenza
42	6134	12/12/2002	413, 411, 418, 420, 2874, 3267	6	Edificabile per residenza - Casa di prima abitazione
43	6141	13/12/2002	404	6	Edificabile per residenza
44	6143	13/12/2002	2844	6	Attuale destinazione
45	6159	14/12/2002	2681, 535, 3198, 3194, 3190, 3186		Edificabile per residenza
46	6172	16/12/2002	2923		Edificabile per residenza - Casa di prima abitazione
47	6193	17/12/2002	2004, 910, 532, 520		Edificabile per residenza
48	6194	17/12/2002	837	6	Edificabile per residenza
49	6207	18/12/2002	2167/d, 2481/d	7	Edificabile per residenza
50	6208	18/12/2002	847, 2957, 3714	6	Edificabile per residenza
51	6210	18/12/2002	2006	6	Edificabile per residenza
52	6220	18/12/2002	455		Edificabile per residenza
53	6224	18/12/2002	451, 3219	6	Edificabile per residenza
54	6225	18/12/2002	173	8	Edificabile per residenza
55	6233	18/12/2002	3023, 3024		Edificabile per residenza
56	6243	19/12/2002	836		Edificabile per residenza

57	6245	19/12/2002	2597, 1681, 1677, 1680, 1684, 2938		Edificabile per residenza
58	6248	19/12/2002	2776, 2777, 2778, 2779, 2780, 2781, 1509		Edificabile per residenza
2003					
Prog.	**Prot.**	**Data**	**mapp.**	**Fg.**	**Oggetto della richiesta**
59	445	30/01/2003	2351		Edificabile per residenza
60	1066	10/03/2003	3944		Restare agricolo
61	2249	21/05/2003	1307	2	Possibilità ambpliamento fabbricato - GIA' EVASA 2006
2004					
Prog.	**Prot.**	**Data**	**mapp.**	**Fg.**	**Oggetto della richiesta**
62	334	27/01/2004	1882, 2514, 2515, 2516, 2755, 3666	4	Edificabile per residenza
63	473	04/02/2004	3913, 3909, 3905, 3904, 3907, 3903		Edificabile per residenza
2006					
Prog.	**Prot.**	**Data**	**mapp.**	**Fg.**	**Oggetto della richiesta**
64	885	07/03/2006	432, 510		Edificabile per residenza
65	1965	22/05/2006	511	6	Edificabile per residenza - 4 unità abitative per i figli
66	3972	20/10/2006	2289, 2291, 2292	3	Edificabile per residenza - circa 600 mc.
2007 / 2008 / 2009					
Prog.	**Prot.**	**Data**	**mapp.**	**Fg.**	**Oggetto della richiesta**
67	3034	29/08/2007	36, 4408	6	Edificabile per residenza
67/a	3783	29/10/2007	3832, 3836	7	Edificabile per residence o seconde case
68	4402	13/12/2007	847, 2957, 3714	6	Edificabile per residenza
69	4479	19/12/2007	2878, 2879	6	Edificabile per residenza
70	4569	28/12/2007	3694, 3695, 2925	6	Edificabile per residenza - Indice 1,20 / 1,00
71	4577	29/12/2007	492, 493, 496	8	Edificabile per residenza - Indice 1,00 / 1,00
72	32	07/01/2008	2347, 2745		Edificabile per residenza - Indice 1,20 / 1,00
73	49	08/01/2008	447	6	Edificabile per residenza - n. unità abitative - Mulattiera esistente trasformata in carrozzabile
74	50	08/01/2008	331	7	Edificabile per residenza - Per piscina e accessori
75	120	11/01/2008	842	6	Edificabile per residenza - Propria casa e per figlio
76	170	14/01/2008	424/b, 427, 428, 429	6	Edificabile per residenza
77	173	14/01/2008	3551, 843	6	Edificabile per residenza
78	187	15/01/2008	3897	4	Attuale dest. - Edificabile per residenza - Più unità
79	219	16/01/2008	4037 (ex 401/e)	6	Attuale dest. - Ridurre fascia rispetto stradale
80	220	16/01/2008	2515/a, 2976, 2977/a	4	Edificabile per residenza - Edificio bifamiliare per i figli
81	222	16/01/2008	2168, 2170, 2384/b	7	Zona commerciale per ampliamento supermercato esist.
82	229	17/01/2008	2020, 2054	7	Edificabile per residenza
83	231	17/01/2008	2924	6	Edificabile per residenza - Edificio trifamiliare per i propriet.
84	234	17/01/2008	3404, 3407, 3409, 3411	6, 7	Edificabile per residenza - Edifici per i figli
85			2321, 1685	6	Edificabile per residenza - Almeno 330 mc. + eliminare zona A limitrofa
86	244	18/01/2008	1673, 2470, 2466, 2312	6	Edificabile per residenza - Almeno 450 mc.
87	247	18/01/2008	159, 166	8	Edificabile per residenza
88	250	18/01/2008	3417	6, 7	Edificabile per residenza
89	251	18/01/2008	4074	7	Rendere pubblico e carrabile il passaggio pedonale presente a monte ed attualmente privato
90	252	18/01/2008	2857, 2132	7	Edificabile per residenza - Indice 1,20
91	253	18/01/2008	2922, 391, 394,3809 (ex 396/d), 3808 (ex 396/c)	6	Edificabile per residenza - Edificio trifamiliare per i figli
92	260	18/01/2008	3372	7	Porzione residenziale e porzione nautica
93	261	18/01/2008	459, 463, 464	6	Edificabile per residenza
94	262	18/01/2008	3832, 3836	7	Edificabile per residence o seconde case
95	263	19/01/2008	1831, 1832, 2996	6	Edificabile per residenza
96	266	19/01/2008	2923	6	Edificabile per residenza
97	281	21/01/2008	442	6	Edificabile per residenza
98	326	24/01/2008	412	6	Edificabile per residenza per ristrutturazione e ampliamento
99	1019	13/03/2008	4116, 4456	6	Venga mantenuta la stessa capacità edificatoria (1,20 mc./mq.)
100	1075	17/03/2008	3393, 4419, 4418	9, 7	Togliere standard e mettere attività commerciale
101	1076	17/03/2008	98, 99, 100, 203	9	Parcheggi nel sottosuolo (L.122/89) e modesta volumetria residenziale
102	2896	26/07/2008	1802	6	Edificabile ad uso turistico ricettivo
103	.....	.....	415, 421, 423	9	Edificabile per residenza - ampliamento fabbricato esistente
104	.....	.....	4525, 4591, 4592, 4593	9	Edificabile per residenza
105	.....	.....	1982, 4590, 4594	9	Edificabile per residenza
106	.....	.....	1866, 1867, 2511, 2575	9	Edificabile per residenza
107	.....	.....	419, 3048	9	Eliminazione fascia di rispetto stradale - ampliamento fabbricato
108	.....	.....	2029, 2030, 2031, 2465	6	Aumento indici - eliminazione fascia di rispetto
109	.....	.....	2144, 2478, 2605, 2816, 2942	9	Edificabile ad uso turistico ricettivo
110	1964	28/05/2009	3301	9	Da artigianale a residenziale
111	.....	.....	2856		Mantenere attuale destinazione

Vercana

L'Amministrazione comunale di Vercana ha dato avvio del procedimento per la redazione del Piano di Governo del Territorio con Delibera di Giunta Comunale in data 14 novembre 2007, n. 60 contestualmente all'avvio del procedimento per la VAS.
Al fine di prendere in considerazione tutte le richieste dei cittadini, l'Amministrazione comunale ha deciso di valutare, oltre a quelle presentate in seguito all'avvio del procedimento, anche le istanze consegnate precedentemente all'avvio del PGT (2002 – giugno 2009), per un totale di 49 istanze.
L'analisi mostra che le richieste sono quasi esclusivamente rivolte all'edificabilità a fini residenziali (34 istanze su 49), rappresentanti il 70% delle richieste presentate.
Le restanti 15 istanze possono essere così suddivise:

- 4 istanze richiedono l'edificazione a fini residenziali o artigianali;
- 4 istanze riguardano il cambio di destinazione d'uso per finalità "agricole";
- 3 istanze richiedono la possibilità di realizzare dei parcheggi ad uso privato;
- 2 istanze sono inerenti alla possibilità di ampliamento del Centro edificato per la riduzione della fascia di rispetto del reticolo idrico minore;
- 1 istanza riguarda la possibilità di togliere un vincolo di inedificabilità;
- 1 istanza richiede il cambio di destinazione da artigianale a residenziale.

La maggior concentrazione di mappali oggetto di istanza si localizzano in prossimità del Santuario della Madonna della Neve, lungo il confine comunale a ridosso della Strada Statale Regina in località Molo di Vercana, ed in prossimità dell'area che il PRG vigente prevede a destinazione artigianale.

Nella tabella sottostante e nella Tavola n. 5 del Quadro conoscitivo sono riportate le istanze[52] con indicati i dati della domanda, le particelle catastali delle aree interessate e l'oggetto della richiesta.

[52] Fanno eccezione le istanze n.1, 3, 5, 22, 25, 34, tutte risalenti tra gli anni 1999-2002, per le quali non è stato possibile determinare l'esatta localizzazione.

Catalogazione delle istanze di Vercana

Prog.	Prot.	Data	mapp.	Fg.	Oggetto della richiesta
2002					
1	3088	09/10/2002	11452 602		Edificabile per residenza
2004					
2	1722	13/05/2004	447 448 573		Edificabile per residenza
2005					
3	1150	21/03/2005	12478 (EX 11797) 11798 344 6368		Realizzazione parcheggio ad uso privato
4	2349	09/06/2005	183 194 185 187/A 201 296 204/A 186		Edificabile per residenza
5	2895	18/07/2005	103		Edificabile per residenza
6	2896	18/07/2005	315		Togliere vincolo di inedificabilità (art. 2/ter delle NTA)
7	3212	18/08/2005	1192 1193 1194 1196 1197 1198 1199 1201 1202 2553 11639 11706 3427 3437		Edificabile per residenza
8	3212	18/08/2005	1194 1196 1197 1198 1199 1203 1213 2553 11639 11706		Edificabile per residenza
9	3373	07/09/2005	5285 5281 5283		
10	3789	13/10/2005	298		Edificabile per residenza
11	3790	13/10/2005	1168 1169 1170 11393 11392		Edificabile per residenza
12	3791	13/10/2005	280		Edificabile per residenza
2007					
13	819	16/03/2007	1218 1214 1220 1221		Da zona edificabile a zona agricola
14	820	16/03/2007	1561		Da zona edificabile a zona agricola
15	976	28/03/2007	4515 4516 10462		Edificabile per residenza
16	2402	07/07/2007	12640 (EX 1375)		Agricola o residenziale
17	2661	26/07/2007	1273 1274 1276 1277 1281 1282 1284 1285 3678		Edificabile per residenza
18	2687	28/07/2007	1260 1261 1269		Edificabile per residenza
19	3497	08/10/2007	1803 1804 1847 1852 4061 2462 2433 3592 2444 6616 141		Residenziale o artigianale
2008					
20	33	05/01/2008	252 253 254 256 270 1585 1682		Residenziale o artigianale
21	90	12/01/2008	3961 3959 3939		Revisione reticolo idrico con ampliamento Centro abitato
22	116	14/01/2008	12648		Realizzazione parcheggio ad uso privato
23	152	16/01/2008	4509 4510 4512 4513 4514		Edificabile per residenza
24	153	16/01/2008	4515 4516 10462		Edificabile per residenza
25	159	17/01/2008	4697		Togliere standard e diventi agricola
26	163	17/01/2008	5024 5026 5023 5022 5038 5039 5037 5035 10517 8470 5036 5028 5029 5027 10711 5030 5032 5031 5033 11539 5034		Edificabile per residenza
27	168	17/01/2008	1570 1571 1572 1584 1581 1580 1579 1586 1588 1589 1587 1582		Edificabile per residenza
28	170	17/01/2008	3552 1470 1471		Edificabile per residenza
29	171	17/01/2008	3587 1469		Edificabile per residenza
30	172	17/01/2008	1539 1540 1538 1541		Edificabile per residenza (completamento)
31	187	18/01/2008	1263 10403		Edificabile per residenza
32	188	18/01/2008	1280 11457		Edificabile per residenza
33	194	18/01/2008	10442 10443 2375 5196 2391		Residenziale o artigianale
34	208	19/01/2008	1227		Edificabile per residenza
35	209	19/01/2008	320 336 1873 12034 353 1903 335		Edificabile per residenza
36	228	21/01/2008	123 146 150 192 200 924		Edificabile per residenza
37	368	01/02/2008	668		Edificabile per residenza
38	369	01/02/2008	122 369		Edificabile per residenza
39	370	01/02/2008	118		Edificabile per residenza
40	383	01/02/2008	1426 1427		Edificabile per residenza
41	616	22/01/2008	3647 3653 1275		Edificabile per residenza
42	637	23/02/2008	4132		Residenziale o artigianale
42	637	23/02/2008	4132		Residenziale o artigianale
43	1209	27/03/2008	1598 1592		Edificabile per residenza
44	1210	27/03/2008	18 19 609 610 612 613 614 619 621		Edificabile per residenza
45	3469	29/09/2008	12478 (ex 11797) 11798 344 6368		Realizzazione parcheggio ad uso privato
46	4479	20/12/2008	48 49 51 52 10375		Revisione reticolo idrico minore
2009					
47	334	22/01/2009	174.179		
48	511	04/02/2009	1784 1785 1810		
49	2159	05/06/2009	1210, 1211, 1212, 1240, 3459		Da artigianale a residenziale

ALLEGATI DEL QUADRO CONOSCITIVO

Allegato 1 - Album dei dati demografici e socio-economici

TAVOLE DEL QUADRO CONOSCITIVO

Tavola 1: Inquadramento sovracomunale. Caratteri insediativi, infrastrutturale e del paesaggio

Tavola 2: Tavola dei vincoli

Tavola 3.1: Caratteri del tessuto insediativo. Destinazioni funzionali e stato d'uso.

Tavola 3.2: Caratteri del tessuto insediativo. Tipologie edilizie

Tavola 4: Stato di attuazione e programmazione del PRG vigente

Tavola 5: Istanze presentate dalla cittadinanza

INDICE DELLE FIGURE

Figura 1. Foto satellitare tridimensionale dell'Alto Lario 7
Figura 2. Tracciati infrastrutturali principali esistenti 8
Figura 3. Il torrente Livo dal ponte S. Silvestro 9
Figura 4. Il lago verso Pian di Spagna 9
Figura 5. La Valle di Livo e di Bares 10
Figura 6. I monti di Vercana 10
Figura 7. Pietra miliare a Domaso 11
Figura 8. Il nucleo "vecchio mulin" a Domaso 11
Figura 9. Domaso, Catasto Teresiano (1722) 13
Figura 10. Domaso, Catasto Teresiano (1722) 13
Figura 11. Domaso, Catasto Cessato (1857) 14
Figura 12. Frazione di Pozzolo, Catasto 1857. 15
Figura 13. Prima levatura IGM (1888). 16
Figura 14. Domaso, Catasto Cessato aggiornamenti (1902). 16
Figura 15. Il nucleo storico di Domaso 19
Figura 16. La Puncia vista da Vercana 19
Figura 17. Il percorso di mezzacosta verso Pozzolo 21
Figura 18. I vicoli del tessuto storico 21
Figura 19. Ricostruzione tridimensionale della distribuzione dell'edificato di Vercana 22
Figura 20. Attrezzature sportive e religiose a Domaso 23
Figura 21. Attrezzature religiose e pubbliche a Vercana 23
Figura 22. Ville ed elementi di pregio nel tessuto storico di Domaso 24
Figura 23. Villa Camilla 25
Figura 24. Campanile della Chiesa di S. Giovanni Battista 25
Figura 25. Santuario Madonna della Neve 27
Figura 26. I nuclei ed i percorsi storici 27

RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI E FONTI

Documenti

- Regione Lombardia - Direzione Generale Territorio e Urbanistica, *Piano Territoriale Regionale. Documento di piano*, approvato con DCR n° VIII/951del 19 gennaio 2010
- Regione Lombardia - Direzione Generale Territorio e Urbanistica, *Piano Territoriale Regionale*. *Piano Paesaggistico Regionale*, approvato con DCR n° VIII/951del 19 gennaio 2010
- Regione Lombardia – Direzione Generale Agricoltura, *Piano di Sviluppo Rurale 2000-2006*, adottato con DGR n. 724 del 28 luglio 2000
- Provincia di Como, *Piano territoriale di coordinamento provinciale,* approvato con D.C.P. n. 59 del 2 agosto 2006
- Comune di Domaso, *Piano Regolatore Generale*, approvato con D.G.R. n. 28764 del 24.05.1983
- Comune di Domaso, *1^ Variante al PRG*, approvata con D.G.R. n. 50100 del 28.03.1985
- Comune di Domaso, *2^ Variante al PRG*, approvata con D.G.R. n. 52831 del 28.05.1985
- Comune di Domaso, *3^ Variante al PRG*, approvata con D.G.R. n. 48910 del 05.03.1985
- Comune di Domaso, *5^ Variante al PRG*, approvata con D.G.R. n. 19523 del 07.04.1987
- Comune di Domaso, *6^ Variante al PRG*, approvata con D.G.R. n. 12066 del 30.07.1991
- Comune di Domaso, *Variante 23/97*, approvata con D.C.C. n. 17 del 21.06.2001
- Comune di Domaso, *Variante 23/97*, approvata con D.C.C. n. 16 del 28.06.2001
- Comune di Domaso, *Variante 23/97*, approvata con D.C.C. n. 20 del 27.09.2002
- Comune di Domaso, *Variante 23/97*, approvata con D.C.C. n. 13 del 25.06.2003
- Comune di Domaso, *Variante 23/97*, approvata con D.C.C. n. 29 del 28.11.2003
- Comune di Domaso, *Variante 23/97*, approvata con D.C.C. n. 30 del 28.11.2003
- Comune di Domaso, *Variante 23/97*, approvata con D.C.C. n. 31 del 28.11.2003
- Comune di Domaso, *Variante 23/97*, approvata con D.C.C. n. 32 del 28.11.2003
- Comune di Domaso, *Variante 23/97*, approvata con D.C.C. n. 14 del 28.06.2004
- Comune di Domaso, *Variante 23/97*, approvata con D.C.C. n. 18 del 14.09.2006
- Comune di Vercana, *Piano Regolatore Generale*, approvato con D.G.R. n. IV/8405 del 22.04.1986
- Comune di Vercana, *1^ Variante al PRG*, approvata con D.G.R. n. 39060 del 16.07.1993
- Comune di Vercana, *2^ Variante al PRG*, approvata con D.G.R. n. 10323 del 16.09.2002
- Comune di Vercana, *Variante 23/97*, approvata con D.C.C. n. 10 del 08.05.2002
- Comune di Vercana, *Variante 23/97*, approvata con D.C.C. n. 2 del 18.02.2004

Siti Internet

www.regione.lombardia.it
www.cartografia.regione.lombardia.it
www.provincia.como.it
www.comalo.it
www.comunedomaso.it
www.istat.it
www.ring.lombardia.it
www.civita.lombardiastorica.it

Strutture tecniche

- Comune di Domaso: Ufficio Tecnico
- Comune di Vercana: Ufficio Tecnico