COMUNE DI TREMEZZINA

Documento programmatico d'indirizzi del nuovo PGT

Aprile 2022

Fonte: www.flickr.com
Foto di. Akis

Fonte: www.flickr.com
Foto di. Daniel Peckham

Documento programmatico d'indirizzi del nuovo PGT 2022

Comune di Tremezzina

Via Santo Stefano, 7
22016 Tremezzina (Co)

Gruppo di Lavoro (RTP):
Progettazione Urbanistica e redazione VAS

Studio SosTer
Alberto Benedetti
Giorgio Graj

Studio GeoSFerA
Ferruccio Tomasi
Andrea Strini

Giovanni Anzanello

Comune di Tremezzina:

Sindaco
On. Mauro Guerra

Assessore Edilizia Privata
Alessandro Bordoli

Ufficio Tecnico
Massimiliano La Camera
Gabriella Galbiati

Indice del Documento

Premesse

Il contesto e la prospettiva pag. 1
L'approccio alla costruzione del Piano pag. 2

Parte I – I contesti di riferimento territoriali e lo sviluppo urbano pag. 3

1. Il ramo del lago di Como che volge ad occidente: il territorio di Tremezzina pag. 3
1.1. *La strutturazione urbana del centro abitato fronte lago* pag. 3
1.2. *Le relazioni ambientali e la configurazione del paesaggio montano e lacuale* pag. 5
1.3. *La sintesi degli obiettivi territoriali* pag. 7
1.4. *La sintesi dei criteri per la riduzione del consumo di suolo* pag. 9
2. L'andamento demografico pag. 10
3. La dimensione del lavoro pag. 13
4. Le dinamiche urbanistiche pag. 15
4.1. *L'evoluzione storica del territorio di Tremezzina* pag. 15
4.2 *Lo sviluppo della pianificazione* pag. 17

Parte II – Le condizioni di partenza pag. 20

1. I termini e la programmazione del PGT vigente pag. 20
2. La ricognizione e lo stato d'attuazione delle previsioni PGT vigente pag. 22
3. Le istanze pervenute all'avvio del procedimento revisione del PGT vigente pag. 23
4. I termini del consumo di suolo pag. 24

Parte III – La costruzione degli obiettivi del nuovo PGT pag. 25

1. I temi e le strategie di sviluppo per il territorio di Tremezzina pag. 25
2. Gli indirizzi operativi pag. 29

Sintesi iconografica

Figura 01. L'inquadramento territoriale di Tremezzina nella cornice del lago di Como
Figura 02. La configurazione e lo sviluppo del tessuto urbanizzato fronte lago di Tremezzina
Figura 03. La lettura dei luoghi e dell'assetto paesaggistico attraverso le immagini ortofotogrammetriche
Figura 04. La configurazione del paesaggio e gli elementi di rilevanza ambientale del territorio di Tremezzina
Figura 05. Estratto della Tavola C1 "Sintesi delle Indicazioni di Piano" del PTCP di Como
Figura 06. Caratteri e criteri per l'individuazione della soglia di riduzione del consumo di suolo a Tremezzina
Figura 07. Il grafico dell'andamento demografico del comune di Tremezzina dal 2002 al 2020
Figura 08. La variazione percentuale del tasso d'incremento annuo della popolazione residente
Figura 09. Il bilancio demografico del comune di Tremezzina
Figura 10. L'andamento della popolazione con cittadinanza straniera
Figura 11. La presenza e la percentuale sui residenti dei cittadini stranieri nell'anno 2021
Figura 12. Valori e indici di invecchiamento della popolazione di Tremezzina
Figura 13. Le percentuali della struttura della popolazione di Tremezzina suddivisa per fasce di età
Figura 14. Il grafico della distribuzione della popolazione di Tremezzina per età, sesso e stato civile nel 2021
Figura 15. La tabella del numero di imprese registrate per settore e il tasso di crescita
Figura 16. Il confronto tra il numero di unità e addetti nell'ambito Lario Comasco tra il 2001 e il 2011
Figura 17. Il confronto tra il numero di unità e addetti nell'ambito Lario Comasco tra il 2012 e il 2019
Figura 18. Il numero di unità d'impresa e il numero di addetti nel comune di Tremezzina al 2019
Figura 19. I grafici del numero di imprese e addetti dei comuni del Lario Comasco tra il 2001 e il 2019
Figura 20. La lettura dell'evoluzione storica del territorio di Tremezzina in n.4 soglie storiche dal 1950
Figura 21. L'analisi dei NAF e degli edifici storici e della tradizione del territorio di Tremezzina
Figura 22. I Piani di Fabbricazione di Ossuccio e Lenno (1976) e il PRG di Tremezzo (1969)
Figura 23. Il Piano Regolatore Generale di Ossuccio (1989), di Lenno (1993) e di Tremezzo (1980 e varianti)
Figura 24. I Piani Regolatori Generali del nuovo millennio del comune di Tremezzo e Mezzegra
Figura 25. Estratto delle Tavole di "Previsione di Piano" dei PGT dei preesistenti comuni di Tremezzina
Figura 26. Estratto della Tavola "R2-V1q – Tavola delle Previsioni di Piano" del PGT 2019 di Tremezzina
Figura 27. La lettura delle previsioni e lo stato d'attuazione del PGT vigente del comune di Tremezzina
Figura 28. Le istanze cartografate a seguito dell'avvio del procedimento di revisione del PGT

Premesse

Il contesto e la prospettiva

Il lavoro di elaborazione del nuovo PGT si svolge in una fase segnata da grandi emergenze e conseguenti cambiamenti di carattere epocale.

Un susseguirsi e un intreccio di crisi globali, dalla pandemia alla guerra, passando per il cambiamento climatico e il calo demografico del nostro Paese, il progressivo sfilacciamento sino al tracollo di un assetto delle relazioni internazionali seguito alla seconda guerra mondiale, alla guerra fredda ed al suo superamento, portano con sé una complessa, lunga e incerta fase di transizione. Una fase nella quale vivono anche naturalmente le azioni volte alla risposta ed al superamento delle stesse crisi, quali ad esempio quelle messe in campo dall'Unione Europea come il *Next Generation EU* ed il conseguente *PNRR* italiano.

Una condizione globale che determina ricadute e impatti costanti sulla situazione locale, richiede consapevolezza e adeguatezza anche nelle scelte che riguardano la vita e lo sviluppo della nostra comunità.

Una comunità che, oltre ad affrontare queste sfide, è chiamata a chiudere la fase dell'accostamento e dell'integrazione con ricuciture tra i PGT dei comuni originari che hanno dato vita alla fusione e a pensarsi, sia al proprio interno che nel quadro sovracomunale, come ente definitivamente unitario, diverso, nella struttura, nelle funzioni, nella prospettiva, dalla semplice somma dei comuni originari. Questa consapevolezza, segnata anche formalmente dal passaggio da un primo PGT, che ha recepito e solo accostato le precedenti programmazioni comunali (fase indispensabile), ad un nuovo PGT, deve permeare tutto il procedimento, e il nuovo Ente e chi è chiamato ad amministrarlo assumono completamente la responsabilità programmatoria e pianificatoria.

Tutto ciò rimanda alla necessità di uno sguardo e di una prospettiva pianificatoria che guardino, pur con tutte le incertezze richiamate, almeno al 2030 ed ai decenni successivi. Con la complementare esigenza di dotarsi di una strumentazione adeguata e flessibile per il perseguimento degli obiettivi generali nelle diverse e mutevoli contingenze.

L’approccio alla costruzione del Piano

L’emergere del fenomeno di crisi globale del mercato immobiliare ha influenzato lo sviluppo e la trasformazione delle città. Nell’ultima decade, i rapporti tra espansione urbana e domanda insediativa risultano in forte diminuzione rispetto alle richieste di aumento della qualità della vita e delle risorse, nella prospettiva di un approccio più sostenibile per contrastare l’evidente cambiamento climatico e il consumo di suolo. Il Piano urbanistico assume quindi le caratteristiche di strumento di pianificazione basato su strategie territoriali e politiche urbane per configurare, adattare e promuovere le trasformazioni più opportune e in comune accordo con le parti interessate. Inoltre, a fronte delle difficoltà economiche insorgenti provocate dall’emergenza sanitaria Covid-19, dalla guerra e dalla crisi energetica da essa derivata e nel futuro mutato quadro delle relazioni internazionali, le scelte di Piano sono calibrate verso un’attenta sostenibilità economica, indirizzata a limitare gli sprechi di risorse sia per la pubblica amministrazione che per i cittadini.

Il territorio comunale di Tremezzina si configura come un centro abitato poco superiore ai 5.000 abitanti, che si affaccia sulla sponda occidentale del ramo sinistro del lago di Como, circondato da valli, monti ed elementi idrografici rilevanti, ed immerso nel paesaggio prealpino (Prealpi Luganesi) della Provincia di Como. I caratteri e le peculiarità del paesaggio lacuale e di quello montano rappresentano gli elementi cardine per lo sviluppo delle scelte di Piano. Tali scelte sono indirizzate prevalentemente verso un approccio di tutela e valorizzazione dell’ambiente, nel rispetto delle caratteristiche storiche che contraddistinguono il fronte lago e di quelle naturalistiche dei versanti montani, e di miglioramento della dimensione economica e turistica del comune, oltre ad una calibrata offerta abitativa e di servizi per i giovani e le famiglie.

Le informazioni dei caratteri territoriali del comune di Tremezzina derivano dall’insieme di scelte urbanistiche adottate e approvate nei Piani dei preesistenti n. 4 comuni (prima del processo di fusione del nuovo comune nel 2014) e del PGT 2019, quest’ultimo oggetto di revisione urbanistica. Partendo dunque dai caratteri ereditati dai suddetti Piani, il processo di revisione consentirà di pianificare scelte oculate per le trasformazioni del territorio, per valorizzare gli spazi legati al turismo e i luoghi della produzione e favorire i processi di recupero/conservazione del patrimonio edilizio. Oltremodo, vi è l’opportunità di migliorare le connessioni e le relazioni ambientali tra paesaggio montano e lacuale ai fini della costruzione di un disegno unitario di Rete Ecologica.
In particolare, l’attenzione deve necessariamente rivolgersi verso una semplificazione dell’apparato normativo e procedurale del Piano, così che tutti gli atti risultino agevoli nella comprensione e gestibili non soltanto ai tecnici incaricati ma a tutte le parti interessate. In tal senso, le dinamiche comunicative del percorso di pianificazione devono assumere un linguaggio chiaro e devono coniugarsi entro un approccio partecipativo e innovativo per il futuro di Tremezzina.

La sintesi delle informazioni e considerazioni poste alla base della costruzione del Piano è ricavabile all’interno del presente Documento Programmatico, predisposto in modalità semplificata e di facile consultazione. La corrente descrizione si incentra su una prima valutazione delle condizioni e delle risorse territoriali recepite dalla lettura dei precedenti processi di pianificazione e sulle richieste (istanze) pervenute dai cittadini, al fine di poter elaborare una preliminare linea strategica di indirizzi, i quali verranno in seguito assunti come obiettivi operativi del nuovo PGT.

Il Documento Programmatico d’Indirizzi si articola nelle seguenti parti:

Parte I – I contesti di riferimento territoriale e lo sviluppo urbano
La struttura territoriale morfo-insediativa, il trend demografico, la dimensione del lavoro e le dinamiche urbanistiche pregresse rappresentano le principali dimensioni d’indagine per conoscere il territorio al fine di orientare i criteri di costruzione del nuovo PGT. Il riconoscimento del contesto paesaggistico sovralocale, interesse regionale e provinciale, e lo sviluppo locale di Tremezzina sono incentrati rispettivamente sulle relazioni di carattere paesistico-ambientale, in particolare sugli aspetti del fronte lago e delle valli e versanti montani, e della strutturazione urbana del centro abitato (prevalentemente di carattere residenziale), con particolare attenzione ai nuclei di antica formazione, al sistema di ville e parchi storici e alle nuove opportunità di sviluppo insediativo.

Parte II – Le condizioni di partenza
I contenuti e le condizioni da cui partire per la costruzione del Piano si focalizzano sugli aspetti del Piano vigente, sulle istanze dei cittadini pervenute all’avvio del procedimento, sullo stato d’attuazione vigente e sulle buone pratiche per la riduzione del consumo di suolo.

Parte III – La costruzione degli obiettivi del nuovo PGT
Le condizioni delle sezioni precedenti sono propedeutiche alla definizione di indirizzi operativi che animeranno l’operatività del Piano e le previsioni e/o trasformazioni future del comune di Tremezzina, a partire dal Documento di Piano e dagli altri atti del nuovo PGT.

Parte I

I contesti di riferimento territoriale e lo sviluppo urbano

1. Il ramo del lago di Como che volge ad occidente: il territorio di Tremezzina

Il territorio del comune di Tremezzina si estende per una superficie di 28,50 km2 nella Provincia di Como. Situato nella zona prealpina lombarda, il comune comprende i borghi degli ex comuni di Ossuccio, Lenno, Mezzegra e Tremezzo e confina con i comuni Bellagio, Bene Lario, Colonno, Grandola ed Uniti, Griante, Lezzeno, Menaggio, Ponna, Porlezza e Sala Comacina. Il centro abitato, sviluppato nella zona del fronte lago, si estende in direzione nord-est/sud-ovest ed è attraversato e connesso con le altre località attraverso direttrici infrastrutturali e nautiche.

Come già accennato, a partire dal 4 febbraio 2014, dopo una lunga esperienza di gestione condivisa, viene istituito il nuovo comune di Tremezzina a seguito del processo di fusione dei quattro comuni preesistenti. Dal punto di vista morfologico e strutturale, è interessante conoscere le peculiarità dei singoli centri abitati che costituiscono le attuali frazioni (borghi) del territorio comunale:

- ***Ossuccio*** si affaccia sulla *"Zoca de l''Oil"*, una insenatura di fronte all'Isola di Comacina, caratterizzata dalla tranquillità delle sue acque, appunto *"lisce come l'olio".* L'isola e il borgo sono contraddistinte dalla presenza di vegetazione tipicamente mediterranea (con numerose presenze di piante d'olivo) e per la presenza di un ricco patrimonio storico;
- ***Lenno*** è localizzato lungo le pendici del Monte di Tremezzo ed è caratterizzato da una insenatura naturale creata dal Dosso del Lavedo. La zona del lungolago offre splendidi scorci panoramici e luoghi storici da visitare; da questa zona, si diramano strade secondarie e mulattiere che si collegano con diversi nuclei storici: Campo, Masnate, Molgisio e Villa;
- ***Mezzegra*** occupa la posizione centrale del territorio di Tremezzina, tra cui le antiche frazioni di Azzano, Giulino e di Bonzanigo, caratterizzate da palazzi e ville affrescati, a testimonianza della rilevanza delle famiglie locali dell'epoca. Anche qui, è ben visibile la presenza di macchie arboree tipicamente mediterranee e distese di ulivi;
- ***Tremezzo*** (annoverato tra "I Borghi più belli d'Italia") unisce un entroterra montano e collinare, avente diversi nuclei storici e punti panoramici rilevanti (ad esempio, il Monte Crocione), con il lungolago a carattere prevalentemente turistico, con ville e alberghi di lusso.

Insomma, sia dal punto di vista ambientale e della strutturazione urbana dei suddetti borghi, Tremezzina presenta caratteri e peculiarità locali di rilevante stampo storico-turistico e di valenza paesaggistica, volti ad inserirsi nel più vasto contesto di relazioni del lago di Como.

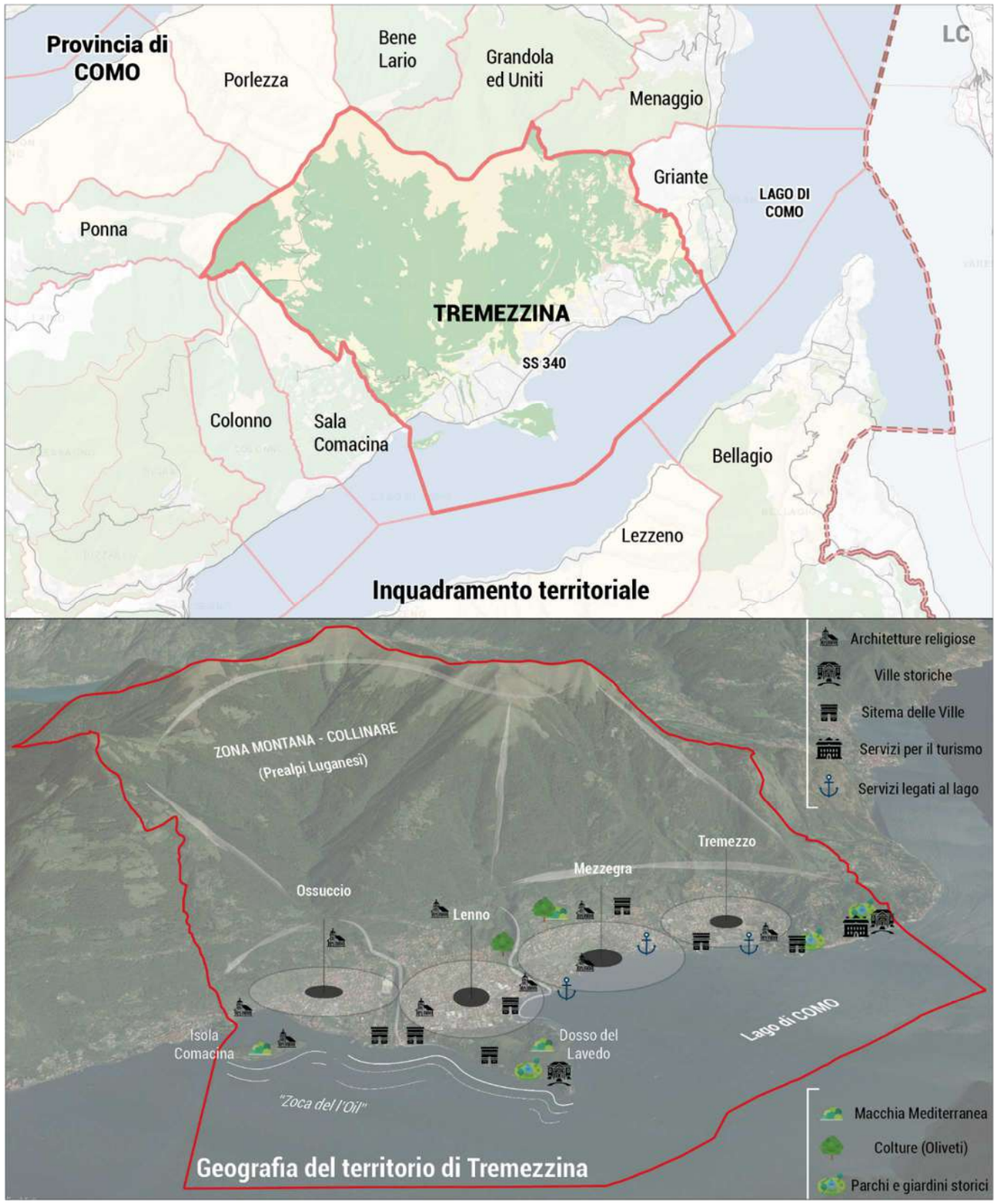


Figura 01. L'inquadramento territoriale di Tremezzina nella cornice del lago di Como

1.1. La strutturazione urbana del centro abitato fronte lago

Considerata l'estensione del confine amministrativo di Tremezzina, che comprende una vasta area di oltre 28 km2, a partire dalla sponda occidentale del lago di Como (ramo sinistro) fino alla cima del Monte Tremezzo (1.700 metri s.l.m.), e le esigue dimensioni del centro abitato posto sul fronte lago, è necessario analizzare distintamente i caratteri del tessuto urbanizzato rispetto al paesaggio montano e collinare che lo circonda. A tal proposito, tale contesto paesaggistico è caratterizzato appunto dal Monte Tremezzo, che si apre alle spalle della zona pianeggiante del centro abitato, al quale si affiancano altre due cime conosciute come il Monte Crocione e Galbiga. Al contrario, il fondovalle è caratterizzato da una zona in declivio che si affaccia sul lago di Como. L'orografia del territorio e la presenza del lago e delle reti idrografiche limitano dunque lo sviluppo del tessuto urbanizzato, che risulta avere una forma piuttosto compatta.

Il tessuto urbanizzato di recente formazione è prevalentemente addensato lungo le sponde del lago ed è caratterizzato dalla presenza di insediamenti a carattere residenziale, a cui si alternano alcune aree adibite alla produzione e diverse aree a servizio di interesse pubblico, tra cui spiccano quelli di carattere turistico legati agli spazi del lungolago e le zone dei moli e banchine per la navigazione nel lago. Il tessuto urbanizzato di fattura storica, invece, si identifica nei nuclei di antica formazione delle frazioni di Ossuccio, Lenno, Mezzegra e Tremezzo, che comprendono gli edifici della tradizione storico-culturale e architettonica, gli edifici di culto (chiese di epoca romanica e barocca) e il complesso di ville e giardini. La restante parte del territorio pianeggiante, quella più vicina alle pendici della zona montana-collinare, è caratterizzata dalla presenza di ampie porzioni di coltivazioni (prevalentemente di ulivi) e prati verdi permanenti. Lo sviluppo degli insediamenti segue la conformazione della sponda e si estende fino alle pendici delle valli che sovrastano e circondano la zona pianeggiante. Il tessuto urbanizzato è servito e attraversato dalla direttrice infrastrutturale portante SS340 (Strada Statale Regina) in direzione nord-est sud-ovest, che consente l'accesso al comune ai due lati estremi del fondovalle, e dai collegamenti via lago, attraverso l'uso del battello, aliscafo e del traghetto che collegano con la sponda orientale del lago e con Como.

Per quanto riguarda le tracce storiche di Tremezzina, esse sono sparse all'interno dei nuclei storici e nei borghi antichi del territorio e, per la maggior parte, connesse dalla "Greenway" del lago di Como che segue i tratti dell'Antica Strada Regina. Di grande importanza, fanno parte della storia e dell'archeologia del territorio le ville delle frazioni di Lenno e Tremezzo (Balbianello e Carlotta) e l'isola di Comacina. Oltremodo, dal centro abitato parte il percorso del Sacro Monte di Ossuccio (patrimonio UNESCO) che conduce al Santuario della Beata Vergine del Soccorso.

L'immagine seguente mostra la sintesi della strutturazione urbana e le principali destinazioni d'uso (Dusaf 6.0, anno 2018 di Regione Lombardia) del tessuto urbanizzato del comune di Tremezzina.

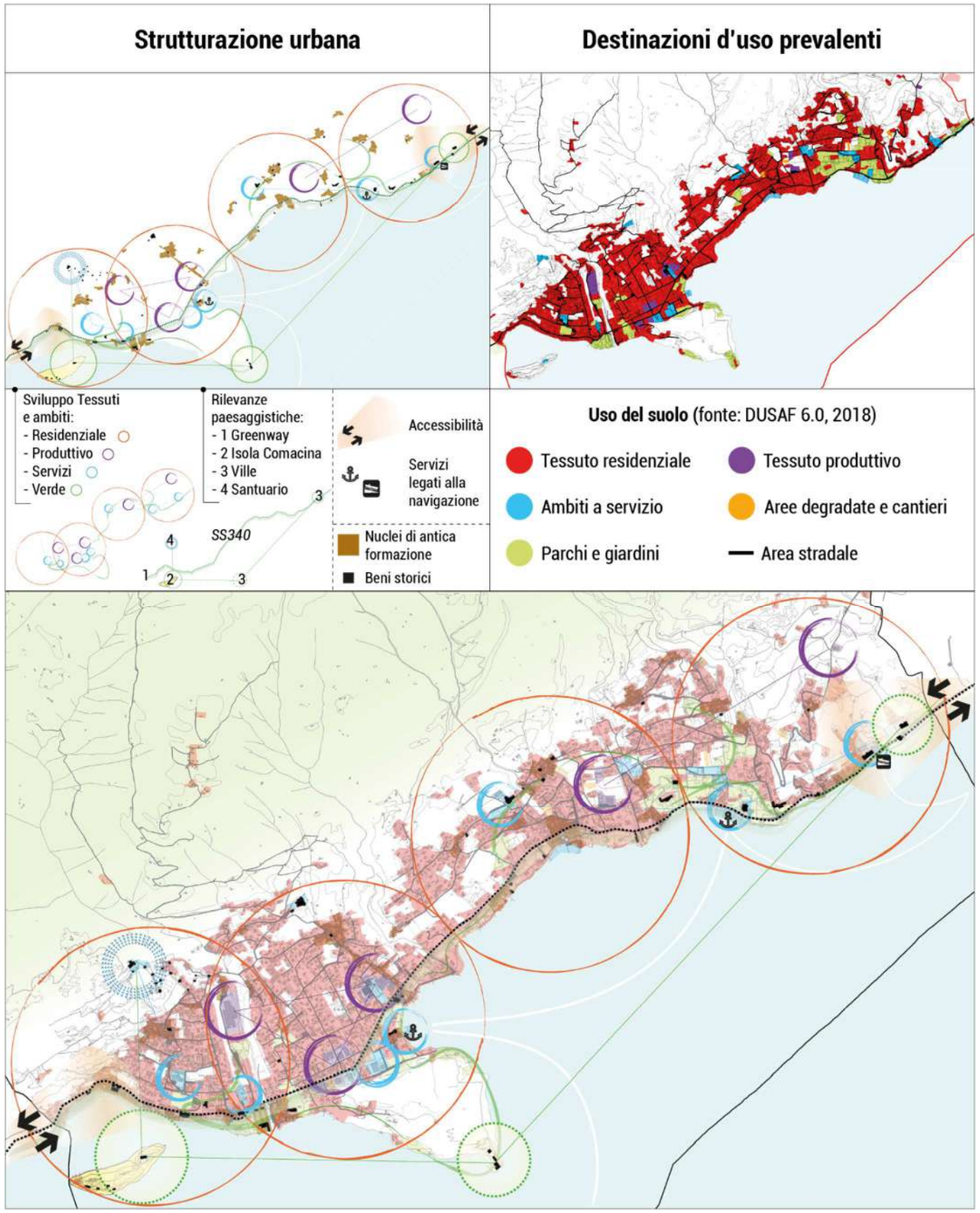


Figura 02. La configurazione e lo sviluppo del tessuto urbanizzato fronte lago di Tremezzina

1.2. Le relazioni ambientali e la configurazione del paesaggio montano e lacuale

Appartenente alla "Comunità Montana del Lario Intelvese", il comune di Tremezzina è caratterizzato dal variegato ambiente lacustre, contraddistinto (ove non urbanizzato) da zone adibite all'agricoltura ed aree verdi, e dall'ambiente delle zone montane, nelle quali si distinguono prevalentemente le zone boscate e quelle adibite al pascolo e contenenti sentieri e percorsi di interesse turistico. Tali peculiarità di carattere fisico-morfologico e storico-culturali conferiscono una precisa fisionomia e identità al territorio.

La complessità del territorio di Tremezzina rende difficile inquadrarlo in una precisa tipologia di paesaggio, in considerazione del fatto che si descrive un ambito di paesaggio di n.4 comuni aventi ognuno caratteristiche diverse, per quanto accomunati dalla presenza del lago di Como. In tal senso, la definizione del paesaggio in cui si inserisce Tremezzina è riconosciuta dallo strumento di pianificazione provinciale nell'Unità di paesaggio n. 12 *"Tremezzina ed Isola Comacina".*

In generale, questa unità di paesaggio, è caratterizzata dai versanti montani, tra cui spicca il Monte Tremezzo, peculiare sotto l'aspetto morfologico per la ricchezza di grotte e forme carsiche, e dalla riviera lariana che offre interessanti spunti e repertori del paesaggio comasco e del comune: l'ampia Costa della Tremezzina, il boscato Dosso di Lavedo e la celebre Isola Comacina (questi ultimi, propaggini del complesso dolomitico che costituisce il Monte di Tremezzo). Di fronte all'Isola, l'unica nel Lario, e antistante la "Zoca de l'Oil", antica culla della coltura dell'olivo, si apre la cupa e profonda *Val Perlana*, conosciuta per la presenza di monasteri e cappelle di rilevanza storica e architettonica, tra cui spiccano il santuario della Madonna del Soccorso e il complesso monastico di San Benedetto.

In particolare, l'ampia Costa della Tremezzina, ricca di ville ed edifici-albergo, si presenta debolmente inclinata sino alle pendici delle vette che caratterizzano il territorio: Monte di Lenno, del Galbiga e del Crocione. Tali rilievi montani sono profondamente incisi e solcati dalle presenze idrografiche (la natura dei versanti è di tipo sedimentario), tra cui il torrente Bolvedro, ed allineati a formare un dolce crinale formato da alpeggi, da punti di interesse panoramico e dalla presenza di strutture e percorsi di interesse turistico. Ai piedi delle montagne, invece, il paesaggio è formato da comparti agricoli a "campi chiusi" e "paesaggi agrari tradizionali" (terrazzamenti) che occupano appunto le prime pendici alle spalle dei declivi abitati, caratterizzati da alberi da frutta e olivi. Di rilevante qualità paesaggistica e architettonica è l'insediamento di Villa Balbianello, come per altro anche quello di Villa Carlotta, e la rilevanza archeologica dell'Isola di Comacina.

L'immagine seguente mostra la peculiare configurazione morfologica del comune di Tremezzina ed evidenzia la diversa conformazione e i principali *"Landmarks"* del paesaggio lacustre e montano.

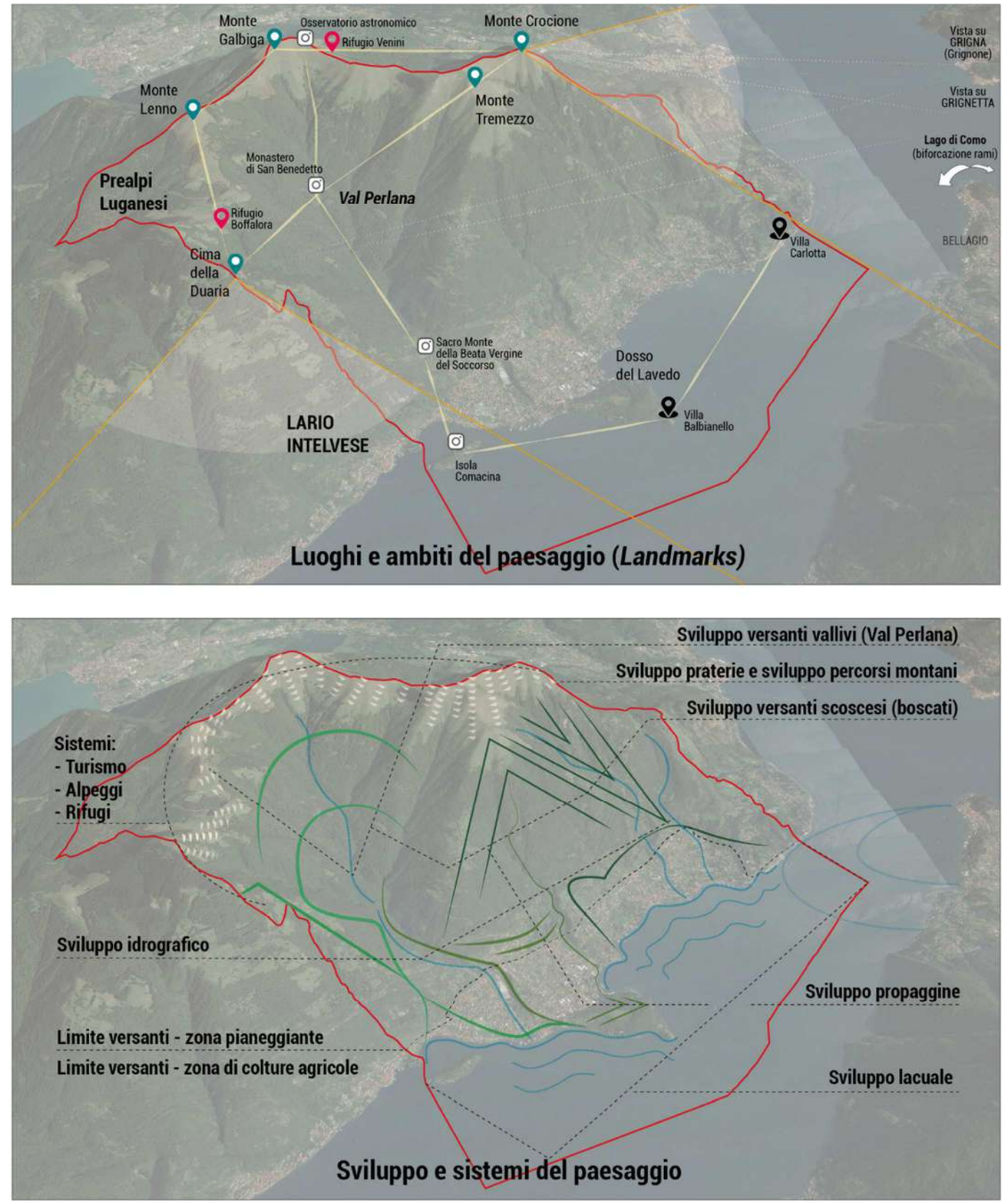


Figura 03. La lettura dei luoghi e dell'assetto paesaggistico attraverso le immagini ortofotogrammetriche

Dunque, la ricchezza del comune di Tremezzina si evince dall'elevata presenza di ambiti di valore naturale, storico-culturale, fruitivo e visivo-percettivo e da elementi ordinatori che circondano e caratterizzano il centro abitato fronte lago.

Da un lato, il sistema e le relazioni del ***paesaggio montano***, di cui carattere predominante è quello dell'elevato grado di naturalità, rappresentano la tipica sagoma dell'architettura prealpina. L'azione e la presenza umana nella montagna è storicamente sporadica e limitata stagionalmente; gli elementi di interesse storico-culturale sono, infatti, limitati a manufatti religiosi e turistici ed a tracciati storici e paesaggistici, per i quali è riconosciuta una funzione di comunicazione tra i diversi ambiti e vette. Questo paesaggio presenta versanti ripidi con numerose frazioni, alpeggi, pascoli e baite un tempo utilizzate per l'allevamento di bovini e ovini, ora invece prevalentemente come luoghi escursionistici e villeggiatura. Gli aspetti naturali, invece, sono legati alla significativa presenza boscata e alle diverse tipologie forestali, tra cui spiccano le presenze di Orno-ostrieti, Castagneti, Aceri-frassineti e Faggeti, e dalle zone adibite al pascolo ad alta quota.

Dall'altro lato, il sistema e le relazioni del ***paesaggio lacuale,*** caratterizzato dalla forte presenza antropica e dall'insieme di spazi per le colture agricole, dagli spazi verdi per i servizi e dalla vasta presenza di giardini e parchi legati allo sviluppo delle ville e architetture della zona lariana, rappresentano il punto di contatto tra l'ambito montano, il lago e le zone abitate. Tuttavia, il territorio agricolo e gli spazi del verde risultano sempre più ridotti e intaccati rispetto al passato, specialmente negli spazi di connessione ambientale. Inoltre, il progressivo aumento del tessuto urbanizzato, mette a rischio la maglia di relazioni tra gli elementi del paesaggio.

In tal senso, considerata l'alta valenza paesaggistico-ambientale del territorio di Tremezzina, è necessario porre l'attenzione su azioni di tutela e conservazione degli aspetti naturali ed ecosistemici. L'insieme di questi ambienti, ad alta valenza e connettività ecologica, può dunque essere preservato attraverso la definizione e costruzione della Rete Ecologica a diversi livelli di pianificazione. Si evince che, fatta eccezione per alcune aree ed elementi antropizzati ricadenti e interposti tra i vari ambiti semi-naturali e/o agricoli, il disegno di Rete Ecologica può "avvolgere" l'intero sistema urbano di Tremezzina ed, allo stesso tempo, "interagire" con alcune zone interne ad esso (aree verdi a servizio, parchi e giardini, ecc.), così da instaurare importanti relazioni e connessioni paesistico-ambientali di livello locale, tramite l'utilizzo e lo sviluppo di percorsi ed itinerari turistici e legati alla mobilità debole. Oltremodo, un disegno unitario di paesaggio così proposto, deve necessariamente relazionarsi con il contesto limitrofo, così che si possano riconoscere le relazioni ad ampia scala per traguardare i progetti sovraordinati di Rete Ecologica Provinciale (REP) e Regionale (RER).

L'immagine seguente mostra la sintesi dell'assetto ambientale (dati Dusaf 6.0, 2018) e di tutela del paesaggio, congiuntamente alle relazioni ambientali di sintesi per lo sviluppo della Rete Ecologica.

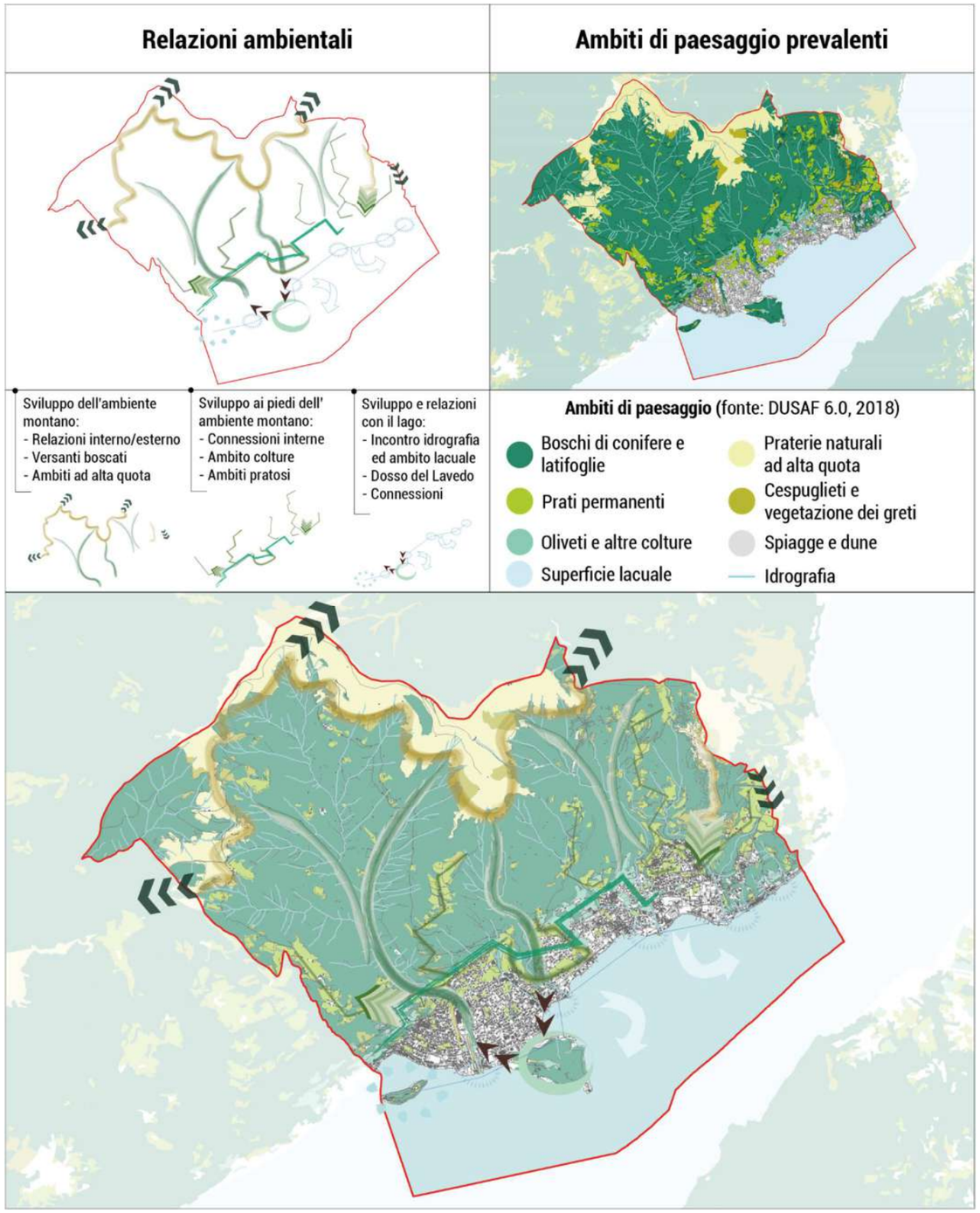


Figura 04. La configurazione del paesaggio e gli elementi di rilevanza ambientale del territorio di Tremezzina

1.3. La sintesi degli obiettivi territoriali

Una volta indagati gli aspetti della morfologia del territorio di Tremezzina, è necessario definire il quadro di obiettivi di carattere sovralocale che tendono alla tutela e conservazione delle aree boscate e agricole, delle zone lacuali e di quelle ecologicamente rilevanti ai fini della costruzione del disegno della Rete Ecologica, e che agiscono in favore della difesa del suolo e degli aspetti legati all'idrogeologia.

Non è soltanto l'aspetto paesaggistico ed ambientale ad essere sotto osservazione, bensì anche l'aspetto della progettualità di nuovi percorsi montani, quelli della mobilità debole e della viabilità, nonché le politiche della rigenerazione e riuso delle aree dismesse e di recupero/conservazione dei caratteri architettonici degli edifici ricadenti nei nuclei di antica formazione e la valorizzazione del sistema delle ville.

Partendo dagli indirizzi di tutela definiti dal Piano Paesaggistico Regionale (PPR), si riscontrano le seguenti informazioni attinenti al territorio in cui è inserito il comune di Tremezzina:

- **FASCIA PREALPINA**
  Paesaggi della montagna e delle dorsali: caratterizzati da un alto grado di naturalità, anche se la conformazione delle valli, più aperte verso la pianura, ne favorisce un'alta fruizione da parte delle popolazioni urbane. Per la loro esposizione le Prealpi contengono belvederi panoramici fra i più qualificati della Lombardia. Per la sua natura calcarea, il territorio presenta notevoli manifestazioni dovute all'azione erosiva delle acque. Si riscontrano residuali fenomeni di glacialismo e carsismo.
  INDIRIZZI DI TUTELA: vanno tutelati i caratteri morfologici dei paesaggi ad elevato grado di naturalità, in particolare vanno salvaguardati gli importanti elementi di connotazione legati ai fenomeni glaciali, al carsismo e alle associazioni floristiche. La panoramicità della montagna prealpina verso i laghi e la pianura è un valore eccezionale che va rispettato e salvaguardato dall'affollamento degli insediamenti.

  Paesaggi dei laghi insubrici: caratterizzati da versanti di tipo vallivo, la presenza delle acque lacustri condiziona il clima e l'ambiente. Assumono la specificità insubrica per via della particolare flora spontanea o di introduzione antropica. Alla presenza delle acque lacustri si devono numerosi altri elementi di singolarità riguardante l'organizzazione degli spazi e le testimonianze storiche, la percezione e la fruizione del paesaggio come scenario di soggiorno e turismo.
  INDIRIZZI DI TUTELA: va esercitata prioritariamente tramite la difesa ambientale, con verifiche di compatibilità di ogni intervento che possa turbare equilibri locali o sistemici. Difesa, quindi, della naturalità delle sponde, dei corsi d'acqua affluenti, delle condizioni idrologiche che sono alla base della vita biologica del lago e delle emergenze geomorfologiche. Vanno tutelate e valorizzate le testimonianze del paesaggio antropico: borghi, porti, percorsi, chiese, ville. In particolare una tutela specifica e interventi di risanamento vanno previsti per il sistema delle ville e dei parchi storici. La disciplina di tutela

e valorizzazione dei laghi e dei paesaggi che li connotano è dettata dall'art. 19 della Normativa del PPR.

In particolar modo, in riferimento agli aspetti che contraddistinguono il territorio di Tremezzina, il PPR identifica i seguenti indirizzi di tutela specifici:

- **ELEMENTI GEOMORFOLOGICI, CARSISMO:** vanno promosse tutte le azioni atte a perseguire la conservazione e la valorizzazione delle specifiche emergenze e, ove necessario, prevedendo anche un ambito di tutela del territorio circostante atto a garantire la protezione dell'emergenza stessa;

- **SUPERFICIE LACUALE:** per l'elemento naturale dominante del paesaggio insubrico, va innanzitutto tutelata la risorsa idrica, anche tramite il controllo delle immissioni. Disincentivare l'uso dei mezzi nautici privati a motore.

- **DARSENE E PORTI:** va previsto il restauro e il mantenimento dei manufatti esistenti. Eventuali nuovi approdi devono essere previsti in specifici progetti di sistemazione paesaggistica di dettaglio o in piani territoriali regionali di settore, a specifica valenza paesaggistica, relativi alle rive lacustri.

- **SPONDE DEI LAGHI:** sono consentiti esclusivamente inserimenti in scale adeguate all'esistente, con particolare attenzione all'uso di materiali edilizi e tinteggiature confacenti ai luoghi. Eventuali sostituzioni edilizie dovranno essere previste in specifici progetti di sistemazione paesaggistica.

- **INSEDIAMENTI-PERCORRENZE:** l'ammodernamento della rete stradale deve avvenire, ove possibile, tramite l'adeguamento di quella esistente. Vanno individuati i percorsi esistenti al fine di prevedere la valorizzazione dei tracciati pedonali storici e dei loro elementi costitutivi anche medianti l'inserimento nei programmi di azione paesaggistica (art. 32 della Normativa PPR).

- **VEGETAZIONE:** vanno previste la protezione/incentivazione delle coltivazioni tipiche, delle associazioni vegetali del bosco ceduo di versante e di tutte le sistemazioni agrarie terrazzate delle sponde.

Entrando nello specifico della Disciplina Paesaggistica Regionale, si ricorda che il PTR individua obiettivi prioritari di interesse regionale e sovraregionale (art. 20, comma 4 della L.r. n. 12/2005 e s.m.i.); il comune di Tremezzina ricade nell'obiettivo di "Zone di preservazione e salvaguardia ambientale" poiché vi è la presenza di:

- **il Sito Unesco** *"Sacri Monti del Piemonte e della Lombardia (2003)" (art. 23 del PPR);*
- **l'ambito di specifica tutela dei Laghi Insubrici** *"Ambito del lago di Como" (art. 19 del PPR).*

Il comune di Tremezzina rientra dunque nell'elenco dei comuni tenuti alla trasmissione del PGT (o sua variante) in Regione Lombardia, ai sensi dell'art. 13, comma 8 della L.R. n. 12/2005.

Ricorda che il territorio comunale non risulta essere interessato da ambiti sottoposti a specifica disciplina di tutela della natura (in riferimento alla presenza di SIC, ZSC e ZPS).

Una maggior definizione di obiettivi è riconosciuta nelle "Linee guida" e negli obiettivi del PTCP di Como (quest'ultimi presenti anche nelle NTA). In particolare, le Linee guida fanno riferimento a:

- **la necessità di riequilibrio fra le esigenze di sviluppo insediativo e la tutela dell'ambiente**
  Riordino dei sistemi urbani con indicazioni alla pianificazione locale ma anche, ove necessario, con prescrizioni vincolanti di PTCP garantendo nel contempo adeguate condizioni di sviluppo sociale ed economico alle Comunità locali. Occorre, ad esempio, evitare fenomeni di conurbazione, compromissione di ambiti territoriali di significativa valenza paesistico-ambientale, sottrazione dei suoli agricoli di particolare importanza in funzione del mantenimento di una superficie produttiva minima, per le aziende del settore;
- **l'ambiente e lo sviluppo sostenibile**
  Attraverso la costruzione di un modello di valutazione ambientale, si può contemperare l'esigenza di un adeguato sviluppo socio-economico con quella di tutela e salvaguardia dell'ambiente (ecosistema);
- **la definizione di un quadro di riferimento programmatico delle infrastrutture di mobilità di livello strategico e di riassetto della rete di trasporto provinciale**
  Nel Documento Direttore è riportata la situazione di riferimento programmatico delle infrastrutture di livello strategico, emerso a seguito di accordi e intese con la Regione Lombardia, le Provincie interessate, le Società autostradali, ANAS e i Comuni interessati. Nello stesso documento sono inoltre indicate altre proposte conseguenti ad attività ricognitive o progettuali messe in campo dalla Provincia;
- **il posizionamento strategico della Provincia di Como nel contesto regionale e globale**
  L'obiettivo del PTCP è rappresentato dalla capacità del territorio comasco di riuscire a "fare sistema", così che tutte le componenti e gli attori in campo concorrano a determinare, consolidare e rafforzare il potenziamento strategico di Como nel contesto Regionale e globale.

Il PTCP di Como si configura quindi come atto di pianificazione strategica propedeutico allo sviluppo sostenibile del territorio e alla tutela degli interessi sovracomunale secondo un modello di dialogo e di leale cooperazione con gli enti locali. Il Piano intende orientare l'azione amministrativa verso una nuova strategia di semplificazione delle regole e di stimolo all'espressione delle energie e delle sinergie pubbliche e private per migliorare la qualità e la vita del territorio provinciale, preservandone la peculiare identità storico-culturale. Al fine di

traguardare tali sviluppi ed a seguito delle Linee guida generali, il PTCP definisce i seguenti obiettivi strategici:

a) l'assetto idrogeologico e la difesa del suolo;
b) la tutela dell'ambiente e la valorizzazione degli ecosistemi;
c) la costituzione della rete ecologica provinciale per la conservazione delle biodiversità;
d) la sostenibilità dei sistemi insediativi mediante la riduzione del consumo di suolo;
e) la definizione dei centri urbani aventi funzioni di rilevanza sovracomunale-polo attrattore;
f) l'assetto della rete infrastrutturale della mobilità;
g) consolidare il posizionamento strategico della Provincia di Como nel sistema economico globale;
h) l'introduzione della perequazione territoriale;
i) la costruzione di un nuovo modello di "governance" urbana.

L'insieme degli obiettivi sono declinati e riassunti all'interno della Tavola C1 "Sintesi delle indicazioni di Piano"; per quanto riguarda il territorio di Tremezzina, si evince che i gli obiettivi strategici in cui è coinvolto riguardano: in primo luogo, il coinvolgimento nella costruzione del disegno di Rete Ecologica Provinciale (REP), attraverso le indicazioni derivanti dallo strumento di primo livello per la Rete Ecologica Regionale (RER), da declinare poi nel livello locale di Rete Ecologica Comunale (REC). In secondo luogo, lo sviluppo della viabilità principale (strade principali in progetto) attraverso la realizzazione della S.S. 340 "Regina" - Variante di Tremezzina (attualmente in corso d'opera).

Si propone di seguito un estratto della suddetta tavola, incentrata sulle indicazioni di Piano inerenti il territorio di Tremezzina ed ai contesti contermini (dalla quale va stralciata la bretella di collegamento della variante, per le ricordate ragioni territoriali e paesaggistiche)

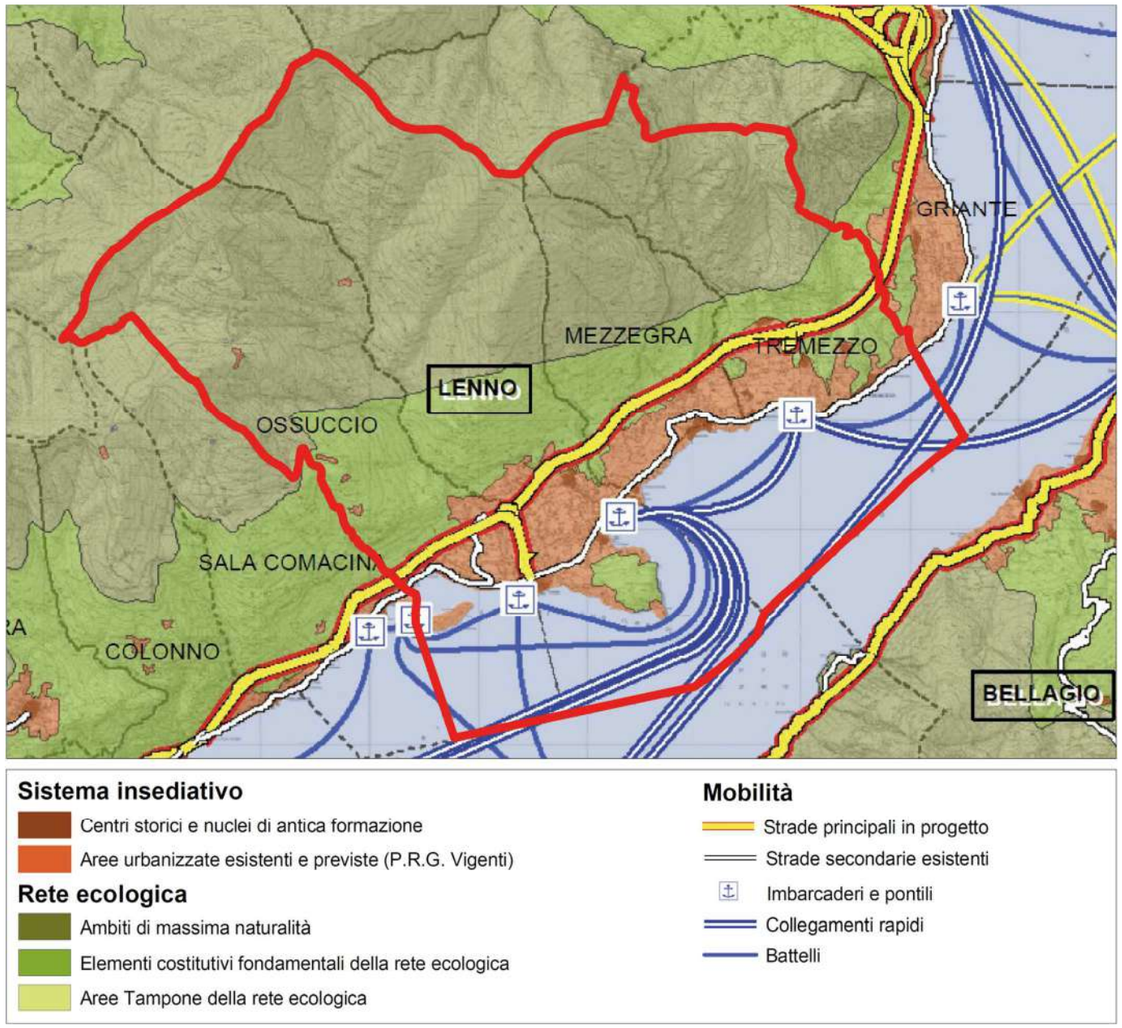


Figura 05. Estratto della Tavola C1 "Sintesi delle Indicazioni di Piano" del PTCP della Provincia di Como

1.4. La sintesi dei criteri per la riduzione del consumo di suolo

Di primaria importanza è l'obiettivo di riduzione del consumo di suolo, come previsto dall'integrazione del PTR ai sensi della L.R. n. 31/2014 *"Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato".* Se nel Documento di Piano saranno puntualmente definite le quantità che concorrono a ridurre il consumo di suolo, in questa sezione del presente Documento Programmatico d'Indirizzi si dà conto della sintesi dei criteri definiti da Regione Lombardia e da assumersi a livello locale, al fine di raggiungere l'obiettivo fissato dalla Commissione Europea: l'azzeramento del consumo di suolo entro il 2050. La legge regionale affida ai Comuni il compito di ridurre il consumo di suolo e di rigenerare la città costruita attraverso

il PGT. Esso è lo strumento ultimo che, adeguato alla L.r. n. 31/2014 e in ragione della legge di governo del territorio n. 12/2005, decide le modalità d'uso del suolo e guida l'attuazione delle politiche urbanistiche e sociali per la rigenerazione urbana.

L'integrazione del PTR ai sensi della L.r. n. 31/2014 adotta il principio della suddivisione del territorio regionale per ***"Ambiti territoriali omogenei (Ato)"***, che vengono indicati quali articolazioni territoriali espressione di ambiti relazionali, caratteri socio-economici, geografici, storici e culturali omogenei. Essi consentono l'attuazione dei contenuti della politica di riduzione del consumo di suolo, lo sviluppo di politiche e l'attuazione di progetti integrati per i temi attinenti al paesaggio, all'ambiente, alle infrastrutture e agli insediamenti. Oltremodo, gli Ato rappresentano quindi il modo di leggere il territorio nel suo dettaglio alla scala più adeguata, ai fini dell'interpretazione dei processi urbanizzativi e della loro intensità, per i quali il PTR declina criteri, indirizzi e linee tecniche, nonché il riferimento per una corretta programmazione territoriale da rapportare con gli altri livelli di governance e con i relativi strumenti di governo del territorio.

Il territorio di Tremezzina ricade all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) **"Lario Comasco"**, per il quale si individuano specifici indicatori per la riduzione del consumo di suolo in relazione al territorio della Provincia di Como. L'indice di urbanizzazione dell'ambito (8,1%) è inferiore all'indice provinciale (17,6%) in virtù della forte presenza di suolo montano. In tal senso, però, la distribuzione dei processi di consumo di suolo non è uniforme. Infatti, si registra un livello di urbanizzazione più intensa nella sponda occidentale del lago e, in genere, nella porzione pedemontana del triangolo lariano, rispetto alle urbanizzazioni lungo la sponda orientale. Tuttavia, su quest'ultima sponda, gli indici del suolo utile netto risultano molto critici a causa dell'intenso e generalizzato utilizzo delle limitate aree di trasformazione. Oltremodo, il valore del suolo è mediamente basso, ad eccezione della porzione pedemontana del triangolo lariano.

Le previsioni di consumo di suolo dei PGT, prevalentemente residenziale, sono rilevanti appunto nelle zone già fortemente urbanizzate, provocando una maggior conurbazione, occludendo le residue direttrici di connessione ambientale e alterando le visuali paesaggistiche sul lago. In tal senso, il livello di tutela ambientale delle aree libere è più debole laddove le pressioni urbanizzative sono superiori, accentuando il livello conflittuale tra sistema paesistico-ambientale e insediamenti. In generale, la riduzione del consumo di suolo deve essere declinata rispetto alle gerarchie territoriali dell'Ato e al ruolo dei poli gravitazione, con l'applicazione dei criteri generali dettati dal PTR. Pertanto, le previsioni di trasformazione devono essere orientate verso politiche di recupero e rigenerazione, concorrendo così alla tutela dei caratteri paesaggistici del lago e della montagna.

La declinazione locale parte dal calcolo di riduzione disciplinato dal PTCP della Provincia di Como, artt. 38 e 40 delle NTA (si rimanda alla sezione 4, parte II del presente Documento).

In particolare, per il comune di Tremezzina (sponda occidentale del lago) vi è una maggior tendenza urbanizzativa indotta dalla vocazione turistica e da nuovi gradi di accessibilità (prevalentemente derivanti dalla Variante alla Tremezzina). Segue l'estratto dei criteri di riferimento per Tremezzina.

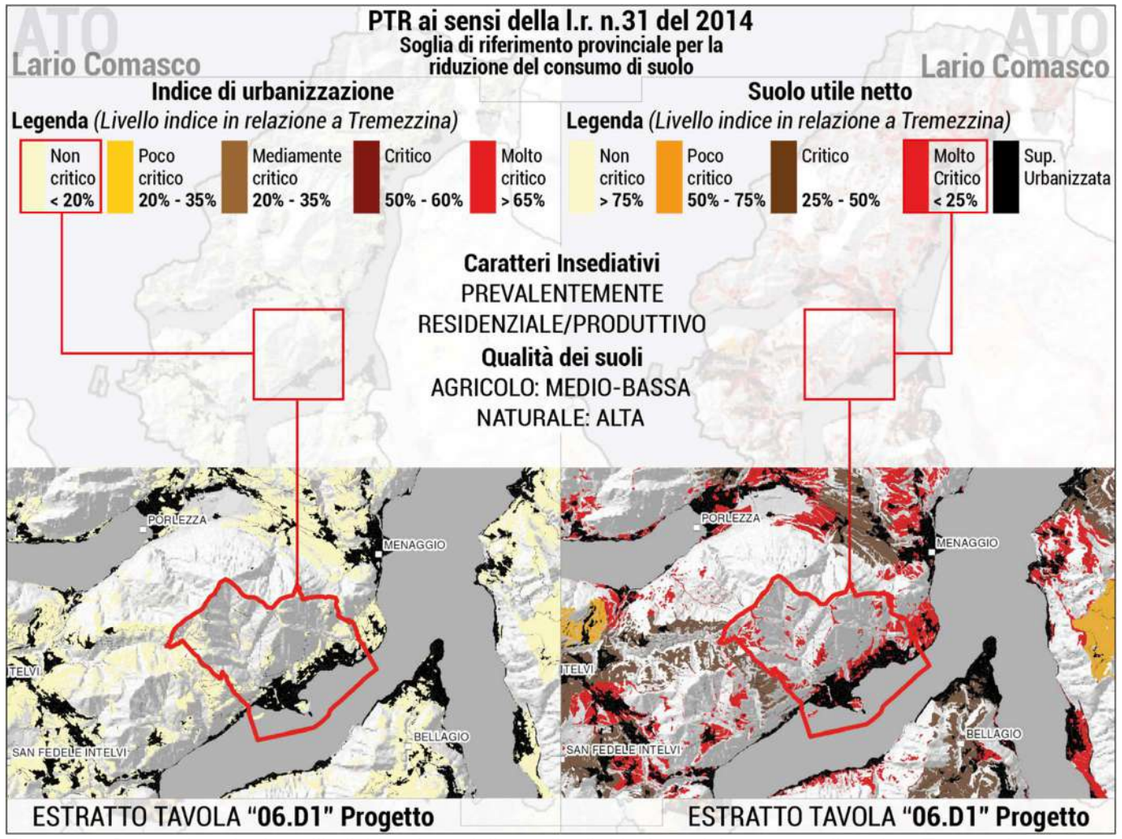


Figura 06. Caratteri e criteri per l'individuazione della soglia di riduzione del consumo di suolo a Tremezzina

2. L'andamento demografico

Il censimento demografico italiano si registra ogni 10 anni a partire dall'unità d'Italia. Per la maggior parte delle località, il processo di crescita è decisamente marcato dal periodo post bellico fino alla conclusione del secolo industriale. In tal periodo storico, l'analisi demografica per il comune di Tremezzina ha rilevato un andamento della popolazione stabile, con una leggera crescita della popolazione, da circa 4.800 abitanti del 1961 a 4.992 abitanti registrati al 2001.

L'andamento demografico nelle soglie storiche recenti è descritto attraverso il grafico sottostante.

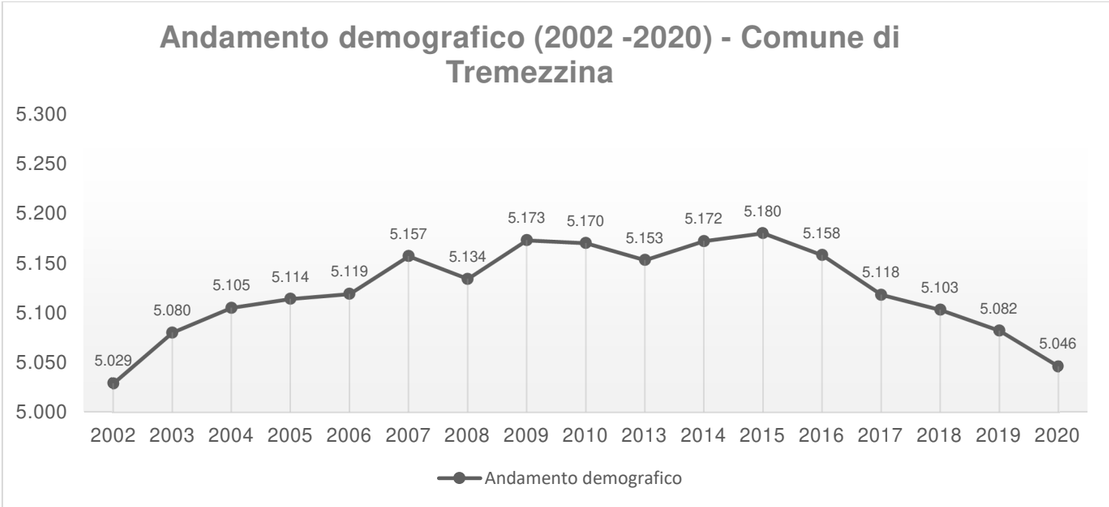


Figura 07. Il grafico dell'andamento demografico del comune di Tremezzina dal 2002 al 2020
Fonte: Elaborazione dati ISTAT (popolazione residente al 31 dicembre di ogni anno)

Si evince che la stima più recente della popolazione residente si attesta a 5.046 abitanti alla data del 31 dicembre 2020. Si precisa che non sono state riportate le soglie al 2011 e 2012 (dati condizionati e alterati dal 15° censimento generale) e tali soglie sono state omesse nelle successive analisi (figg. 08 e 09). Tendenzialmente, il grafico mostra un andamento pressoché stabile della popolazione residente, che oscilla tra i 5.000 e i 5.200 abitanti. Tuttavia, se nel primo periodo la curva è in crescita, il periodo più recente risulta essere in una progressiva decrescita.

Al fine di riconoscere andamenti demografici simili e dissimili a Tremezzina, viene proposto in seguito il confronto demografico con i territori limitrofi e in prossimità al comune in oggetto (ambito del Lario Comasco), aventi caratteristiche simili in termini di popolazione e superficie territoriale, e rispetto il capoluogo di provincia, la Provincia di Como e la Regione Lombardia. Il confronto avviene tramite la lettura della variazione percentuale media del tasso d'incremento annuo della popolazione, in due archi temporali: dal 2001 al 2010 e dal 2013 al 2020.

TERRITORIO	**DA 2001 A 2010**	**DA 2013 A 2020**
Bellagio	+ 0,55 %	- 0,50 %
Bene Lario	+ 1,79 %	- 1,24 %
Colonno	- 0,46 %	- 1,35 %
Grandola ed Uniti	+ 0,80 %	- 0,43 %
Griante	- 0,84 %	- 0,66 %
Lezzeno	- 0,12 %	- 0,28 %
Menaggio	- 0,51%	- 0,62 %
Ponna	+ 0,23 %	- 1,39 %
Porlezza	+ 1,29 %	- 0,43 %
Sala Comacina	- 0,15 %	- 2,11 %
Tremezzina	**+ 0,39%**	**- 0,24%**
Totale Ambito Lario Comasco	*+ 0,27 %*	*- 0,84%*
Como	*+ 0,92 %*	*- 0,10 %*
Provincia di Como	*+ 1,13 %*	*+ 0,03 %*
Regione Lombardia	*+ 1,04 %*	*+ 0,07 %*

Figura 08. La variazione percentuale media del tasso d'incremento annuo della popolazione residente
Fonte: Elaborazione dati ISTAT (popolazione residente al 31 dicembre di ogni anno)

I dati mostrano una tendenza di crescita (non comune per tutti) nella prima decade temporale, mentre si evincono dati di decrescita nel periodo più recente. Sia a livello locale che sovralocale, il tasso d'incremento positivo nel periodo 2001-2010 risulta essere prevalentemente tra lo +0,20 e +1,80% (Tremezzina risulta avere una crescita del +0,39%, poco sopra la media dell'ambito). Per quanto riguarda la decrescita, invece, solo alcuni comuni hanno valori negativi al 2001-2010, mentre la decrescita nel periodo 2013-2020 accomuna tutti i territori, alcuni in maniera significativa. Tuttavia, nel secondo periodo, il dato di Tremezzina (- 0,24%) evince una decrescita poco significativa rispetto ad altri comuni ed alla media dell'ambito del Lario Comasco (- 0,84%).

L'evoluzione del bilancio demografico è caratterizzata dalla crescita interna del territorio e dal bilancio migratorio. Nell'analisi dell'ultima decade, il comune di Tremezzina si presenta così:

Anni	**Saldo naturale**	**Saldo migratorio**	**Saldo complessivo**	**Popolazione a fine periodo**
2010	- 7	+ 4	**- 3**	**5.170**
2013	0	+ 65	**+ 65**	**5.153**
2014	- 7	+ 26	**+ 19**	**5.172**
2015	- 5	+ 13	**+ 8**	**5.180**
2016	- 9	- 13	**- 22**	**5.158**
2017	- 9	- 31	**- 40**	**5.118**
2018	- 13	+ 36	**+ 23**	**5.103**
2019	- 27	+ 4	**- 23**	**5.082**
2020	- 48	+ 13	**- 35**	**5.046**

Figura 09. Il bilancio demografico del comune di Tremezzina
Fonte: Elaborazione dati ISTAT (popolazione residente al 31 dicembre di ogni anno)

I dati mostrano come per la maggior parte degli anni il saldo migratorio influisce positivamente sul saldo complessivo, fatta eccezione per alcuni anni recenti (2016, 2017, 2019 e 2020), ma non è sufficiente per sopperire i valori negativi del saldo naturale; inoltre, l'influenza del saldo migratorio e il basso saldo naturale sono un primo sintomo del progressivo decremento e invecchiamento della popolazione, tendenza ormai riscontrata in gran parte del territorio nazionale.

La presenza dei cittadini stranieri è quindi un elemento ordinatore per la stima della popolazione residente. Le informazioni seguenti si riferiscono al numero di cittadini stranieri presenti nel comune di Tremezzina e nell'ambito *Lario Comasco* nel periodo più recente.

Comune	Stranieri 2014	Stranieri 2015	Stranieri 2016	Stranieri 2017	Stranieri 2018	Stranieri 2019	Stranieri 2020
Bellagio	388	384	360	345	340	330	339
Bene Lario	19	12	12	11	13	7	6
Colonno	86	77	73	78	78	89	86
Grandola ed Uniti	97	101	101	89	88	84	96
Griante	51	49	61	70	81	71	71
Lezzeno	184	179	165	185	203	175	175
Menaggio	325	322	310	285	301	301	296
Ponna	2	4	3	4	4	4	4
Porlezza	495	507	476	443	443	425	409
Sala Comacina	49	49	53	59	63	61	54
Tremezzina	**380**	**386**	**416**	**421**	**409**	**440**	**437**
Totale Ambito Lario Comasco	*2.076*	*2.070*	*2.030*	*1.990*	*2.023*	*1.987*	*1.973*

Figura 10. L'andamento della popolazione con cittadinanza straniera
Fonte: Elaborazione dati ISTAT (popolazione straniera al 1° gennaio di ogni anno)

Segue il rapporto che i cittadini stranieri occupano come popolazione residente all'anno 2021

Comune	Cittadini stranieri 2021	% sui residenti
Bellagio	302	8,4 %
Bene Lario	4	1,2 %
Colonno	74	15,8 %
Grandola ed Uniti	80	6,2 %
Griante	64	10,8 %
Lezzeno	165	8,3 %
Menaggio	273	8,9 %
Ponna	6	2,6 %
Porlezza	433	8,9 %
Sala Comacina	55	11,4 %
Tremezzina	**410**	**8,1 %**
Totale Ambito Lario Comasco	*1.866*	*8,2 %*

Figura 11. La presenza e la percentuale sui residenti dei cittadini stranieri nell'anno 2021
Fonte: Elaborazione dati ISTAT (popolazione straniera al 1° gennaio di ogni anno)

Il dato dei cittadini stranieri nel comune di Tremezzina sulla popolazione residente è in linea con la media percentuale nell'ambito dei comuni del Lario Comasco. Dall'analisi si osserva che vi è prevalentemente una decrescita del totale di stranieri presenti nell'ambito, nonostante il rapporto con la popolazione totale si avvicina, in alcuni comuni è superiore, ad un decimo. La prevalenza dei cittadini stranieri è di origine extracomunitaria (Nord Africa ed Est Europa).

Una volta definita la composizione e il bilancio della popolazione, è necessario conoscere i valori di due indici strutturali demografici che evidenziano il cambiamento delle dinamiche demografiche nel periodo recente: il numero di famiglie e l'indice d'anzianità. Il primo, riguarda il fenomeno demografico registrato a livello nazionale, sia nelle soglie storiche che nel periodo recente, per il quale alla crescita del numero di famiglie corrisponde una costante decrescita del numero di componenti per nucleo famigliare. Anche a Tremezzina, a fronte di ridotte dimensioni demografiche, è presente questa tendenza: in circa 20 anni, infatti, si è passati da un totale di 2.080 famiglie con una media 2,43 di componenti nel 2003, ad una soglia di 2.362 (+ 282 famiglie) con una media di 2,15 membri per nucleo famigliare al 2019. Il secondo fenomeno a livello nazionale, invece, riguarda l'invecchiamento della popolazione residente, come descritto dai dati seguenti:

Anni	Età media	Indice di vecchiaia*	Indice di ricambio della popolazione attiva**
2002	**43,6**	150,7	154,5
2003	43,7	151,6	142,9
2004	43,9	157,9	135,8
2005	44,2	162,3	132,6
2006	44,5	169,1	132,6
2007	44,8	171,4	148,9
2008	44,8	168,8	151,9
2009	45,1	172	154
2010	45,1	173,2	161,8
2011	45,6	183	164,5
2012	45,9	194,1	150,8
2013	45,9	196,7	143,9
2014	46,4	204,7	149,6
2015	46,7	210,5	139,5
2016	46,6	212,2	122,3
2017	46,9	214,2	132,5
2018	47,3	222	139
2019	47,5	224,3	136,8
2020	47,8	228,1	152,3
2021	**47,9**	219,4	179,5

Figura 12. Valori e indici di invecchiamento della popolazione di Tremezzina
Fonte: Elaborazione dati ISTAT (popolazione residente al 1° gennaio di ogni anno)
** Rapporto percentuale tra >65 anni e <14 anni (percentuale di anziani ogni 100 giovani)*
*** Rapporto percentuale tra età pensionabile ed età entrata lavorativa (la popolazione attiva è tanto più giovane quanto più l'indicatore è <100)*

Il grafico seguente mostra, invece, l'andamento della struttura della popolazione per fasce d'età:

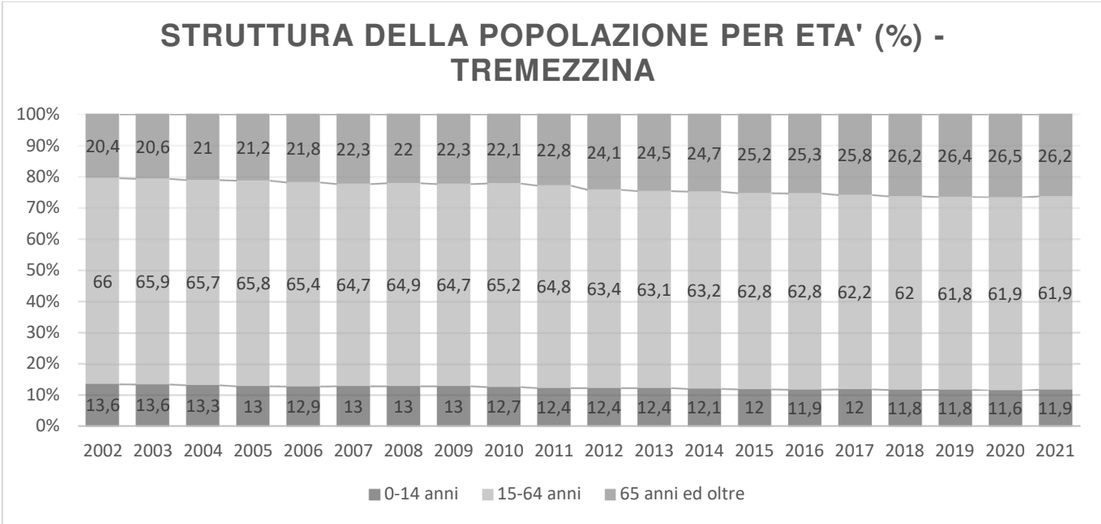
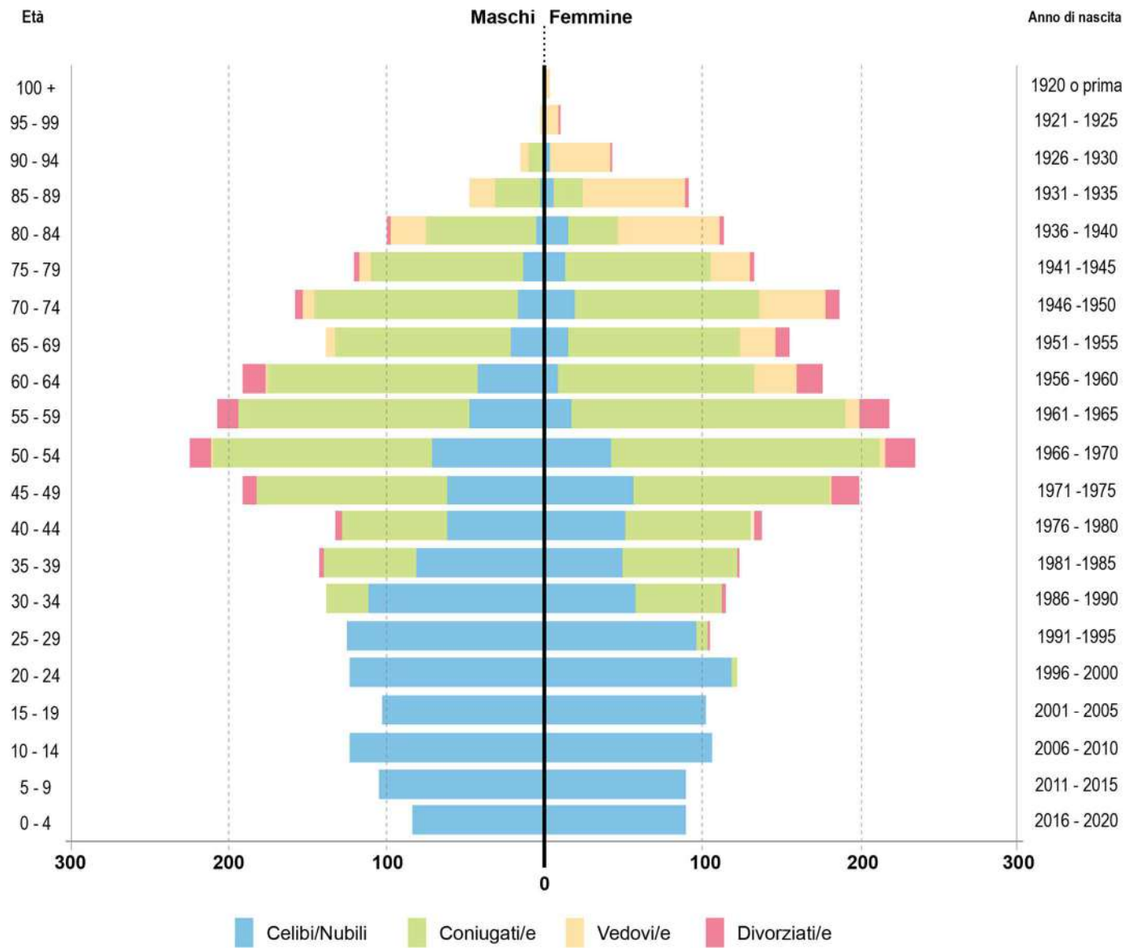


Figura 13. Le percentuali della struttura della popolazione di Tremezzina suddivisa per fasce di età
Fonte: Elaborazione dati ISTAT di TUTTITALIA (popolazione al 1° gennaio di ogni anno)

L'analisi temporale degli indici strutturali mostra come dall'inizio del nuovo millennio ad oggi si è passati da una percentuale del 20,4 (2002) al 26,2 (2020) per quanto riguarda la fascia d'età degli over 65, a cui si contrappone una costante decrescita della fascia natale ed adolescenziale compresa tra gli 0 e i 14 anni. Considerando i dati al 2021, la percentuale di abitanti anziani dai 65 anni in su nel comune di Tremezzina risulta superiore alle tendenze della Provincia di Como (23,3) e di Regione Lombardia (22,9). Ad accentuare il marcato e progressivo invecchiamento demografico, si riporta che l'indice di ricambio della popolazione attiva (179,5) evidenzia una popolazione molto anziana in età lavorativa e che l'indice medio d'età è cresciuto da 43,6 (2002) a 47,9 (2021) nell'arco temporale di circa vent'anni.

È dunque evidente come l'invecchiamento della popolazione debba servire da monito per stimolare la crescita della popolazione giovanile, attraverso incentivi dedicati: attrezzature, dotazioni e spazi appositamente pensati per le fasce d'età più giovani. Tale stimolo è finalizzato ad intraprendere un percorso di cambio generazionale, attraverso il miglioramento dei servizi per i ragazzi o spazi di coworking per i giovani lavoratori, a misure dedicate (ad esempio edilizia convenzionata per giovani famiglie, affitto agevolato con riscatto ecc.) e dell'economia in generale, che contrasti i fenomeni di invecchiamento, anche a fronte dello scenario che si sta profilando a causa dell'emergenza sanitaria del Covid-19. Una mancata inversione di crescita potrebbe avere serie ricadute sul settore economico, già fortemente colpito in questo particolare periodo storico, non solo per le categorie di giovani ma anche per quelle di media fascia d'età.

Il progressivo cambiamento della demografia è infine riconosciuto nel disegno della popolazione per classi, sesso e stato civile. Una volta definito come "Piramide delle età", fino alla fine del boom demografico degli anni 60', la rappresentazione delle classi di età ha perso la sua originale forma piramidale (poiché prevaleva il numero di nascituri) per trasformarsi in una forma a "foglia", mostrando una riduzione delle classi più giovani. Il restringimento della base è sintomo di un limitato numero di nascite, mentre il numero di famiglie rimane spesso proporzionato, causa di un'economia debole che condiziona ed è condizionata dal mancato cambio generazionale.



Comune	*Celibi /Nubili*	*Coniugati /e*	*Vedovi /e*	*Divorziati /e*	***Maschi (M)***	***Femmine (F)***
Tremezzina	2.173	2.299	406	168	**2.476 (49,1%)**	**2.570 (50,9%)**

Figura 14. Il grafico della distribuzione della popolazione di Tremezzina per età, sesso e stato civile nel 2021
Fonte: Elaborazione dati ISTAT di TUTTITALIA (popolazione al 1° gennaio di ogni anno)

3. La dimensione del lavoro

Al fine di approfondire le dinamiche del lavoro (dati sui settori e sull'occupazione delle attività lavorative) che contraddistinguono l'area lariana (Como e Lecco) e la Provincia di Como, sono in seguito riportate le stime e i dati dell'*Osservatorio della Camera di Commercio per le Provincie di Como e Lecco.* A partire dai dati del 2017, le imprese registrate nel territorio comasco risultano essere **47.823 unità,** con la stima di 2.715 nuove imprese (in calo rispetto al 2016) e un totale di 2.754 attività cessate, con un tasso di crescita totale (2017) pari a 0,2%, in linea rispetto alla stima regionale (0,6% Lombardia) e nazionale (0,8% Italia).

IMPRESE REGISTRATE PER SETTORE DI ATTIVITA' (fine 2017) – Provincia di Como

Settore	Numero	%	Tasso di crescita (2017)
Agricoltura	2.150	4,5	+ 1,6
Industria Manifatturiera	7.160	14,8	- 1,2
Public Utilities	153	0,3	+ 1,4
Costruzioni	8.407	17,6	+ 0,1
Commercio	10.789	22,6	- 0,1
Altri servizi	19.219	40,2	+ 0,8
Totale	**47.823**	**100**	**+ 0,2** *(+ 0,2 nel 2016)*

Figura 15. La tabella del numero di imprese registrate per settore e il tasso di crescita
Fonte: Elaborazione dati Infocamere – banca dati stock view e Ufficio Statistica e Osservatori Camera di Commercio di Como

Dai dati percentuali delle imprese comasche si evincono tassi di decrescita solo per quanto riguarda il settore manifatturiero (nonostante sia ad una percentuale più alta rispetto alle media regionale e nazionale, rispettivamente 12,5% e 10,2%) e quello del commercio.

Dalle stime dell'Osservatorio del Commercio è possibile riscontrare anche i dati definitivi delle imprese della Provincia di Como a fine 2018, 2019 e fine 2020:

- al **2018**, si registrano 47.863 unità totali, con 2.701 nuove imprese e 2.595 attività cessate, per un tasso totale che si mantiene costante a +0,2% di crescita;
- al **2019**, si registrano 47.954 unità totali, con 2.826 nuove imprese e 2.722 attività cessate, per un tasso totale che si riconferma costante alla soglia di +0,2% di crescita;
- al **2020**, si registrano 47.859 unità totali, con 2.268 nuove imprese e 2.387 attività cessate, per un tasso totale che, in questo caso, risulta essere in decrescita del **- 0,2%.**

Questa prima indagine è propedeutica alla conoscenza delle dinamiche lavorative a livello sovralocale, con il riscontro di una crescita, seppur lieve, delle imprese nel territorio comasco.

Esaminando invece l'ambito di riferimento del Lario Comasco, la disponibilità dei dati ISTAT porta come prima analisi un confronto tra i censimenti generali delle imprese (2001 e 2011), nel quale sono distribuiti gli addetti e le unità locali del lavoro. Il confronto tra Tremezzina, i comuni dell'ambito di riferimento, Como e la Provincia di Como è finalizzato a mostrare l'andamento delle dinamiche del lavoro e la variazione occupazionale nell'arco temporale di 10 anni.

TERRITORIO	Numero di unità			Numero di addetti		
	2001	2011	Variaz. %	2001	2011	Variaz. %
Bellagio	361	381	+ 5,5%	987	936	- 5,2%
Bene Lario	19	19	+ 0%	38	25	- 34,2%
Colonno	26	29	+ 11,5%	32	37	+ 15,6%
Grandola ed Uniti	105	97	- 7,6%	388	241	- 37,9%
Griante	68	68	+ 0%	158	166	+ 5,1%
Lezzeno	207	196	- 5,3%	591	503	- 14,9%
Menaggio	351	353	+ 0,6%	1.221	1.010	- 17,3%
Ponna	12	10	- 16,7%	24	16	- 33,3%
Porlezza	381	403	+ 5,8%	851	1.119	+ 31,5%
Sala Comacina	26	24	- 7,7%	46	51	+ 10,9%
Tremezzina*	**367**	**403**	**+ 9,8%**	**1.050**	**928**	**- 11,6%**
Totale Ambito Lario Comasco	*1.923*	*1.983*	*+ 3,1%*	*5.386*	*5.032*	- 6,6%
Como	9.282	10.158	+ 9,4%	33.246	34.257	+ 3%
Provincia di Como	46.051	49.800	+ 8,1%	183.751	179.480	- 2,3%
I dati fanno riferimento alla somma di unità d'impresa e addetti rilevati per Lenno, Mezzegra, Ossuccio e Tremezzo						

Figura 16. Il confronto tra il numero di unità e addetti nell'ambito Lario Comasco tra il 2001 e 2011
Fonte: Elaborazione dati ISTAT (Unità locali e risorse umane – Classificazione ATECO 2007)

In questo primo arco temporale, emergono dati altalenanti sia per il numero di imprese (prevalentemente in tendenza di crescita) che per il livello occupazionale, per lo più in fase di decrescita per molti comuni. Per quanto riguarda Tremezzina, la crescita delle unità locali (+ 9,8%) risulta essere ben al di sopra della media della crescita totale dell'ambito di riferimento (+ 3,1%) ed in linea con il capoluogo (+ 9,4%) e la Provincia di Como (+ 8,1%). Al contrario, vi è una marcata decrescita del numero di addetti (-11,6%), registrata però anche in molti comuni dell'ambito, superiore alla media dell'ambito (-6,6 %) e della provincia (-2,3%).

Per quanto riguarda, invece, il periodo più recente oggetto di questa indagine (2012-2019), è evidente come la crisi economica globale, antecedente al 2011, abbia colpito fortemente diversi settori d'impresa, soprattutto nei centri urbani di ridotte dimensioni, accentuando il calo degli addetti alle imprese e rallentando la crescita del numero di imprese. Tuttavia, dai dati raccolti, si evincono andamenti altalenanti tra i diversi territori e, nella maggior parte dei casi, un rapporto inversamente proporzionale tra imprese e lavoratori (decrescita di unità locali e crescita di addetti).

I dati descritti nella tabella, si riferiscono alle imprese attive e ai valori medi annui di addetti.

TERRITORIO	Numero di unità (attive)			Numero di addetti (valori medi)		
	2012	2019	Variaz. %	2012	2019	Variaz. %
Bellagio	445	454	+ 2,0%	1.406	1.668	+ 18,6%
Bene Lario	15	12	- 20,0%	20	15	- 25,0%
Colonno	25	27	+ 8,0%	36	38	+ 5,6%
Grandola ed Uniti	119	89	- 25,2%	318	326	+ 2,5%
Griante	72	61	- 15,3%	227	193	- 15,0%
Lezzeno	187	150	- 19,8%	498	470	- 5,6%
Menaggio	356	353	- 0,8%	1.164	1.125	- 3,4%
Ponna	10	13	+ 30,0%	14	21	+ 50,0%
Porlezza	402	373	- 7,2%	1.149	1.125	- 2,1%
Sala Comacina	28	27	- 3,6%	59	184	+ 211,9%
Tremezzina*	**398**	**386**	**- 3,0%**	**1.101**	**1.132**	**+ 2,8%**
Totale Ambito Lario Comasco	*2.057*	*1.945*	- 5,4%	*5.992*	*6.297*	+ 5,1%
Como	10.228	9.823	- 4,0%	34.926	40.802	+ 16,8%
Provincia di Como	49.959	47.759	- 4,4%	183.208	185.122	+ 1,0%

Figura 17. Il confronto tra il numero di unità e addetti nell'ambito Lario Comasco tra il 2012 e il 2019
Fonte: Elaborazione dati ISTAT (Unità locali e addetti – Classificazione ATECO 2 cifre comunale)

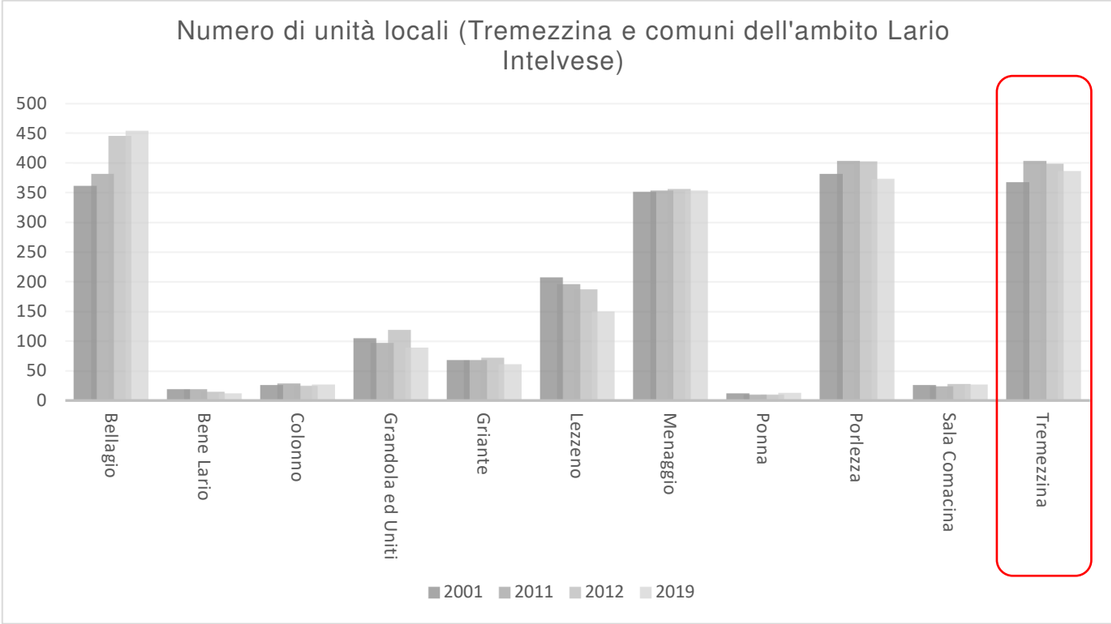
In merito alle imprese, il comune di Tremezzina si trova in una fase di decrescita (- 3%) che, però, risulta essere minore rispetto ad altri comuni indagati e inferiore alla media dell'ambito di riferimento (- 5,4%), al capoluogo (- 4%) e alla Provincia di Como (- 4,4%). Al contrario, si evince una crescita del livello occupazionale in molti dei comuni e territori indagati, tra cui Tremezzina (+ 2,8%), come evidenziato dalla variazione positiva dell'ambito (+ 5,1%) e della Provincia di Como (+1%).

Al 2019, il motore economico di Tremezzina è mosso prevalentemente di alloggio e ristorazione, dalle attività manifatturiere, del commercio, delle costruzioni e di servizi di base e secondari.

COMUNE DI TREMEZZINA **Settori d'impresa**	**Numero di unità (imprese attive)**	**Numero di addetti (valore medio annuo)**
	2019	**2019**
Attività manifatturiere	19	187
Attività estrattive e forniture energia e acqua	1	1
Costruzioni ed ingegneria civile	50	119
Commercio	67	141
Trasporto e magazzinaggio	31	30
Attività dei servizi di alloggio e di ristorazione	66	340
Servizi di informazione e comunicazione	7	9
Attività finanziarie, assicurative e immobiliari	19	55
Attività professionali, scientifiche e tecniche	56	70
Servizi base e secondari	70	180
TOTALE	**386**	**1.132**

Figura 18. Il numero di unità d'impresa e il numero di addetti nel comune di Tremezzina al 2019
Fonte: Elaborazione dati ISTAT (Unità locali e addetti – Classificazione ATECO 2 cifre comunale)

La sintesi dei dati è mostrata attraverso i seguenti grafici, che riassumo il confronto tra i diversi periodi indagati, suddivisi tra la variazione del numero di unità locali d'imprese e la variazione del numero di addetti per Tremezzina e per i comuni inseriti nell'ambito di riferimento "Lario Comasco".



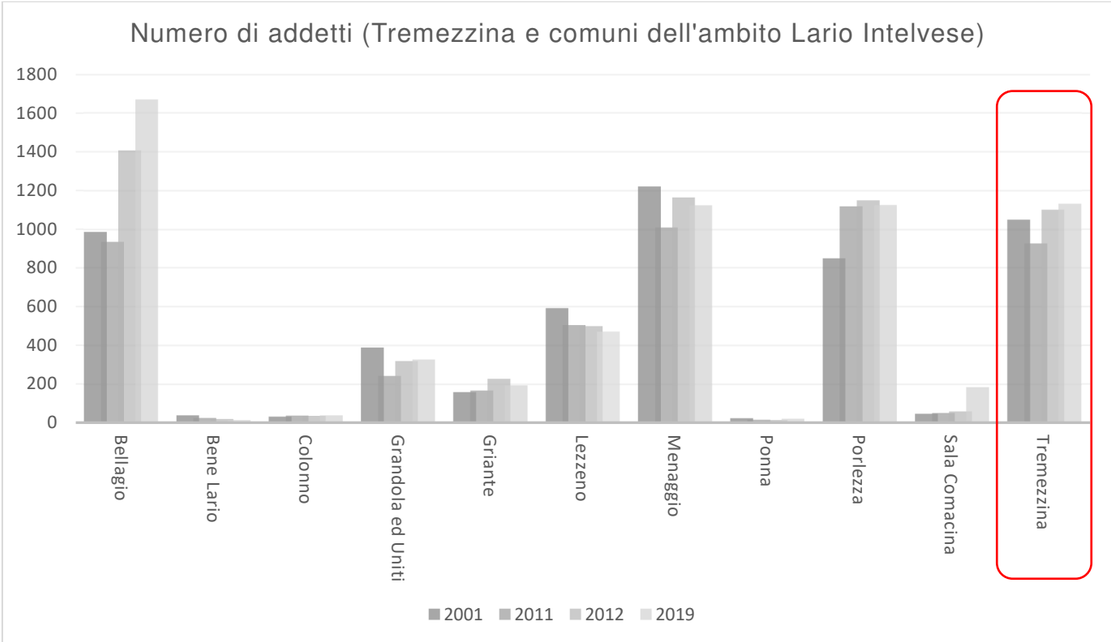


Figura 19. I grafici del numero di imprese e addetti dei comuni del Lario Comasco tra il 2001 e il 2019
Fonte: Elaborazione dati ISTAT (Unità locali e risorse umane – Classificazione ATECO 2007 e ATECO 2 cifre comunali)

4. Le dinamiche urbanistiche

4.1. L'evoluzione e i caratteri storici del territorio di Tremezzina

Ai fini della lettura storica del territorio di Tremezzina, è necessario effettuare un breve excursus dei caratteri evolutivi dei preesistenti n.4 comuni:

- ***Ossuccio,*** la cui origine risale fin dall'epoca romana (come testimoniano i ritrovamenti nella chiesa dei Santi Agata e Sisinio), è legato nello sviluppo temporale all'Isola di Comacina. Infatti, durante il periodo Medioevale, fu dipendente dal centro militare e religioso dell'Isola, più volte coinvolta in conflitti armati che portarono alla distruzione dell'abitato nel 1169. Oltremodo, questa fase storica ha lasciato numerose testimonianze che provano la significativa ricchezza delle istituzioni plebane ed ecclesiastiche succedutesi sul territorio. Durante la fine del Medioevo (1416) si ricorda il celebre saccheggio e incendio di Ossuccio.

- ***Lenno,*** anch'esso avente origini romane (primi secoli dell'Impero), è la località in cui con molta probabilità sorgeva la villa Comoedia di Plinio il Giovane (magistrato d'epoca Romana), a seguito dei ritrovamenti del 1847. Anche Lenno fu duramente colpita dalle lotte feudali del Medioevo, in particolare dalla guerra decennale tra Milano e Como (1118-1127). Fu poi infeudata alla famiglia Sanseverino nel 1494 e riscattata dalla Regia Camera in seguito. Dal 1800 in poi, Lenno fu sempre più rinomata come meta turistica.

- ***Mezzegra,*** a seguito del ritrovamento di antichi documenti (in cui il territorio veniva definito come *"campo o terra in mezzo ai campi"*), risulta avere origini intorno all'anno 1000. In epoca medievale, la località fu anch'essa coinvolta nelle vicende dell'Isola di Comacina, in varie lotte fra le frazioni lariane, per poi essere inserita con diversi privilegi nello Stato di Milano.

- ***Tremezzo,*** di origine pre-romana, ha una storia legata (in epoca medievale) sia alle vicende dell'Isola di Comacina sia alla guerra decennale tra Milano e Como, venendo quasi distrutta dai Comaschi. Nell'epoca tardo medievale e moderna rientrò poi nello Stato di Milano; in seguito, XVIII secolo, in questa località esplose il "turismo di villa", con la nascita di diversi complessi, tra cui la principale testimonianza odierna rappresentata da Villa Carlotta.

Nonostante un passato diverso, è dunque evidente il legame fra Ossuccio, Lenno, Mezzegra e Tremezzo durante i secoli medievali. Infatti, già da quell'epoca, vi erano segnali di unione, visto e considerato che la pieve di Lenno aveva eletto un sindaco generale sopra le tre singole comunità (Lenno, Mezzegra e Tremezzo). Il primo comune unico fu il risultato del decreto napoleonico del 14 luglio 1807, poi annullato nove anni dopo dagli austriaci. Il comune di Tremezzina venne istituito nel 1928, in seguito alla fusione dei comuni di Lenno, Mezzegra e Tremezzo.

Poco dopo il secondo conflitto mondiale, il comune unito venne nuovamente soppresso nel 1947, e al suo posto furono ricostituiti i comuni preesistenti. Il comune è stato istituito nuovamente nel 2014 dalla fusione dei comuni di Lenno, Mezzegra, Ossuccio e Tremezzo.

Per quanto riguarda il periodo più recente (XX secolo), a partire dal periodo post-bellico e dal boom economico-edilizio degli anni 60', Tremezzina è soggetto ad una forte espansione degli insediamenti, soprattutto residenziali, che fino a quel momento erano riscontrabili nei nuclei storici e negli svariati edifici e monumenti sparsi su tutto il territorio. Ad espansione avvenuta, in campo economico si contano alcune produzioni legati alla manifattura e al commercio; dal punto di vista urbanistico, la crescita si è manifestata attraverso la costruzione di complessi residenziali e di una sempre più elevata presenza di ville, oltre che il recupero e riqualificazione di alcune porzioni storiche delle località. La sintesi dell'evoluzione storica del territorio di Tremezzina è riassunta nell'immagine seguente, a partire dagli anni 50' fino al 2015 (anno seguente alla fusione).

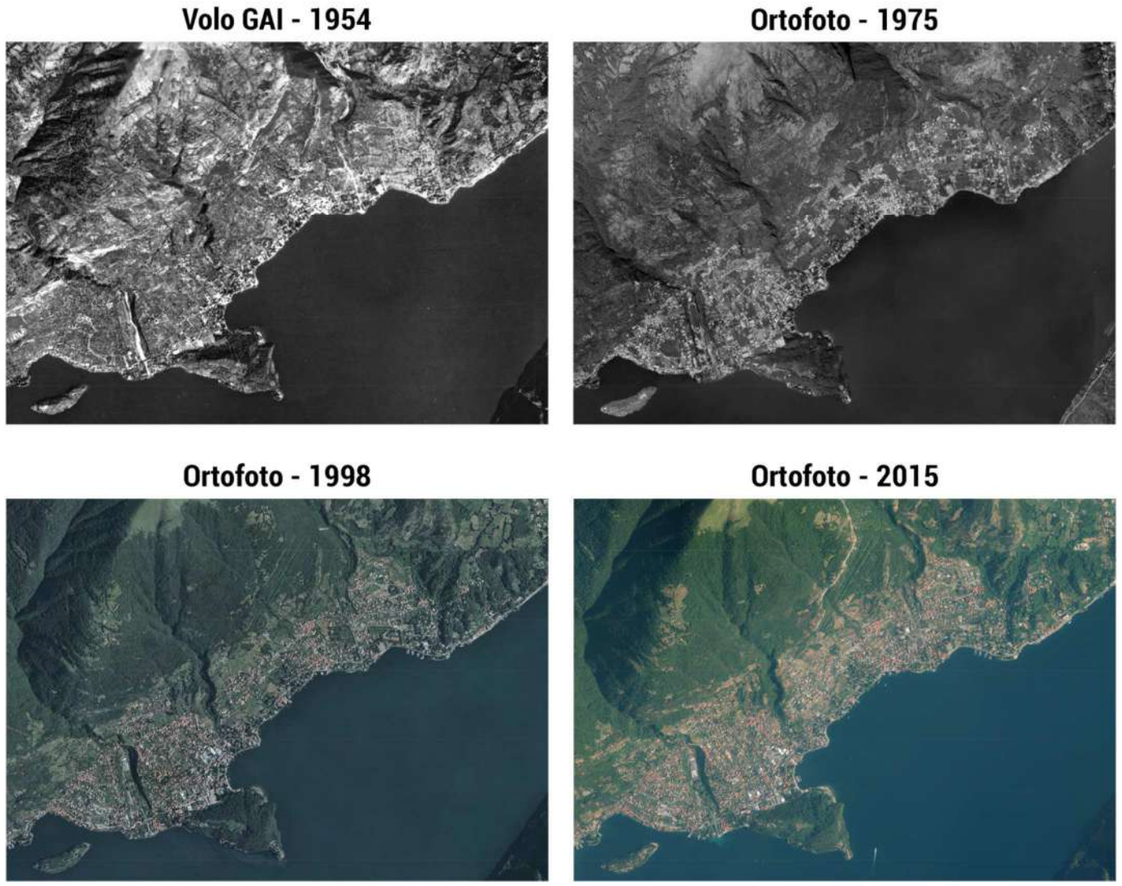


Figura 20. La lettura dell'evoluzione storica del territorio di Tremezzina in n.4 soglie storiche dal 1950

Da una prima lettura di sintesi dell'evoluzione storica, il tessuto di recente formazione del comune di Tremezzina è prevalentemente riscontrabile solo in n. 3 soglie d'indagine (1975, 1998 e 2015); infatti, fino agli anni 60', il territorio è caratterizzato esclusivamente dagli edifici storici e della tradizione comasca, appartenenti o limitrofi ai nuclei di antica formazione. Volgendo dunque lo sguardo al passato, è necessario approfondire alcuni caratteri che contraddistinguono la storia del comune, formatosi a seguito dell'unione degli ex n. 4 comuni, oggi frazioni, che a loro volta sono frammentati in diversi borghi e frazioni di stampo storico.

Per quanto riguarda i nuclei di antica formazione, essi sono sparsi nel tessuto urbanizzato e, per la maggior parte, allocati e riconosciuti in prossimità del lago o lungo le storiche direttrici infrastrutturali (tra cui la storica strada "Regina"). In generale, il tessuto di antica formazione è caratterizzato da comuni elementi architettonici, storici, artistici e di pregio ambientale. L'edificato si sviluppa lungo stretti tracciati veicolari o pedonali, celando al suo interno corti e spazi aperti. La caratteristica di questi tracciati è il loro sviluppo pedonale in acciottolato, pavimentazione caratteristica di molte località affacciate sul lago (negli anni sono stati poi affiancati da tracciati con sezione maggiore a vocazione veicolare).

L'edificato, invece, ha mantenuto pressoché inalterato i caratteri e i rapporti tipo-morfologici tra edifici e spazi aperti propri della città antica. I manufatti presenti sono prevalentemente il complesso di ville storiche, edifici legati al culto e architetture di pregio storico-culturale.

A tal proposito, vi è una rilevante quantità di manufatti ed edifici storici sparsi sul territorio che è possibile classificare in n. 2 categorie: le architetture per la residenza, il terziario e i servizi; le architetture religiose e rituali. Stando a quanto riportato all'interno del PTCP di Como, segue l'elenco dei principali elementi di rilevanza paesaggistica identificati all'interno dei preesistenti comuni:

OSSUCCIO

- *Basilica e Monastero di San Benedetto*
- *Chiesa dei SS. Giacomo e Filippo*
- *Chiesa di Sant'Agata e San Sisinio*
- *Oratorio di Santa Maria Maddalena*
- *Oratorio di San Giovanni*
- *Santuario della Madonna del Soccorso e Via Crucis*
- *Villa Balbiano -Gallio -Durini*
- *Villa Leoni (Lingeri)*
- *Villette per artisti (Lingeri)*

TREMEZZO

- *Chiesa di Santa Maria*
- *Oratorio di San Vincenzo*
- *Villa Amila (Lingeri)*
- *Villa Carlotta*
- *Villa La Quiete - Gioconda - Serbelloni - Sola Calbiati*
- *Villa Silvestri (Lingeri)*

LENNO

- *Abbazia dell'Acquadredda*
- *Chiesa di Santo Stefano e Battistero*
- *Villa Biabianello - Arconati – Visconti*

MEZZEGRA

- *Chiesa e Oratorio di Sant'Abbondio*
- *Palazzo Brentano*

L'insieme dei nuclei di antica formazione e i sistemi/complessi di beni storici sparsi sul territorio di Tremezzina è riportata nell'immagine seguente.

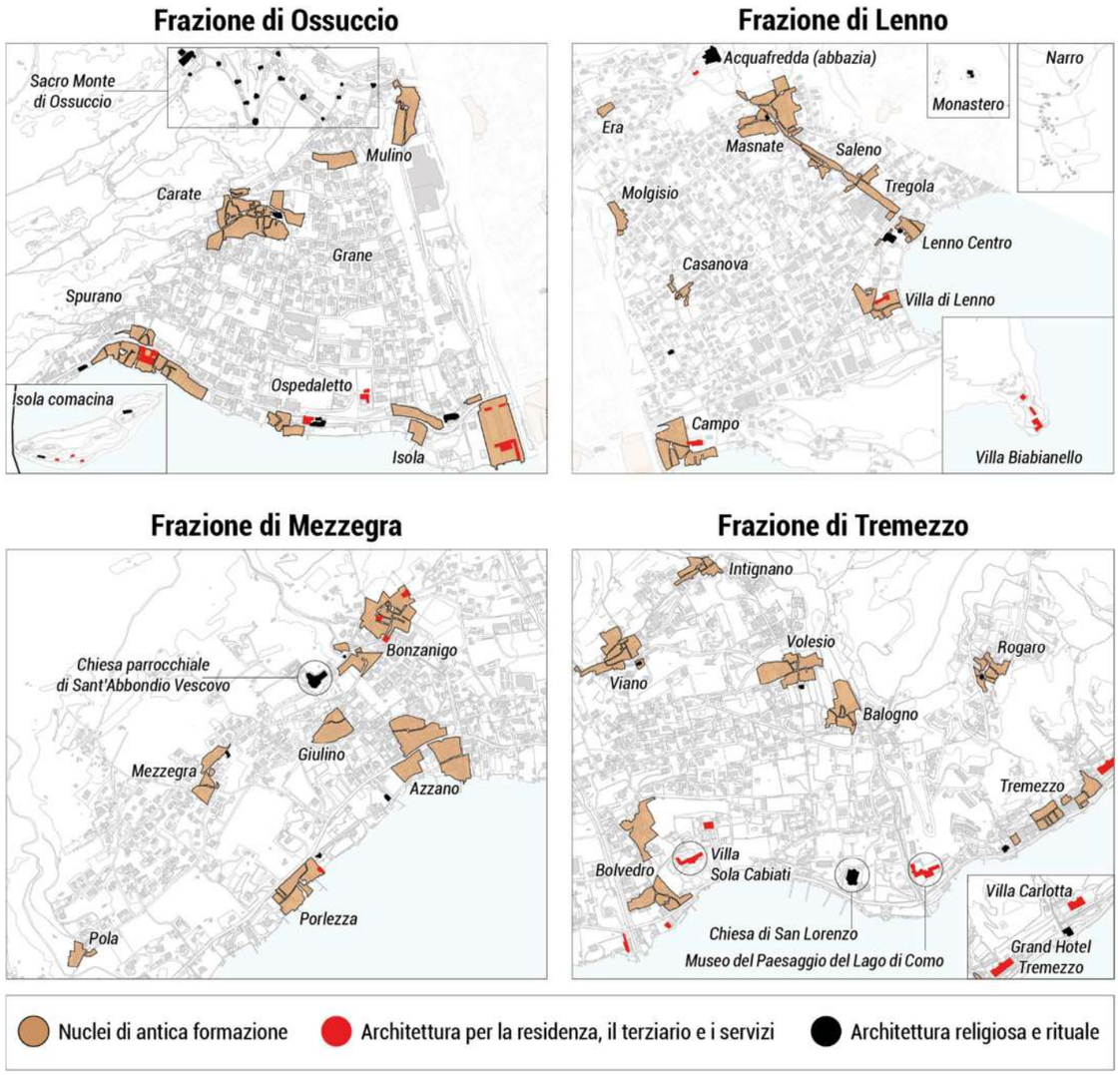


Figura 21. La sintesi dei NAF e degli edifici storici e della tradizione del territorio di Tremezzina

4.2. Lo sviluppo della pianificazione

Per meglio comprendere la storia della strumentazione urbanistica che ha caratterizzato il territorio dei preesistenti comuni e poi quello di Tremezzina, prima di procedere all'approfondimento delle singole motivazioni/contenuti degli strumenti di governo del territorio e delle loro varianti, esplicitiamo sinteticamente la cronistoria degli strumenti che hanno determinato la conformazione morfologica del tessuto urbano locale.

Piani di Fabbricazione e PRG degli ex comuni di Ossuccio, Lenno, Mezzegra e Tremezzo

Successivamente al periodo di espansione demografica e insediative post-bellico, dettato dal processo migratorio e dallo sviluppo economico, l'attenzione comunale si è rivolta verso lo sviluppo di un primo strumento urbanistico: il ***Programma di Fabbricazione o il Piano Regolatore Generale***. Dalle informazioni e cartografie storiche messe a disposizione dall'Amministrazione comunale di Tremezzina, si evince che il suddetto strumento è stato adottato e approvato nei preesistenti comuni di Ossuccio, Lenno e Tremezzo negli anni 70'. Seguono gli estremi delle delibere:

- Programma di Fabbricazione del Comune di Ossuccio approvato dalla Giunta Regionale della Lombardia nel 1976;
- Programma di Fabbricazione allegato al Regolamento Edilizio del Comune di Lenno approvato dalla Giunta Regionale della Lombardia con deliberazione n. 3541 del 11 maggio 1976;
- Piano Regolatore Generale del Comune di Tremezzo approvato con Delibera consigliare n. 43 del 25 ottobre 1969;

In generale, i principali elementi caratterizzanti il Programma di fabbricazione e il primo PRG s'individuavano: per buona parte, nel completamento delle zone già in avanzato stato di urbanizzazione e di costruzione; per la restante parte, in prevedibili necessità di aree ad immediata espansione, pur contenendo il conseguente aumento di popolazione entro limiti abbastanza ridotti, il rapporto cubatura-abitante è sensibilmente inferiore agli indici relativi alle effettive esigenze locali. Considerato il periodo di espansione, all'interno dei territori si può notare (si vedano le immagini seguenti) come le principali zone di espansione sono soggette a pianificazione attuativa, distinta principalmente in: Piani Particolareggiati (P.P.), Piani di Zona per l'Edilizia Economica Popolare (P.Z. e P.E.E.P.), Piani di Insediamenti Produttivi (P.I.P.), Piani di Lottizzazione (P.L.) e Piani di recupero (P.R.). Oltremodo, vengono specificate le principali zone di azzonamento (prevalentemente distinte tra le zone di interesse storico – ambientale e quelle di espansione residenziale e completamento) e vengono definite regole per le tipologie edilizie.

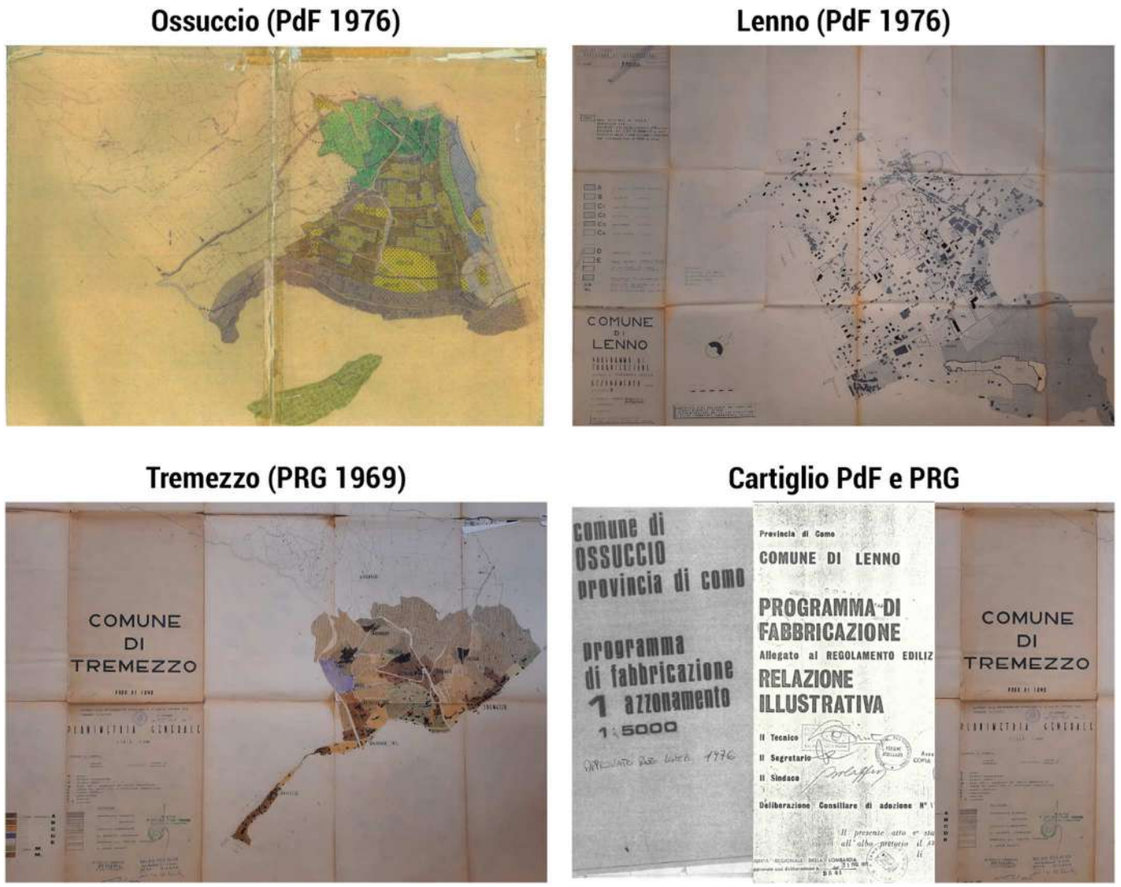


Figura 22. I Piani di Fabbricazione di Ossuccio e Lenno (1976) e il PRG di Tremezzo (1969)

A questa prima *"stagione"* di strumenti urbanistici, ne seguì una seconda (quella dei PRG degli anni 80' e 90') che persegue gli obiettivi di espansione e completamento delle principali zone residenziali dei preesistenti comuni, con significative revisioni e perfezionamenti per la definizione dell'azzonamento e delle zone di salvaguarda ambientale e storica. Seguono gli estremi delle delibere dei PRG degli ex comuni di Ossuccio, Lenno e Tremezzo:

- Piano Regolatore Generale del Comune di Ossuccio approvato con C.R.C. n. 34444 del 31 luglio 1989;
- Aggiornamento del Programma di Fabbricazione allegato al Regolamento Edilizio del Comune di Lenno approvato dalla Giunta Regionale della Lombardia con deliberazione n. 32412 del 10 ottobre 1983, a cui è succeduto il Piano Regolatore Generale approvato con decreto D.R.L. n. 32432 del 15/03/1993;
- Aggiornamento del Piano Regolatore Generale del Comune di Tremezzo approvato con Delibera G.R.L del 25 maggio 1980, a cui seguono n.3 Varianti del 1986, 1993 e 1997;

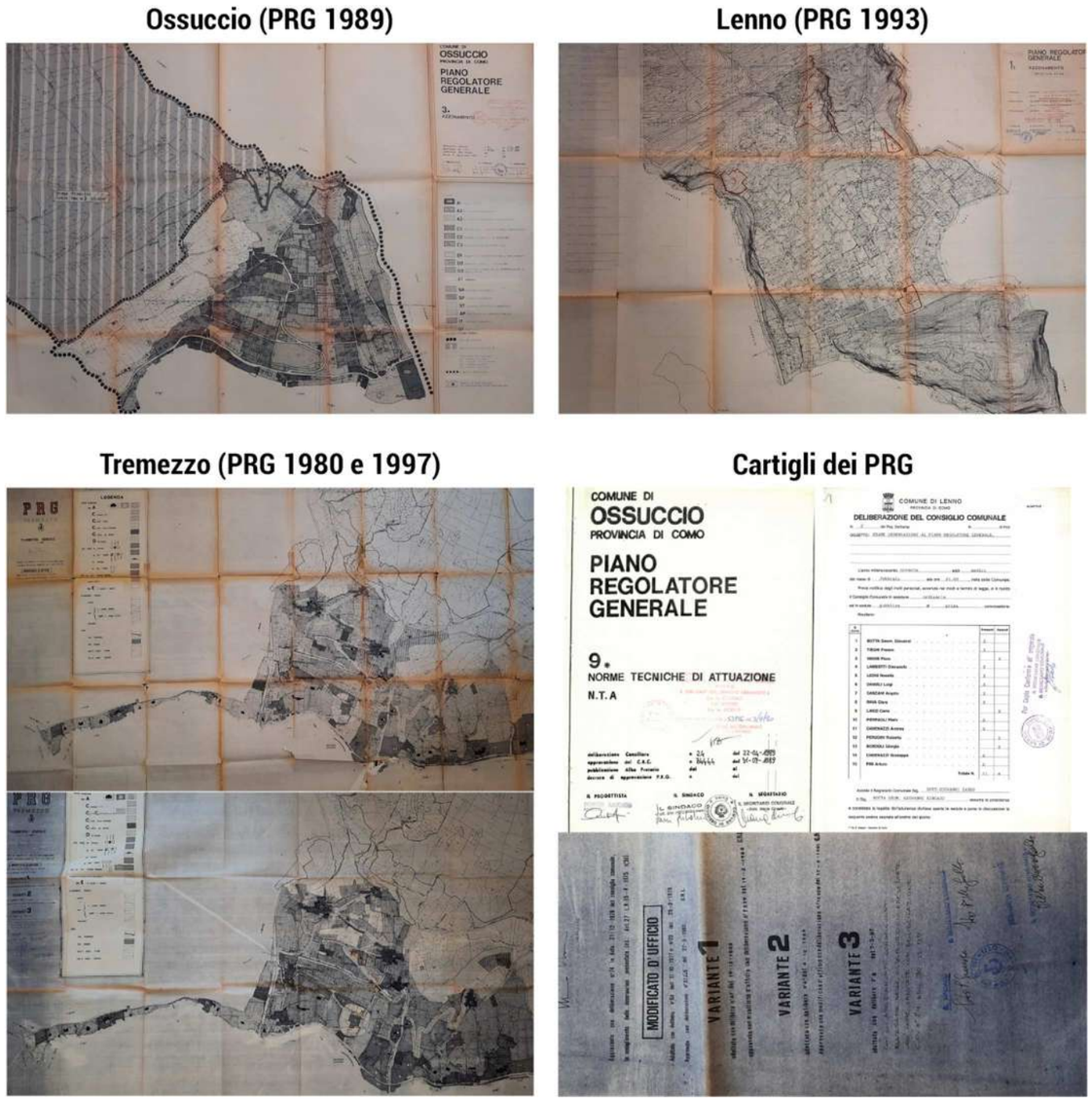


Figura 23. Il Piano Regolatore Generale di Ossuccio (1989), di Lenno (1993) e di Tremezzo (1980 e varianti)

Considerato che la prima stagione di PdF e PRG sarebbero dovuti essere gli strumenti in grado di incidere più sulle caratteristiche costruttive dell'edificato (ossia i tipi edilizi) che sulla vera conformazione territoriale e strutturale (in particolare, la presenza di nuclei storici di carattere storico-artistico e di pregio ambientale), ed essendo necessaria, ormai, una pianificazione che

tenesse conto di tutte le interrelazioni territoriali, economiche, sociali e architettoniche, oltre che di una programmazione delle nuove strutture pubbliche, i comuni preesistenti hanno avuto necessità di predisporre i suddetti aggiornamenti e nuovi strumenti urbanistici.

L'approvazione dei nuovi Piani regolatori generali ha in parte confermato le scelte dei PdF e dei PRG, ma riducendo le zone di espansione e, soprattutto, integrando la normativa tecnica d'attuazione e nuovi documenti di supporto in linea con le richieste regionali. Le premesse generali dei Piani possono essere sintetizzate come segue:

- riassetto del territorio che, da un esame delle possibilità edificatorie del Programma di fabbricazione, appare indiscriminato, e un contenimento ben preciso dell'espansione urbana secondo le previsioni di espansione demografica e secondo i vari dati rilevati;
- garantire, soprattutto nel centro storico, il mantenimento dei caratteri storici e di pregio;
- raggiungere, all'interno di un discorso formale globale della città, un livello qualitativo e quantitativo ottimale degli standard e degli spazi pubblici. Costruire un disegno unitario urbano e una visione della città non per parti ma unitaria (all'interno di una struttura complessa), non più vista soltanto come un fatto bidimensionale e rappresentato dall'azzonamento ma come un discorso di qualità della vita all'interno di un disegno della città stessa voluto e creato dai suoi cittadini attraverso i secoli;
- il reperimento di aree da acquisire al patrimonio pubblico e da destinare a servizi. Attraverso gli standard, non più visti come minimo requisito indispensabile richiesto per legge, occorre raggiungere un livello ambientale di qualità particolare;
- organizzare il Prg attraverso le aree e i servizi pubblici inseriti nel territorio urbano in modo tale da formare un sistema integrato che dia alla città una sua struttura.

A questa *"stagione"* di PRG, ne seguì un'ulteriore (si hanno informazioni per il territorio di Mezzegra inerenti al PRG del 2005; si hanno informazioni riguardanti Tremezzo derivanti dallo stato di attuazione dei PRG antecedenti al PGT, contenute negli stessi PGT; non si hanno informazioni su Ossuccio e Lenno) inerente alle Varianti dei PRG avvenute duranti i primi anni del nuovo millennio. Gli strumenti adottati e approvati in questo periodo hanno, in generale, l'obiettivo di rettificare e correggere problematiche derivanti da errori cartografici nelle planimetrie di azzonamento, cambi di destinazione d'uso, aggiustamenti dei perimetri dei Piani attuativi.

Oltremodo, questi strumenti urbanistici, già tendenti verso un primo approccio di governo del territorio, sono oggetto di modifiche sia all'impianto delle norme tecniche di attuazione, sia alla configurazione di aree interessate da particolari destinazioni d'uso. In particolare, si può notare come vi è una sempre maggior attenzione a limitare l'espansione insediativa, al netto della ripresa di aree adibite al completamento di tessuto residenziale. Nella pagina seguente sono riportate le Tavole di azzonamento dei PRG dei comuni preesistenti di Tremezzo e Mezzegra.

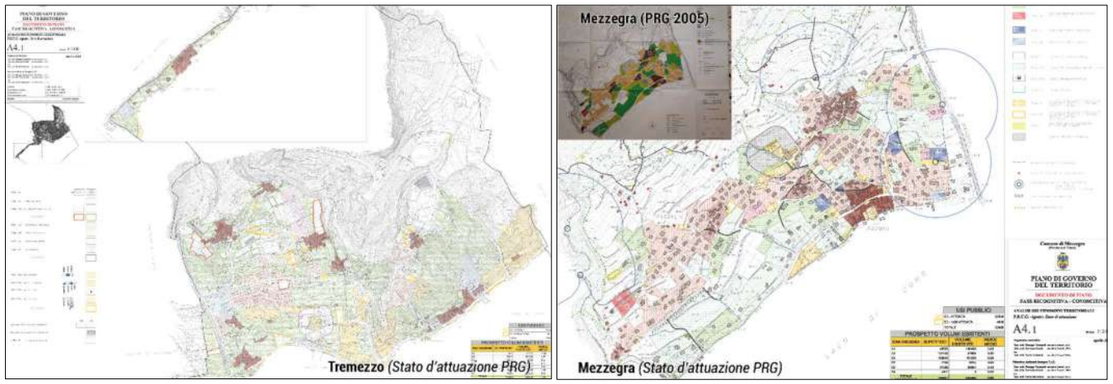


Figura 24. I Piani Regolatori Generali del nuovo millennio del comune di Tremezzo e Mezzegra

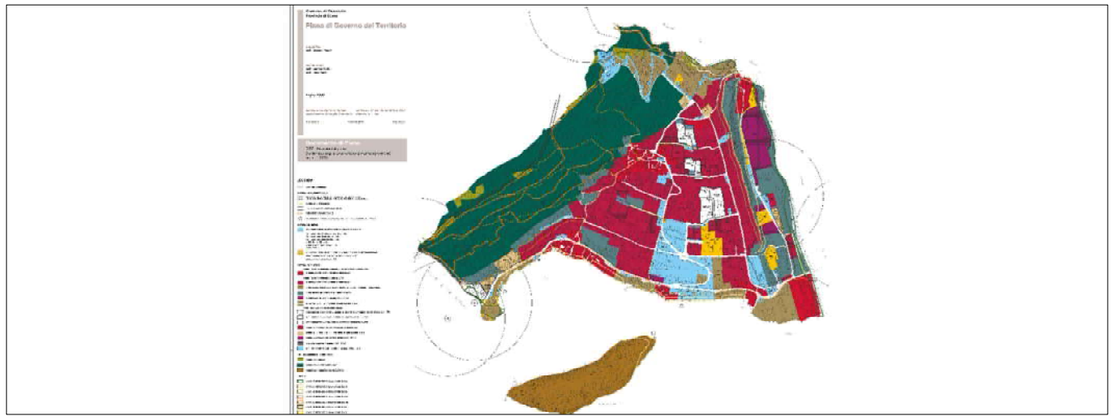
I PGT e successive varianti degli ex comuni di Ossuccio, Lenno, Mezzegra e Tremezzo

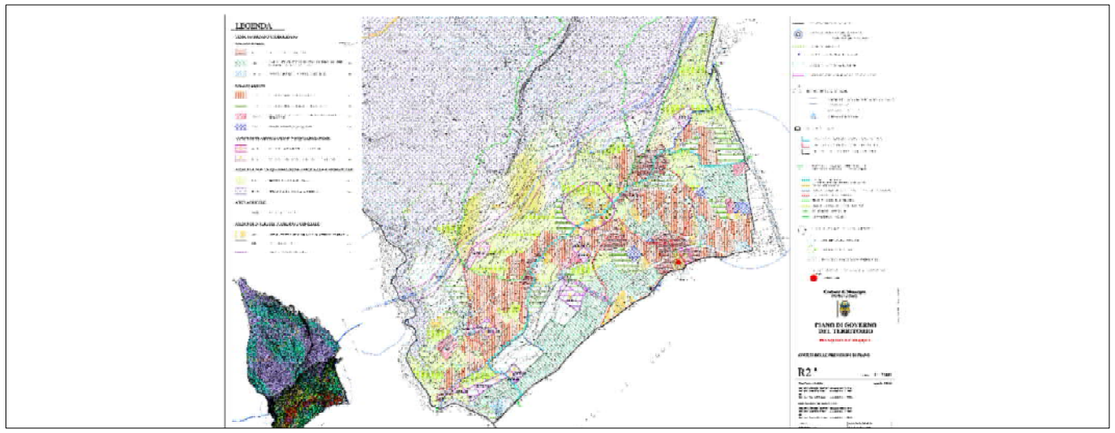
Con l'avvento della L.r. 11 marzo 2005, n. 12 "Legge per il governo del territorio" anche i comuni preesistenti al comune di Tremezzina hanno dovuto aggiornare i loro strumenti urbanistici, adeguandosi ai nuovi dettami normativi. Il compito dei PGT è quello di ereditare i caratteri del PRG e approfondire gli aspetti legati alla disciplina del governo del territorio, soprattutto in merito alle previsioni e al dimensionamento di Piano e le limitazioni al consumo di suolo. Infatti, il percorso intrapreso dai PGT ha portato una verifica puntuale dell'attuazione delle previsioni di PRG, così da ereditarle e ridimensionare le quantità di Piano, a seguito della verifica delle volumetrie residue presenti nelle aree libere. I PGT possiedono quindi un impianto previsionale che conferma le previsioni del PRG e, ove necessario, rettificate per renderle rispettose della tutela del territorio e aderenti al progetto di Piano. Molte di esse, infatti, sono prevalentemente indirizzate alla riqualificazione o ampliamento di parti di territorio localizzate nell'ambiti del consolidato urbano. Inoltre, vengono programmati obiettivi e azioni mirate, al fine di provvedere allo sviluppo sostenibile del territorio di Tremezzina, indirizzate verso la tutela e valorizzazione del paesaggio, nonché sulla riqualificazione e utilizzo delle risorse esistenti.

Le scelte e gli obiettivi di Piano assunti nella prima stagione del nuovo strumento di governo del territorio, sono state in seguito mantenute invariate nelle successive modifiche avvenute nelle Variante di Mezzegra del 2014 e, soprattutto, sono state accorpate nel processo di fusione del vigente PGT 2019. In particolare, si ricorda che il PGT 2019 di Tremezzina è stato redatto solo per quanto riguarda il Piano delle Regole e del Piano dei Servizi; dunque, le informazioni del primo

atto del PGT che seguiranno, inerenti allo stato di partenza per la redazione del nuovo PGT, derivano dal Documento di Piano dei preesistenti comuni di Ossuccio, Lenno, Mezzegra e Tremezzo.

La sintesi della struttura di Piano e delle previsioni dei PGT dei preesistenti comuni è mostrata attraverso i seguenti estratti cartografici.





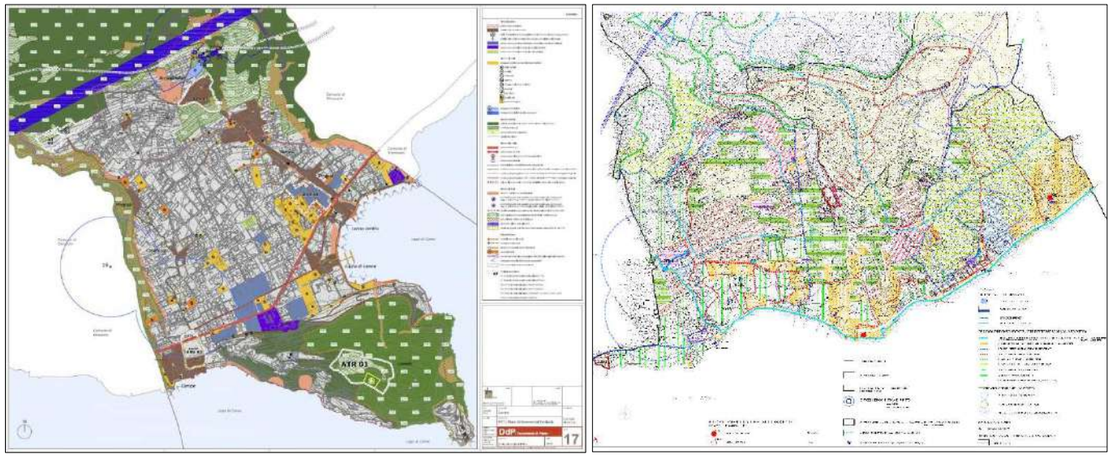


Figura 25. Estratto delle Tavole di “Previsione di Piano” dei PGT dei preesistenti comuni di Tremezzina

Parte II

Le condizioni di partenza

1. I termini e la programmazione del PGT vigente

Ai sensi della Legge Regionale n. 12/2005, il PGT di Tremezzina deve rispettare determinate condizioni di compatibilità, che si riferiscono principalmente a:

- **La coerenza degli obiettivi rispetto agli strumenti sovraordinati:**
  - *Piano Territoriale Regionale (PTR)*
  - *Piano Paesaggistico Regionale (PPR)*
  - *Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Como (PTCP)*

- **La valutazione della sostenibilità ambientale e delle scelte di Piano**
  - *Valutazione Ambientale Strategica (VAS)*

Le considerazioni del PGT si riflettono sul ruolo assunto dallo strumento urbanistico. Tramite la redazione dei tre atti costituenti (Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole), il Piano si focalizza sul mantenimento di una dimensione urbana compatta tramite processi di recupero/rigenerazione delle aree dismesse e di completamento del tessuto urbanizzato.

Innanzitutto, si riporta la sintesi dei PGT dei preesistenti ex n.4 comuni, in cui sono contenuti gli obiettivi programmatici dei Documento di Piano (propedeutici a definire le condizioni di partenza per lo sviluppo del nuovo PGT) ad oggi vigenti per il comune di Tremezzina:

- il comune di Ossuccio si è dotato di un Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 30/07/2009 e pubblicato sul BURL (Serie Inserzioni e concorsi n.30) in data 28/07/2010;
- il comune di Lenno si è dotato di un Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 01/02/2013 e pubblicato sul BURL (Serie Avvisi e concorsi n.31) in data 31/07/2013;
- il comune di Tremezzo si è dotato di un Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 06/08/2011 e pubblicato sul BURL (Serie Avvisi e concorsi n.5) in data 01/02/2012;
- il comune di Mezzegra si è dotato di un Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 19/03/2010 e pubblicato sul BURL (Serie Inserzioni e concorsi n.44) in data 03/11/2010, a cui si è succeduta una Variante al Piano delle Regole nel 2013 e una seconda Variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi nel 2014;

Successivamente è avvenuto il procedimento di fusione dei PGT degli ex comuni di Ossuccio, Lenno, Tremezzo e Mezzegra per la costituzione del Piano di Governo del Territorio (Piano delle Regole e Piano dei Servizi) del comune di Tremezzina, approvato con D.C.C. n. 22 del 08/04/2019, pubblicato sul BURL (Serie Avvisi e Concorsi n. 36) in data 04/09/2019.

DOCUMENTO DI PIANO DP

Il primo atto del PGT racchiude gli indirizzi di carattere programmatico per lo sviluppo del comune e per l'operatività del Piano. In generale, si riscontra un orientamento delle scelte che propende verso una politica sostenibile per lo sviluppo del territorio comunale. Perciò, richiamando tutte le informazioni sovraordinate e locali, i Documento di Piano vigenti degli ex comuni propongono un complesso di obiettivi e azioni che permane tutt'ora a Tremezzina e che sarà propedeutico per la definizione degli obiettivi del nuovo PGT. Gli obiettivi, distinti tra i diversi ex comuni, rappresentano il punto di partenza su cui costruire il nuovo Documento di Piano del comune di Tremezzina:

OSSUCCIO

1. Sistema infrastrutturale e dei servizi: riqualificazione e messa in sicurezza della SS 340 e potenziamento delle aree per la sosta e il parcheggio.
2. Sistema insediavo: incremento delle strutture turistiche e ricettivo e recupero di quelle esistenti; miglioramento e integrazione alla normativa vigente per le zone residenziali.
3. Sistema agricolo-ambientale: conservazione dei caratteri che definiscono l'identità e la leggibilità del paesaggio naturale attraverso l'individuazione delle aree agricole e delle aree di volare ambientale paesaggistico ed ecologico; la conservazione del patrimonio architettonico esistente e il miglioramento della qualità paesaggistica e architettonica ove sono previsti interventi di trasformazione.

LENNO

1. Conservare patrimonio storico e identità locale.
2. Tutele e salvaguardia dell'ambiente e della biodiversità.
3. Migliorare la qualità e la dotazione dei servizi e delle attrezzature pubbliche.
4. Promozione di uno sviluppo eco-sostenibile degli insediamenti.
5. Incentivazione e sviluppo dell'economia locale.

MEZZEGRA

1. Consolidamento della posizione strategica di Mezzegra nel compendio geografico della Tremezzina quale luogo della qualità del vivere.
2. Valorizzazione delle peculiarità storico/naturalistiche e panoramiche del paesaggio inteso come sorgente ed al tempo stesso oggetto di percezione.
3. Contenimento della trasformazione territoriale entro limiti fisicamente sostenibili e compatibili.
4. Recupero del patrimonio edilizio esistente con particolare attenzione ai nuclei di antica formazione.
5. Tutela paesistica ambientale attraverso la valorizzazione della rete ecologica locale e sovralocale e delle infrastrutture riservate alla mobilità protetta.

6. Razionalizzazione del sistema della viabilità per conseguire la selezione dei flussi di traffico in coerenza con la proposta progettuale di realizzazione della variante alla S.S. n. 340.

TREMEZZO

1. Consolidamento della posizione strategica di Tremezzo nel compendio geografico della Tremezzina quale luogo della qualità del vivere.
2. Ricerca delle politiche di privilegio ed incentivo della residenzialità permanente e convenzionata in proprietà, ridimensionando il fenomeno delle "seconde case".
3. Valorizzazione delle peculiarità storico/naturalistiche e panoramiche del paesaggio.
4. Contenimento della trasformazione territoriale entro i limiti fisicamente sostenibili e compatibili.
5. Non conferma degli ambiti assoggettati a piano esecutivo previsti dal PRUG vigente inevasi.
6. Recupero del patrimonio edilizio esistente con particolare attenzione ai nuclei di antica formazione.
7. Tutela paesistica ambientale attraverso la valorizzazione della rete ecologica locale e sovralocale e delle infrastrutture riservate alla mobilità protetta.
8. Ripristino e riqualificazione delle attività orto-floricole ed agro-forestali.
9. Verifica di fattibilità di un Piano d'Area per il compendio di Rogaro per qualificarne l'attitudine agro-colturale e valorizzarne la tradizione colturale.
10. Razionalizzazione del sistema della viabilità per conseguire la selezione dei flussi di traffico in coerenza con la proposta progettuale di realizzazione della variante alla S.S. n. 340.
11. Adeguamento delle attrezzature pubbliche secondo le indicazioni dettate dal Piano dei Servizi.

In sintesi, si osserva che gli obiettivi e le azioni vigenti per il territorio di Tremezzina tendono ad uno sviluppo conservativo che limita l'espansione di nuove aree urbanizzate, così da tutelare il vasto ambiente agricolo e naturale. Dalle informazioni contenute nei Documento di Piano, si ricorda l'importanza dei dati riguardanti il dimensionamento di Piano complessivo dei PGT, che risulta essere verificato rispetto ai contenuti prescrittivi del Piano delle Regole e alla quantificazione delle aree pubbliche contenuta nel Piano dei Servizi, oltremodo compatibile con la disciplina definita dal PTCP della Provincia di Como.

PIANO DEI SERVIZI

PS

La variante al Piano dei Servizi avrà la finalità di verificare la dotazione: di aree per attrezzature pubbliche, di interesse pubblico e generale, il complesso delle connessioni e dotazioni del sistema del verde e agli aspetti della mobilità debole. Attraverso il censimento dei servizi (analisi ereditate e verificate nei diversi momenti urbanistici) si osserva che per Tremezzina, la dotazione di servizi, a fronte di 5.082 abitanti al 2019 (dati ISTAT) è di circa 60 mq pro capite. Tale quantità risulta essere ben superiore ai 18 mq/ab previsti dalla L.r. n.12/2005 e comunque superiore al parametro di 26,5 mq/ab previsto dalla normativa previgente di cui all'art. 7 della L.r. n.1/2001, ex L.r. n.51/1975. Al centro dell'innovazione del PS deve esserci il miglioramento degli aspetti qualitativo/prestazionali offerti dai servizi, la valorizzazione delle risorse esistenti oltre alla possibilità di considerare quali "*… servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati … anche privati, di uso pubblico o di interesse generale …*" (c. 10 art. 9 L.r. 12/2005 s.m.i.).

PIANO DELLE REGOLE

PR

La variante al Piano delle Regole dovrà verificare tutti gli obiettivi di politica territoriale e di identità del tessuto urbano consolidato, definiti dal vigente strumento di governo del territorio e di gestione degli interventi. Il terzo atto è quindi contenitore dell'articolazione territoriale del comune di Tremezzina, con particolari riferimenti alla tutela del patrimonio storico e degli aspetti paesaggistici. Il PR individua i seguenti aspetti e interventi:

- **Sistema insediativo e NAF.** Comprendente gli ambiti del tessuto urbano consolidato (TUC), nel quale si prevedono interventi di recupero e conservazione degli aspetti architettonici caratteristici, e le previsioni di riqualificazione e completamento delle aree interne al TUC.
- **Sistema ambientale lacustre e montano**. Il complesso di zone boscate, aree agricole strategiche e le aree verdi, per il quale vengono disciplinate norme di tutela e conservazione paesaggistica, con particolare riferimento agli obiettivi prioritari dell'Ambito del lago di Como e del patrimonio UNESCO.

Si riporta la Tavola di Sintesi delle Previsioni di Piano del PGT 2019 (attualmente vigente), del comune di Tremezzina.

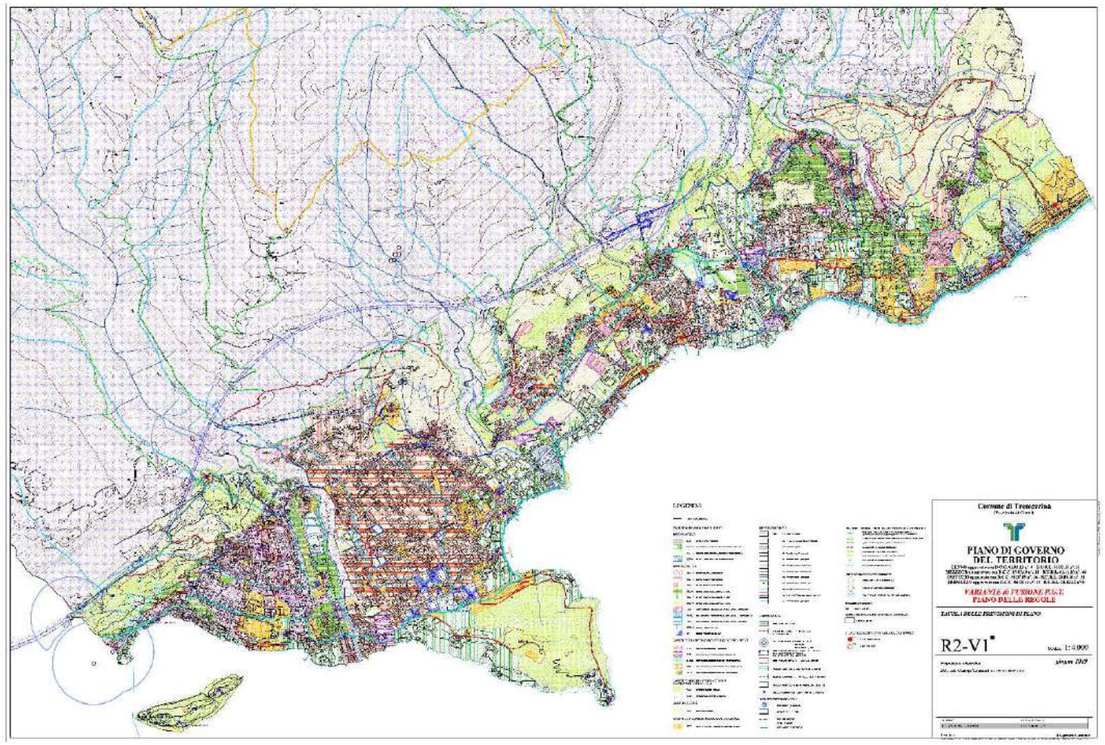


Figura 26. Estratto della Tavola “R2-V1q – Tavola delle Previsioni di Piano” del PGT 2019 di Tremezzina

2. La ricognizione e lo stato d'attuazione delle previsioni del PGT vigente

I PGT degli ex n.4 comuni, le successive varianti e il PGT vigente 2019 di Tremezzina hanno definito nel tempo l'impianto previsionale per il territorio di Tremezzina. Il PGT 2019 di Tremezzina (approvato con D.C.C. n. 22 del 08/04/2019, pubblicato sul BURL, Serie Avvisi e Concorsi n. 36, in data 04/09/2019), in ripresa di quanto previsto nei Documento di Piano dei PGT degli ex n.4 comuni, individua le aree di trasformazione (a carattere residenziale) e di riqualificazione (prevalentemente a carattere residenziale e per servizi), subordinati a pianificazione attuativa:

DOCUMENTO DI PIANO	
Ambito	**Ubicazione**
Ambiti di trasformazione residenziale (ATR)	
ATR - 1L	Via ai Monti
ATR - 2L	Via ai Monti
ATR - 2M	Via per Intignano
Ambiti di riqualificazione funzionale di interesse generale (RFG)	
RFG - 1L	Via Acquafredda
RFG - 2L	Dosso del Lavedo
PIANO DELLE REGOLE	
Ambito	**Ubicazione**
Ambiti di riqualificazione funzionale turistico/ricettivo (RFTR)	
RFTR - 10	Via Vaccani
Ambiti di riqualificazione funzionale polifunzionale (RFPF)	
RFPF - 1L	Via Diaz-S.S. Regina
Ambiti di riqualificazione funzionale residenziale (RFR)	
RFR - 1O	Via Volta
RFR - 2O	Via S. Agata
RFR - 3O	Via Provinciale
RFR - 4O	Via Vaccani
RFR - 5O	Via Vaccani
RFR - 6aO	Via degli Ulivi
RFR - 6bO	Via degli Ulivi
RFR - 7O	Via degli Ulivi
RFR - 8O	Via Vaccani
RFR - 1aL	S.S. "Regina", area oltre il tracciato della strada
RFR - 1bL	S.S. "Regina"
RFR - 1cL	Via Carove
RFR - 1aM	Via Pola
RFR - 1bM	Via Pola
RFR - 2bM	Via della Piana
RFR - 4aM	Via della Piana
RFR - 1T	Via F. Sala
RFR - 2aT	Via U. Ricci
RFR - 2bT	Via U. Ricci
RFR - 4T	S.S. "Regina"
RFR - 5T	S.S. "Regina"
RFR - 6T	Via U. Ricci
RFR - 6T	Via Bolvedro

I suddetti ambiti di trasformazione, che comprendono le aree inedificate o di riqualificazione del consolidato urbano, sono il complesso delle previsioni del disegno del PGT 2019. Per la loro edificazione, si applicano le modalità di attuazione contenute nella specifica normativa. Da una prima indagine sullo stato d'attuazione vigente, invece, risulta che solamente n. 3 ambiti (RFR-1aM, 1bM e RFR-6aO) sono in corso di attuazione, mentre le restanti previsioni risultano non attuate. L'insieme degli ambiti di trasformazione previsti per il comune di Tremezzina e il loro stato d'attuazione è riassunto nell'immagine sottostante.

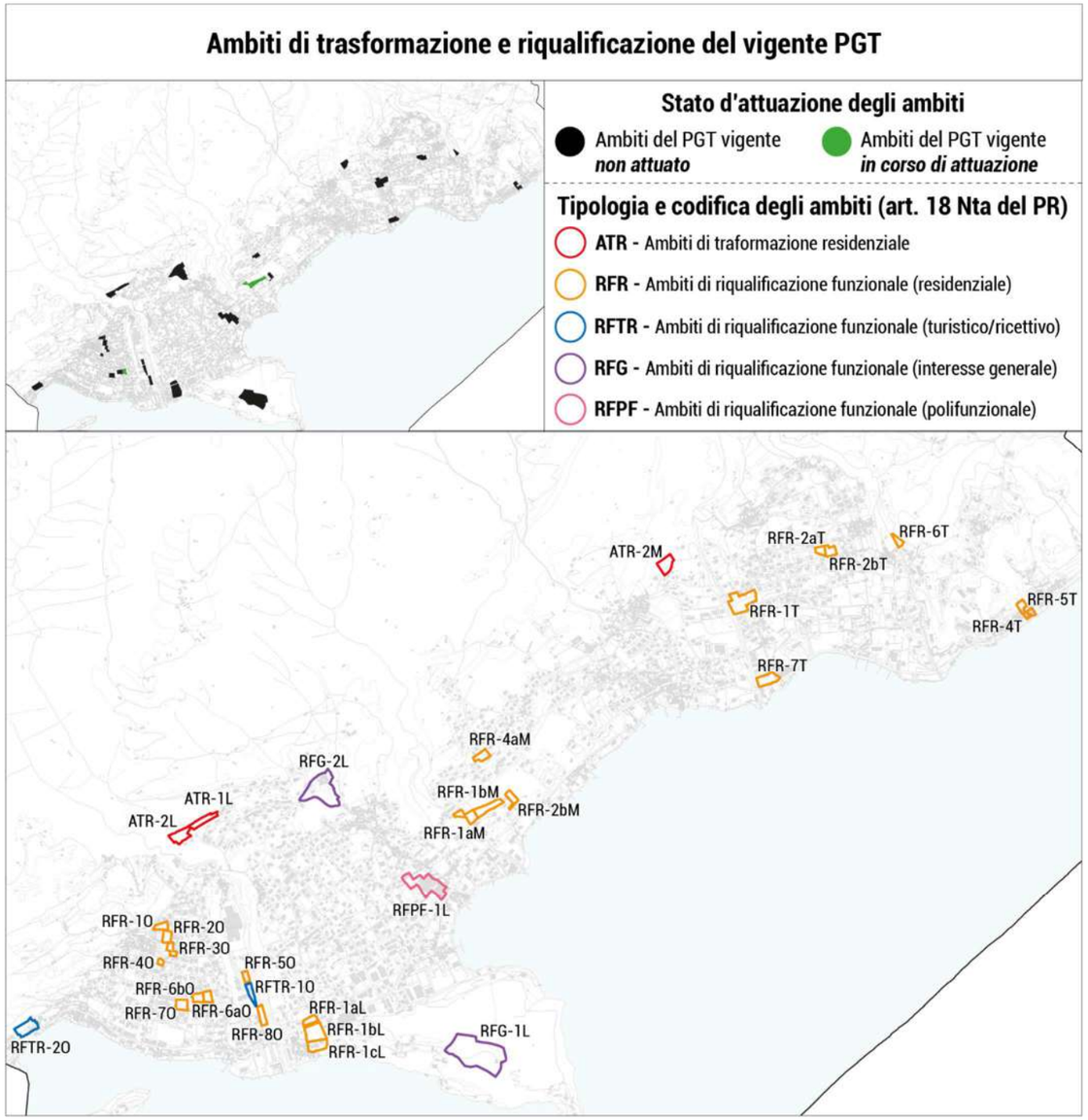


Figura 27. La lettura delle previsioni e lo stato d'attuazione del PGT vigente del comune di Tremezzina

3. Le istanze pervenute all'avvio del procedimento di revisione del PGT vigente

Successivamente alla pubblicazione dell'avviso di avvio di procedimento di redazione della Variante urbanistica generale agli atti del vigente PGT con Deliberazione della Giunta Comunale n. 129 del 23/07/2021, le istanze pervenute entro la data del 01/10/2021 risultano essere n. 38, mentre quelle pervenute oltre i termini consentiti sono n. 6, per un totale di ***44 istanze***. Le istanze sono state identificate attraverso un codice numerico progressivo e successivamente cartografate, al netto delle istanze n. 2, 4, 20, 21, 22, 27, 30 e 34, le cui richieste sono di carattere generale. In sintesi, le istanze pervenute sono oggetto di richiesta da parte di privati cittadini e/o rappresentanti di attività e imprese (prevalentemente a conduzione familiare) di Tremezzina, e da privati cittadini per conto di società o professionisti incaricati. A seguito della lettura delle istanze pervenute, le richieste sono state raggruppate nelle seguenti categorie, aventi codice identificativo e descrizione:

CODICE	CATEGORIA E DESCRIZIONE
CAT 1	**Riclassificazione e cambio d'uso** **(*Istanze n. 1, 7, 8, 10, 12, 13, 18, 36, 38, 41, 42)*** Questa prima categoria di istanze riguarda una buona parte delle istanze, le quali richiedono la riclassificazione e/o cambio d'uso di determinate porzioni di territorio. Prevalentemente le richieste sono inerenti alla riclassificazione di ambiti attualmente classificati come "non residenziali" in residenziali (inserendosi così nel complesso di aree interne al TUC).
CAT 2	**Interventi e opere edilizie di ampliamento o rifacimento di aree residenziali e richieste di incremento/mantenimento della volumetria** **(*Istanze n. 4, 6, 16, 17, 19, 23, 24, 25, 26, 31, 32, 37, 40, 44)*** La seconda categoria di istanze riguarda la maggior parte delle istanze, le quali richiedono puntuali interventi edilizie per ambiti del tessuto urbano consolidato; per alcuni, vi è necessità di ampliare/modificare aree e/o immobili di carattere residenziali, mentre per altri vi è necessità di una riqualificazione edilizia che comporti il mantenimento dei caratteri compositivi architettonici e/o l'incremento della volumetria.
CAT 3	**Modifiche ed interventi per l'assetto viabilistico** **(*Istanze n. 9, 11, 14, 33, 34)*** La terza categoria di istanze riguarda richieste puntuali inerenti alla realizzazione di opere per l'assetto viabilistico (ampliamento e allargamento della sezione stradale) o per il miglioramento della fruizione e asservimento stradale per proprietà e fabbricati (esistenti, in progetto o in fase di realizzazione).
CAT 4	**Modifiche dell'apparato normativo/procedurale per gli interventi edilizi e modifiche di carattere vincolistico e geologico** **(*Istanze n. 15, 20, 28, 29)*** La terza categoria di istanze riguarda richieste puntuali atte a modificare la normativa di Piano, in particolare per quanto riguarda le modalità d'attuazione e i parametri urbanistici, e la rimozione di vincoli di carattere ambientale e/o la modifica della fattibilità geologica.
CAT 5	**Modifiche e suggerimenti di carattere generale** **(*Istanze n. 30, 35, 39)*** L'ultima categoria di istanze riguarda le richieste di carattere generale, propedeutiche a proporre suggerimenti su vari aspetti legati alla revisione degli atti del PGT.

Le istanze cartografate, distinte in pervenute entro e fuori i termini prestabiliti e al netto di quelle di carattere generale, sono state cartografate e descritte nell'immagine seguente.

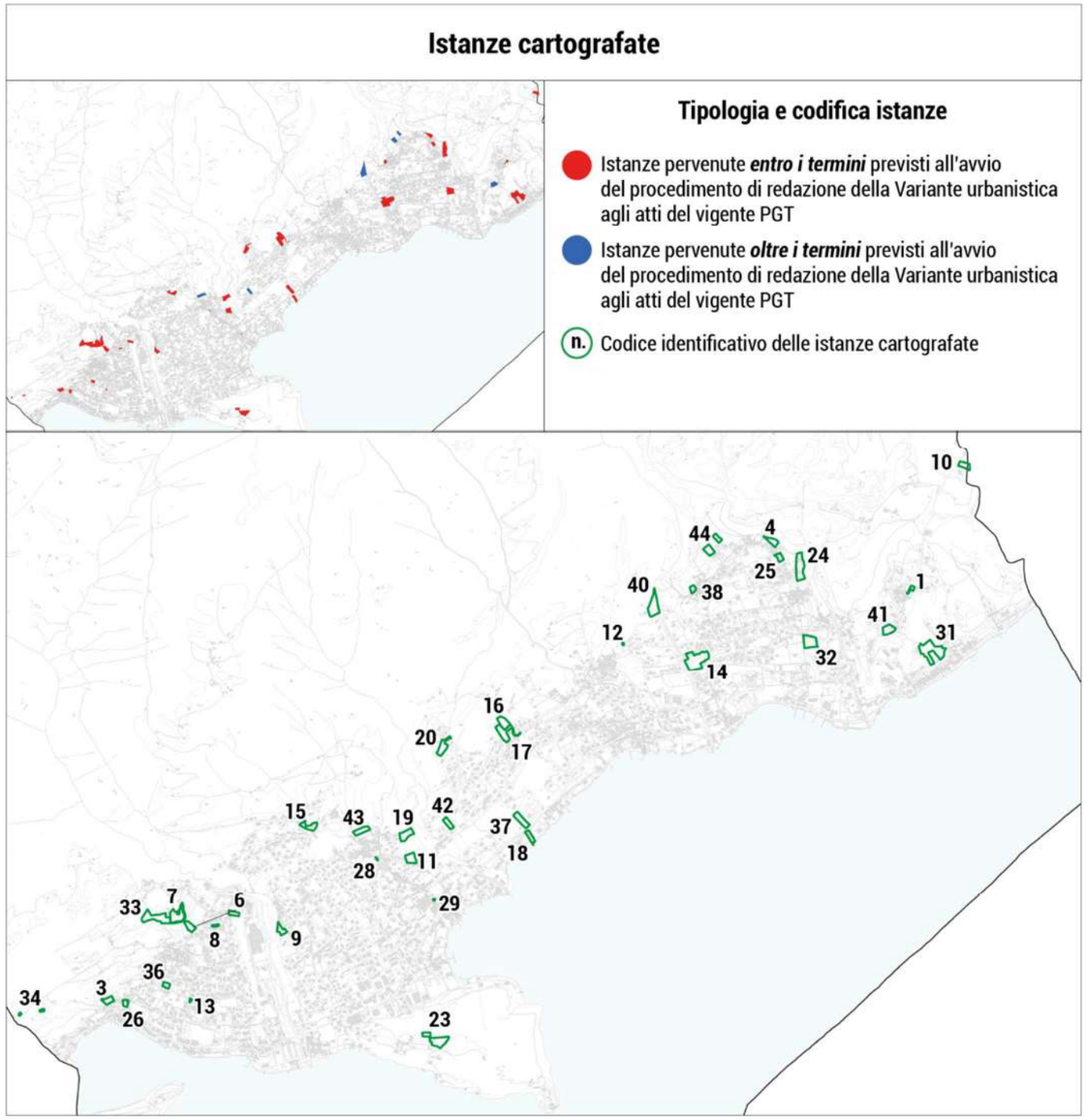


Figura 28. Le istanze cartografate a seguito dell'avvio del procedimento di revisione del PGT vigente 2019

4. I termini del consumo di suolo

Con la recente integrazione del Piano Territoriale Regionale (PTR) ai sensi della Lr. n.31/2014, che ha preso efficacia il 13 marzo 2019, il tema della riduzione del consumo di suolo è diventato obiettivo prioritario per i diversi livelli di pianificazione. Per quanto riguarda le soglie di riferimento definite all'interno degli Ato di Regione Lombardia, si richiama quanto indagato nella sezione 1.4. della Parte I del presente documento.

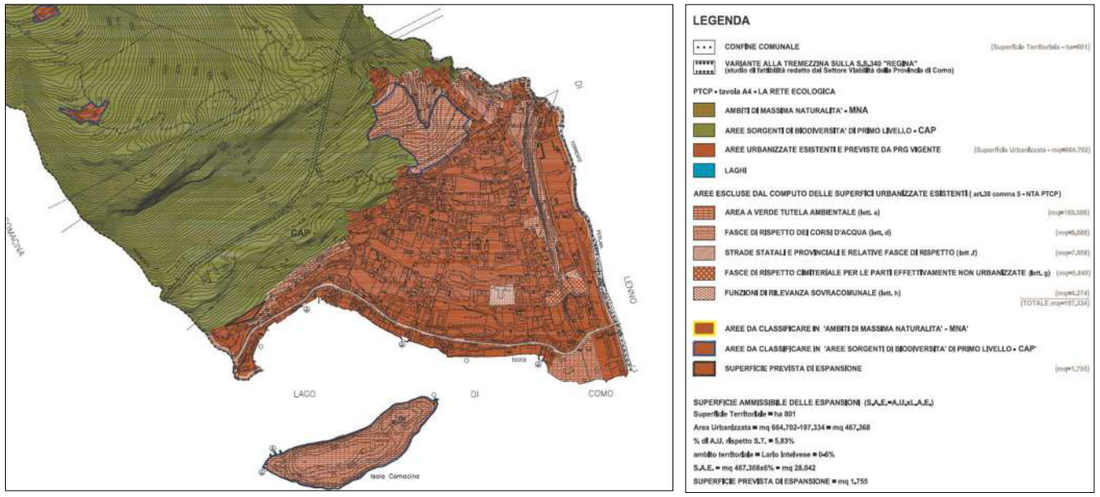
Per quanto riguarda la dimensione locale di Tremezzina, i termini per la riduzione del consumo di suolo fanno riferimento a quanto previsto dalla normativa di PTCP di Como, agli artt. 38 "La sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo non urbanizzato" e 40 "I criteri premiali" delle Norme Tecniche di Attuazione.

Nei PGT degli ex n. 4 comuni si è provveduto alla verifica della soglia di *sostenibilità insediativa;* dopo aver calcolato il rapporto tra la superficie territoriale e la consistenza del tessuto edificato attuale (area urbanizzata A.U.), il parametro individuato, rispetto al contesto territoriale di riferimento entro cui ricade il comune, rappresenta la capacità di espansione e di "consumo" di suolo ammissibile nel territorio comunale ***(S.A.E., superficie ammissibile di espansione).***

Nel caso degli ex comuni di Ossuccio, Lenno, Mezzegra e Tremezzo si riscontra quanto segue:

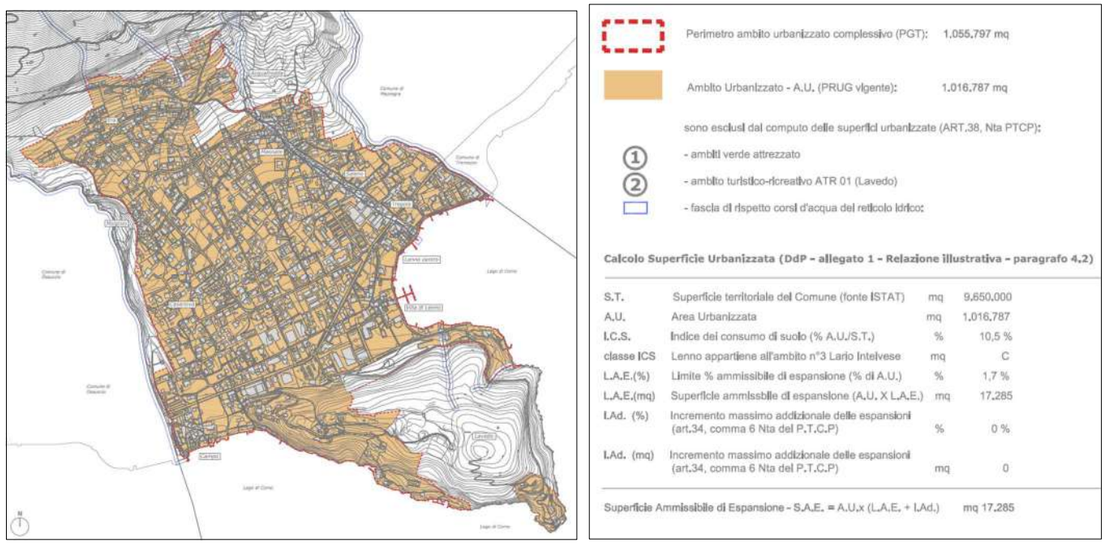
OSSUCCIO

Superficie territoriale	801.000,00 mq
AU - Area urbanizzata	467.368,00 mq
L.A.E.	6,00%
SAE - Superficie ammissibile di espansione	***28.042,00 mq***

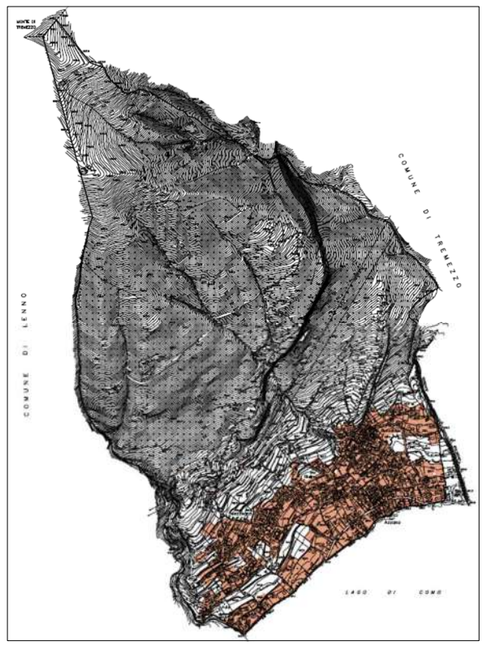


LENNO

S.A.E. = A.U. x (L.A.E. + I.Ad.) = **17.285 mq**



MEZZEGRA



S.A.E. (Superficie ammissibile delle espansioni) =
7.822 mq

AREE COMPUTABILI

AREA URBANIZZATA – residenziale, extraresidenziale, per infrastrutture di mobilità, per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico comunale

SISTEMA URBANISTICO TERRITORIALE
COMPATIBILITA' DEGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI CON IL P.T.C.P.

VERIFICA DEI LIMITI AMMISSIBILI DI ESPANSIONE DELLA SUPERFICIE URBANIZZATA

COMUNE DI MEZZEGRA	INDICATORI	SUPERFICI mq	PERCENTUALI %	PERCENTUALI AMMESSE %	VERIFICATE	L.A.E.
Superficie territoriale complessiva del Comune	S.T.	3.410.000	100,00			
Area urbanizzata	A.U.	601.678	17,64	12-18%	D	1,30
Area non urbanizzata	A.non U.	2.808.322	82,36			
		3.410.000	Verifica superficie comunale		-	delta

CLASSI di I.C.S. (% di A.U. rispetto S.T.)

Ambito territoriale	A	B	C	D	E
1. Alto Lario	0-3%	3-6%	6-9%	9-12%	12-100%
2. Alpi Lepontine	0-2,5%	2,5-5%	5-7,5%	7,5-10%	10-100%
3. Lario Intelvese	0-6%	6-9%	9-12%	12-18%	18-100%
4. Triangolo Lariano	0-10%	10-15%	15-20%	20-25%	25-100%
5. Como ed area urbana	0-30%	30-35%	35-40%	40-45%	45-100%
6. Olgiatese	0-20%	20-25%	25-30%	30-40%	40-100%
7. Canturino e marianese	0-25%	25-30%	30-35%	35-40%	40-100%
8. Brughiera comasca	0-25%	25-30%	30-35%	35-40%	40-100%

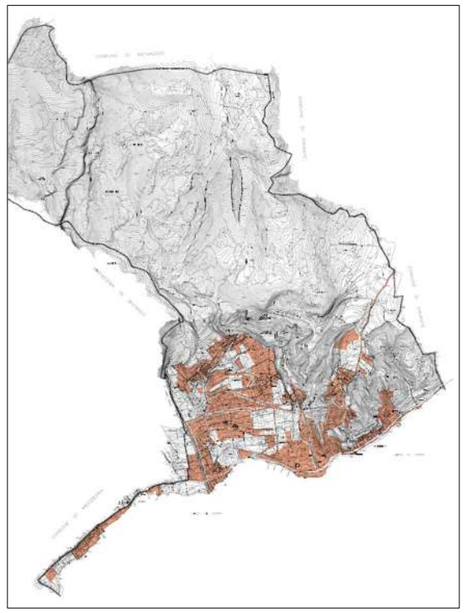
LIMITI AMMISSIBILI DI ESPANSIONE DELLA SUPERFICIE URBANIZZATA (L.A.E.)

6,00%	2,70%	1,70%	1,30%	1,00%

SUPERFICIE AMMISSIBILE DELLE ESPANSIONI (S.A.E.)=A.U. x L.A.E. 7.822

LEGENDA
I.C.S. Indice del consumo del suolo

TREMEZZO



S.A.E. (Superficie ammissibile delle espansioni) =
15.459 mq

AREA URBANIZZATA – residenziale, extraresidenziale, per infrastrutture di mobilità, per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico comunale

SISTEMA URBANISTICO TERRITORIALE
COMPATIBILITA' DEGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI CON IL P.T.C.P.

VERIFICA DEI LIMITI AMMISSIBILI DI ESPANSIONE DELLA SUPERFICIE URBANIZZATA

COMUNE DI TREMEZZO	INDICATORI	SUPERFICI mq	PERCENTUALI %	PERCENTUALI AMMESSE %	VERIFICATE	L.A.E.
Superficie territoriale complessiva del Comune	S.T.	8.380.000	100,00			
Area urbanizzata	A.U.	572.557	6,83	6-9%	B	2,70
Area non urbanizzata	A.non U.	7.807.443	93,17			
		8.380.000	Verifica superficie comunale		-	delta

CLASSI di I.C.S. (% di A.U. rispetto S.T.)

Ambito territoriale	A	B	C	D	E
1. Alto Lario	0-3%	3-6%	6-9%	9-12%	12-100%
2. Alpi Lepontine	0-2,5%	2,5-5%	5-7,5%	7,5-10%	10-100%
3. Lario Intelvese	0-6%	6-9%	9-12%	12-18%	18-100%
4. Triangolo Lariano	0-10%	10-15%	15-20%	20-25%	25-100%
5. Como ed area urbana	0-30%	30-35%	35-40%	40-45%	45-100%
6. Olgiatese	0-20%	20-25%	25-30%	30-40%	40-100%
7. Canturino e marianese	0-25%	25-30%	30-35%	35-40%	40-100%
8. Brughiera comasca	0-25%	25-30%	30-35%	35-40%	40-100%

LIMITI AMMISSIBILI DI ESPANSIONE DELLA SUPERFICIE URBANIZZATA (L.A.E.)

6,00%	2,70%	1,70%	1,30%	1,00%

SUPERFICIE AMMISSIBILE DELLE ESPANSIONI (S.A.E.)=A.U. x L.A.E. 15.459

LEGENDA
I.C.S. Indice del consumo del suolo

Figura 29. La verifica della sostenibilità insediativa derivante dai PGT degli ex n.4 comuni

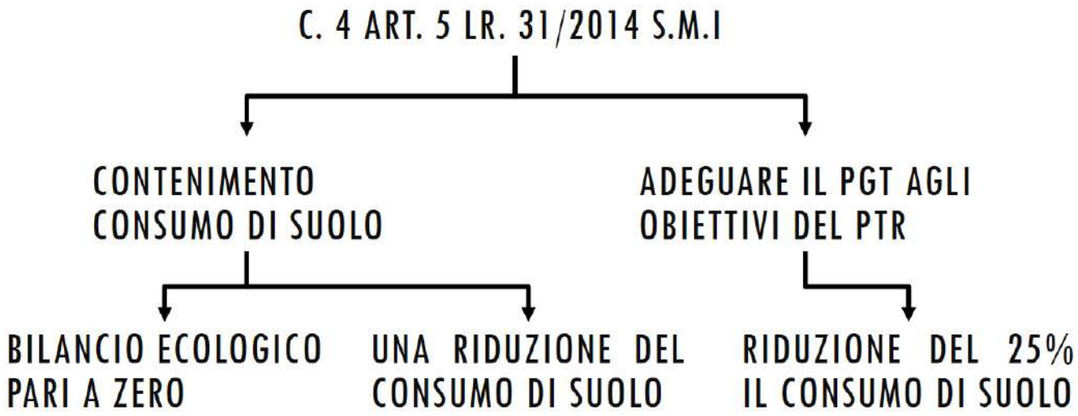
Dalla verifica della sostenibilità insediativa e della compatibilità rispetto ai criteri/classi del PTCP di Como (art. 38), si evincono le quantità di superficie ammissibile delle espansioni per gli ex n. 4 comuni, riconosciuti all'interno dell'ambito del "Lario Intelvese" per le classi di ICS. Anticipando quelle che sono i principi di sostenibilità e le politiche di riduzione del consumo di suolo, i PGT hanno già provveduto ad attribuire una soglia massima di espansione per gli ambiti di trasformazione. Sarà necessario, dunque, verificare la superficie ammissibile delle espansioni per il comune di Tremezzina, a partire da quanto precedentemente descritto.

A conclusione di questa Parte II del presente Documento, è possibile sintetizzare i suddetti contenuti in tre macro-finestre di raccordo, che individuano:

- **la matrice storica**, che riassume l'impronta storica di sviluppo territoriale, rappresentata dalla sintesi dell'evoluzione storica fino agli albori del nuovo millennio;
- **lo stato attuale ereditato e vigente**, che riassume i caratteri ereditari dai PRG e dai PGT degli ex comuni, oltre alla ricognizione e lo stato d'attuazione del PGT 2019 di Tremezzina;
- **il nuovo PGT 2022**, che propone diverse soluzioni di sviluppo dello strumento urbanistico, nell'ottica di innovazione e ammodernamento delle scelte di Piano.

Rispetto alla prima macro-finestra è già stato ampiamente descritto lo sviluppo del tessuto urbano consolidato di Tremezzina, attraverso la disamina dell'evoluzione storica e della pianificazione pregressa. Per quanto riguarda lo stato d'attuazione ereditato e vigente, invece, si richiamano i suddetti termini di verifica sul consumo di suolo prodotti nei Piani più recenti, così da completare il quadro di partenza propedeutico per il nuovo Documento di Piano. Nell'ultima sezione inerente al nuovo PGT, si intendono precisare anche le soluzioni di sviluppo che consentono di attuare politiche di riduzione del consumo di suolo, nel rispetto degli indici degli strumenti sovraordinati e ai sensi delle disposizioni della Lr. n.31/2014.

In tal senso, dal punto di vista normativo, si ricorda che la Provincia di Como ha in itinere l'adeguamento del proprio strumento alla Lr.n.31/2014 s.m.i.. Di conseguenza, con la recente integrazione del PTR ai sensi della legge Lr.n.31/2014, i comuni facenti parte della Provincia di Como, tra cui Tremezzina, sono soggetti alle disposizioni del c. 4 art.5 "Norma transitoria" della suddetta legge. Dunque, il nuovo PGT si presenta con due scenari di possibile sviluppo: contenimento del consumo di suolo (bilancio ecologico zero o una riduzione del consumo di suolo) o adeguamento alla Lr. n.31/2014 che, con quanto stabilito dai criteri del PTR, prevede per la Provincia di Como una soglia di riduzione del consumo di suolo tra il 20 e il 25% (si veda schema sottostante).



Infine, ancor prima di declinare gli indirizzi territoriali da assumere per il nuovo PGT, la sintesi di quanto descritto nel presente documento fin ora è contenuta all'interno dell'immagine seguente. Essa è la rappresentazione temporale di come la "matrice storica" e la pianificazione pregressa sono elementi imprescindibili da verificare ed approfondire ai fini della costruzione del nuovo strumento urbanistico.

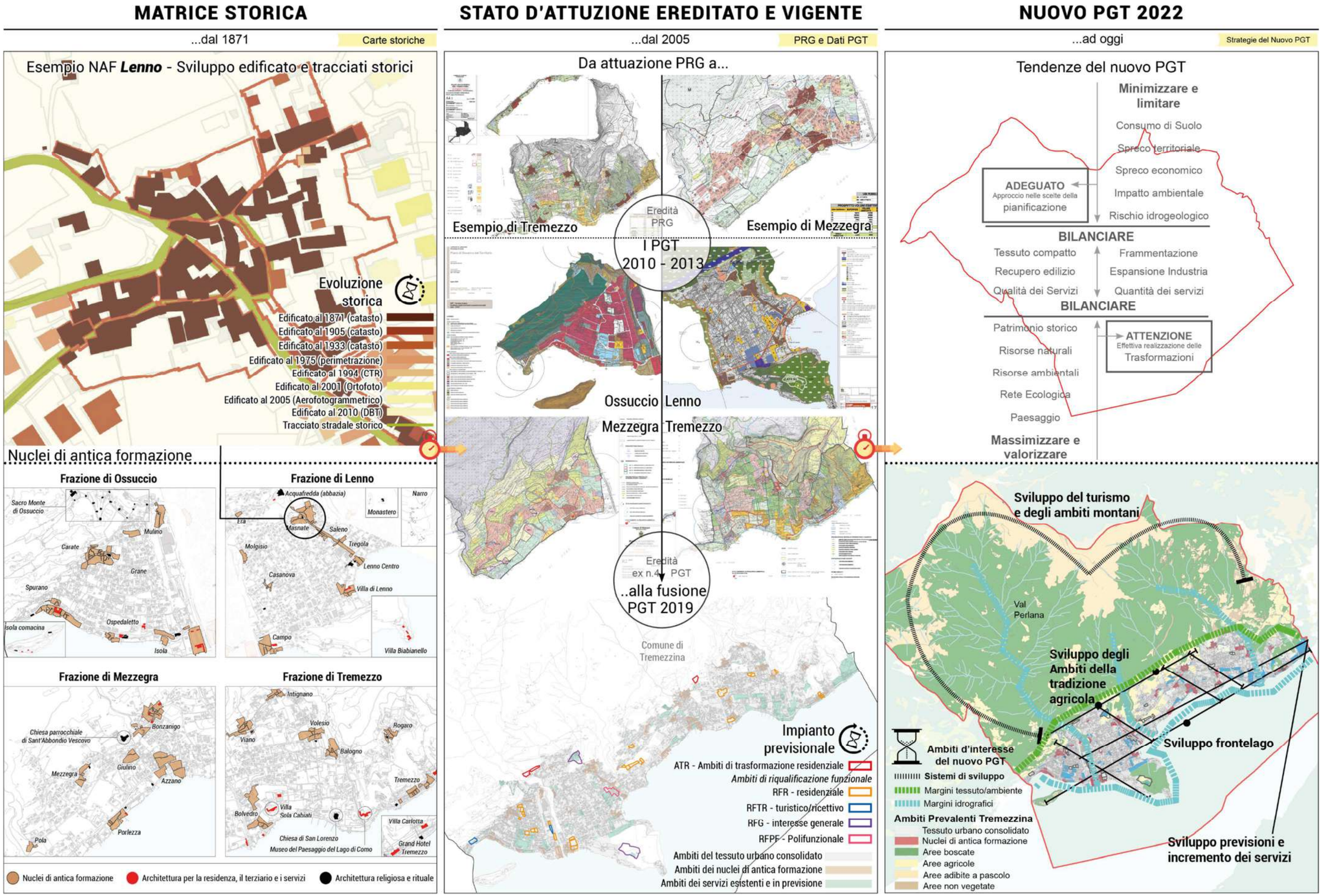


Figura 30. La sintesi della lettura del territorio di Tremezzina e le strategie preliminari del nuovo PGT

Parte III

La costruzione degli obiettivi del nuovo PGT

1. I temi e le strategie di sviluppo per il territorio di Tremezzina

Lo sviluppo del territorio di Tremezzina dovrà essere impostato attraverso un processo sostenibile della pianificazione locale e con un approfondimento puntuale rispetto alle previsioni dei vigenti PGT dei preesistenti ex n.4 comuni.

Il nuovo PGT dovrà confrontarsi anzitutto sulla definizione di temi e strategie di sviluppo sostenibile che dovranno coordinarsi rispetto alle peculiarità territoriali di indubbia valenza paesaggistica del territorio ed in considerazione della pianificazione Regionale e Provinciale.

Le strategie si suddividono in n. 9 tematiche di riferimento:

- **TEMA 1 - GIOVANI E FAMIGLIE**
  Macro-Strategia: incremento della componente endogena della popolazione giovane e relative famiglie, al fine di invertire la tendenza demografica e favorire il ricambio generazionale.
- **TEMA 2 - PAESAGGIO LACUALE ED AMBIENTE MONTANO**
  Macro-Strategie: sviluppo e fruizione del verde e costruzione della Rete Ecologica Comunale, al fine di ottenere un disegno unitario di paesaggio.
- **TEMA 3 – TESSUTO DI RECENTE FORMAZIONE**
  Macro-Strategia: revisione dell'impianto previsionale di Piano ai fini del contenimento dell'espansione insediativa e della riduzione del consumo di suolo.
- **TEMA 4 – TESSUTO DI ANTICA FORMAZIONE E BENI STORICI**
  Macro-Strategia: mantenimento dei caratteri storico-architettonici e valorizzazione del sistema di parchi, giardini e ville.
- **TEMA 5 - SISTEMA DEI SERVIZI E DEL TURISMO**
  Macro-Strategia: potenziamento, ampliamento, qualificazione, messa in rete dei servizi pubblici e di interesse generale esistenti e incremento delle aree a servizio attrezzate, soprattutto per giovani e per le famiglie, lavoro e impresa e massimizzazione delle dotazioni per turismo ed escursioni.
- **TEMA 6 - VIABILITA', MOBILITA' DEBOLE E PERCORSI**
  Macro-Strategia: progetti legati allo smaltimento del traffico urbano e delle emissioni di CO_2, realizzazione di sistema di trasporto pubblico locale sostenibile (gomma e acqua) di tipo urbano nel centro lago connesso con quello provinciale e con potenziamento e riqualificazione rete della sosta, sviluppo e continuità dei percorsi ciclopedonali e miglioramento dei percorsi montani e fronte lago.
- **TEMA 7 - RIQUALIFICAIZONE E RIGENERAZIONE URBANA**
  Macro-Strategia: recupero e riqualificazione delle aree interne al tessuto urbano consolidato, da identificarsi come nuovi landmark territoriali del tessuto di recente formazione, ed utilizzo delle politiche di rigenerazione urbana (ove possibile).
- **TEMA 8 – SVILUPPO ECONOMICO SOSTENIBILE**
  Macro-Strategia: qualità e differenziazione dell'offerta turistica, promozione settore agricolo, consolidamento e innovazione attività industriali, artigianali e di servizio
- **TEMA 9 - REVISIONE E ALLINEAMENTO NORMATIVO**
  Macro-Strategia: revisione e semplificazione dell'apparato normativo di Piano.

In primo luogo, le strategie sono dunque indirizzate verso la valorizzazione e tutela del paesaggio lacuale su cui sorge il centro abitato di Tremezzina e di quello montano che lo circonda. In particolar modo, lo strumento "guida" per valorizzare l'intero paesaggio è riconducibile alla costruzione del disegno della Rete Ecologica Comunale (REC). Le connessioni ambientali e la connettività ecologica derivano prevalentemente dal grado di naturalità degli ambiti boscati, dall'eccellenza agricola (soprattutto degli olivi) e dalle peculiarità paesaggistiche montane ed idrografiche che, oltre a svilupparsi all'interno del territorio, si estendono verso i territori limitrofi, creando ulteriori stimoli e relazioni per la costruzione della Rete Ecologica a livello provinciale e regionale.

In secondo luogo, le strategie mirate sulle progettualità e gli sviluppi del tessuto urbanizzato tenderanno ad una revisione degli ambiti di trasformazione, che porterà da un lato a valorizzare il suolo sottratto all'edificazione e, dall'altro, attivare la riqualificazione funzionale (ambito polifunzionale e turistico/ricettivo) ed incentivare l'uso di pratiche di recupero e di rigenerazione urbana. Lo sviluppo della residenza deve tendere ad un'offerta abitativa calibrata verso i giovani e le famiglie, soprattutto in termini economici. Oltremodo, le politiche di recupero devono tendere verso la riqualificazione degli spazi, mantenendo inalterata la forma de tessuto urbanizzato ma massimizzando le risorse (beni e servizi), e alla valorizzazione dei manufatti presenti nei nuclei di antica formazione. Osservati speciali di queste strategie sono alcuni ambiti della più antica tradizione di Tremezzina quali le ville e gli alberghi; quest'ultimi, in particolare, considerato il periodo di difficolta economica, devono calibrare la giusta offerta per il target di turisti, famiglie e lavoratori che gravitano o abitano sul territorio comasco. Da ultimo, le strategie del nuovo PGT tenderanno ad ottimizzare i servizi sparsi sul territorio e incrementandone le dotazioni, soprattutto per quanto riguarda i servizi legati alla mobilità debole (percorsi ciclopedonali, da svilupparsi in particolare lungo la Greenway del lago di Como) e di interesse pubblico (aree verdi, servizi alla persona e raccordo con il trasporto pubblico). Inoltre, vi sono importanti progetti viabilistici di livello sovralocale che potrebbero contribuire a migliorare le connessioni infrastrutturali, da svilupparsi coerentemente rispetto la strutturazione urbana esistente, con la massima attenzione sul possibile impatto ambientale. Infine, ma non meno importante, la revisione delle norme di Piano porterà a semplificare le modalità d'attuazione degli ambiti di trasformazione e, più in generale, ad agevolare la lettura dell'appartato normativo sia per i soggetti privati che per la Pubblica Amministrazione.

L'insieme delle suddette strategie sono riassunte complessivamente nell'immagine seguente, attraverso una prima lettura delle strategie che si struttureranno nella "Carta delle Strategie" facente parte del Documento di Piano del nuovo PGT di Tremezzina.

TEMI E STRATEGIE - COMUNE DI TREMEZZINA

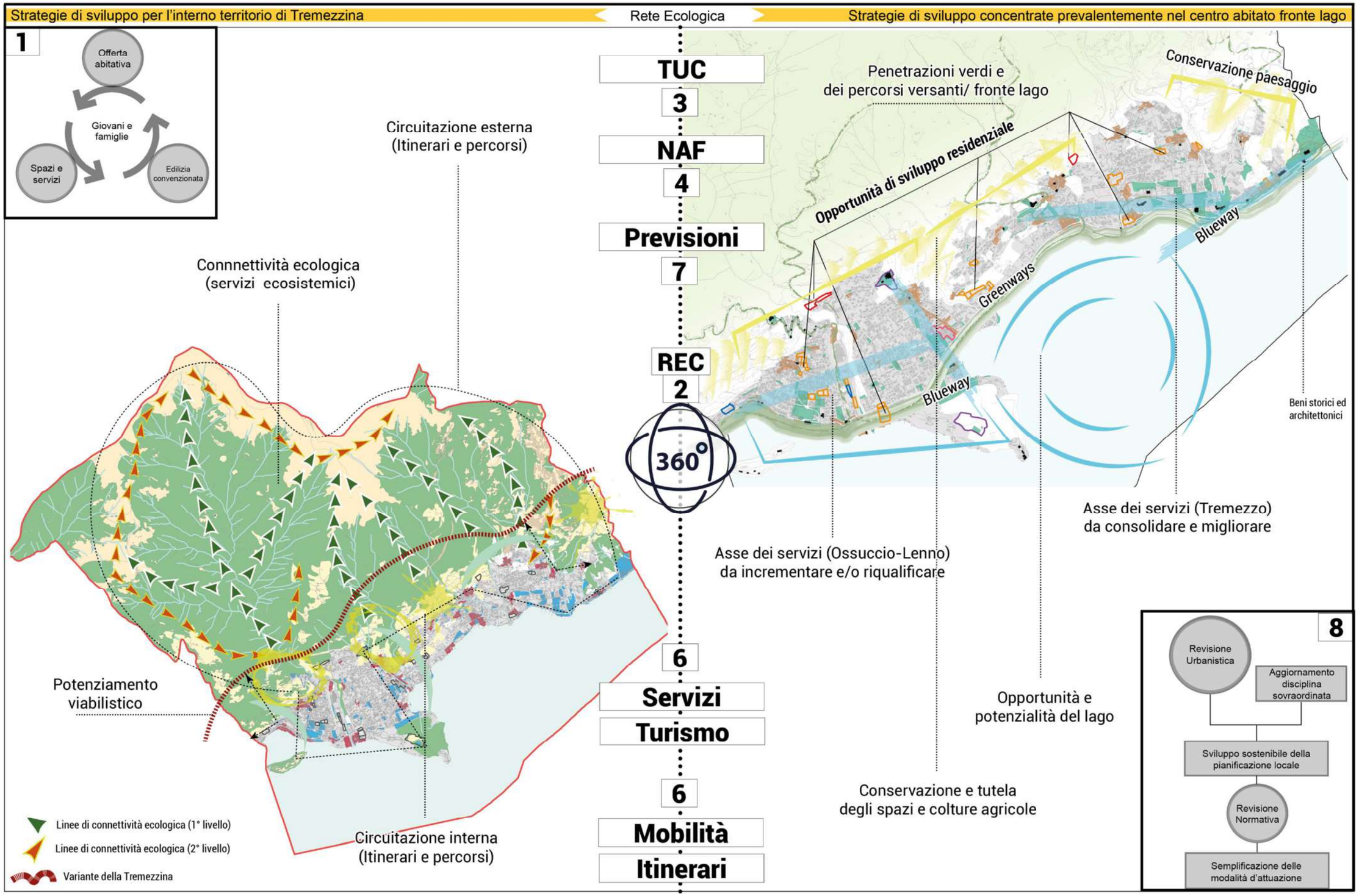


Figura 31. La rappresentazione dei temi e delle strategie per lo sviluppo del territorio di Tremezzina

2. Gli indirizzi operativi

A seguito dell'avvio di procedimento di redazione della Variante urbanistica generale agli atti del vigente PGT con Deliberazione della Giunta Comunale n. 129 del 23/07/2021, l'Amministrazione pubblica ha intrapreso un processo partecipativo con i cittadini ed i tecnici incaricati per la programmazione del territorio comunale.

In questo capitolo si intende quindi declinare ed illustrare gli indirizzi operativi del "documento programmatico di indirizzi", al fine di traguardare gli intenti di avviare un percorso condiviso di revisione dello strumento urbanistico vigente, attraverso la redazione di un nuovo PGT.

Si è presa coscienza che circa un decennio fa, assumendo come riferimento temporale i PGT degli ex comuni, gli obiettivi e le azioni dei vigenti strumenti urbanistici, in particolare per quanto riguarda i Documenti di Piano, sono proporzionalmente proiettate verso la sostenibilità del Piano, nel rispetto degli obiettivi degli strumenti sovraordinati della Provincia di Como. Il primo PGT del nuovo Comune ha cucito le pianificazioni precedenti e non ha aggiunto alcuna ulteriore previsione di consumo di suolo. Ora si intende praticare la necessità, da approfondire, sul piano normativo, di attivare le politiche di riduzione del consumo di suolo, ai sensi della Lr. N. 31/2014, mentre sul piano economico-sociale, vi è necessità di valorizzare le risorse esistenti e di produrre di nuove, nell'ottica di garantire il ricambio generazionale, la crescita e la permanenza delle generazioni future.

Il nuovo Documento di Piano dovrà confrontarsi con la recente crisi economica provocata dall'emergenza sanitaria Covid-19, e dagli altri fronti di crisi globali, che stanno comportando anche un radicale cambiamento delle dinamiche quotidiane locali e sovralocali. Coerentemente, il nuovo PGT dovrà assumere un atteggiamento parsimonioso e conservativo nei confronti delle risorse territoriali, energetiche ed economiche, a favore di un progetto di valorizzazione del paesaggio, soprattutto per la tutela degli spazi aperti, delle colture agricole e degli aspetti legati al lago e alla montagna.

La conformazione fisica ed i trascorsi urbanistici, come sunteggiato nel presente documento, hanno, di fatto, determinato eredità e uno stato di fatto rispetto ai quali è inevitabile riferirsi per la definizione delle strategie da perseguire col il nuovo Documento di Piano e con le altre componenti del PGT, prestando la massima attenzione alla effettiva conseguibilità degli obiettivi enunciati, ossia agli strumenti da mettere in campo per promuovere le trasformazioni auspicate.

Per punti si esplicita l'elenco degli indirizzi operativi da assumersi per il nuovo PGT e delle conseguenti azioni da tradurre nelle scelte del Piano.

1. Giovani, famiglie e il miglioramento della qualità abitativa

Lo strumento di pianificazione può intervenire in questo contesto rideterminando le opportunità presenti, favorendo quelle di nuova prospettiva per il territorio di Tremezzina attraverso azioni finalizzate a:

- sviluppare offerte di edilizia pubblica e privata convenzionata o a canone moderato al fine di fornire una adeguata risposta alla domanda abitativa presente sul territorio (in particolare orientate ai giovani e alle nuove famiglie);
- consolidare il ruolo centrale dei nuclei di antica formazione, valorizzare la qualità degli spazi e dell'ambiente urbano e migliorare gli aspetti legati alla tradizione e alla storia del territorio;
- migliorare la qualità dello spazio pubblico favorendo l'insediamento delle attività di vicinato e incrementando la vitalità delle aree centrali;
- dimensionare adeguatamente l'offerta residenziale di Piano in relazione al territorio di Tremezzina (in seguito al processo di fusione) e in funzione delle tendenze demografiche locali e sovralocali.

2. Lo sviluppo della rete ecologica comunale

La maggior parte del territorio di Tremezzina risulta essere inedificato: da un lato, vi è il vasto ambiente prealpino, prevalentemente boscato; dall'altro, nella zona fronte lago, al netto della superficie lacuale, vi sono grandi spazi legati all'agricoltura e alla fruizione del verde (parchi e giardini). La qualità, attuale e potenziale, del sistema agricolo, boscato e del verde, anche di quello urbano, rappresenta uno dei particolari vantaggi sui quali può contare il comune di Tremezzina e sui quali è possibile pensare ad un'infrastruttura verde che coinvolga tutti gli ambiti non urbanizzati e che mostri un disegno unitario di un paesaggio dalle caratteristiche morfologiche ben definite nei versanti, nelle valli e nelle zone terrazzate, delimitato da consistenti presenze idrografiche. In questa prospettiva si propongono alcuni possibili capisaldi della strategia di piano:

- salvaguardare i varchi e le porte di accesso al sistema montano, con particolare attenzione alle ricuciture che saranno necessarie in relazione al tratto a cielo aperto della Variante;
- valorizzare le fasce ambientali e i corridoi ecologici individuati dalle zone boscate e dal reticolo idrico;
- valorizzare il sistema di "Greenway" e "Blueway" che sorgono a partire dalle zone limitrofe al lago e che si innervano, attraverso gli spazi interstiziali, verso i piedi delle montagne;

- la riconoscibilità del paesaggio di Tremezzina, capace di mantenere la configurazione dei versanti, salvaguardati nell'aspetto e nella forma da uno sviluppo antropico contenuto e da un attento inserimento paesaggistico delle opere relative alla Variante;
- implementare ed arricchire connessioni ambientali, sia nelle zone urbanizzate che, soprattutto, in quelle non urbanizzate, nella prospettiva di mantenere inalterato ed incrementare lo spazio dedicato alle colture agricole e preservare i caratteri vegetazionali tipicamente mediterranei.

Un contributo fondamentale al disegno della Rete Ecologica è ovviamente dato dalle potenzialità derivanti dal lago e dai corsi idrici (torrenti Boliviana, Bolvedro, Pola, Perlana) che tendono ad arginare e proteggere il territorio urbanizzato, contribuendo al mantenimento di una forma riconoscibile di territorio e attribuendo un'identità forte di paesaggio a Tremezzina.

Infine, elementi di struttura della rete ecologica comunale, sono gli itinerari ed i percorsi (fitta rete sentieristica) che si estendono lungo tutto il fronte montano (i collegamenti tra le vette, le vie di accesso e di connessione fra gli alpeggi, il sentiero per il Monastero in Val Perlana e per il Sacro monte di Ossuccio) e i percorsi della mobilità debole, da svilupparsi prevalentemente nelle zone prossime al lago. Il progetto di Rete Ecologica intende promuovere soluzioni al fine di preservare e riqualificare i tratti esistenti, connettendoli ai progetti di mobilità lenta locale e rendendoli accessibili e protetti anche nei percorsi e sentieri che si sviluppano all'esterno dell'abitato, creando un'unica rete di passaggio sia per l'uso quotidiano che per fini turistici, così da poter interconnettere e valorizzare le zone agricole e boscate con i manufatti del patrimonio storico e culturale di Tremezzina, in particolar modo con i luoghi legati al culto e alla cultura, oltre che al vasto sistema di ville, parchi e giardini.

3. La riduzione del consumo di suolo

A seguito dell'adeguamento del PTR alla L.R. n.31/2014, dovrà risultare coerente con l'obiettivo di contenimento del consumo di suolo. È pertanto opportuno individuare un metodo di valutazione della possibile riduzione del consumo di suolo che, in particolare, tenga in considerazione:

- correlare l'eventuale scelta delle aree di nuova edificazione, ove compatibili con le finalità del complessivo contenimento e riduzione del consumo di suolo, all'obiettivo prioritario di garantire la continuità delle aree verdi e la compattezza dell'edificato, anche in relazione agli indirizzi degli strumenti di pianificazione sovracomunale (PTR, Rete Ecologica Regionale, Rete Ecologica Provinciale);
- valutare l'opportunità di revisionare le previsioni di trasformazione non attuate in ordine alla qualità dei suoli interessati al fine di evitare lo spreco del suolo utile netto;
- valutare, nei limiti di compatibilità con l'obiettivo complessivo di riduzione del consumo di suolo e di coerenza rispetto agli altri indirizzi di piano, le esplicite richieste pervenute dai cittadini di riclassificazione e ampliamento di talune previsioni;
- privilegiare forme di rigenerazione urbana in linea con gli indirizzi Regionali in materia, con particolare attenzione alla riqualificazione delle aree edificate degradate e dismesse.

4. Il recupero, la riqualificazione e la rigenerazione dei caratteri del patrimonio edilizio

Addivenire ad una maggiore razionalizzazione, uniformità ed omogeneità della disciplina dei tessuti all'interno del tessuto urbano consolidato, onde consentire un miglior riuso dell'esistente e/o ovviare a classificazioni d'ambito improprie, ovvero con modalità maggiormente aderenti allo stato dei luoghi, oltre che una maggiore uniformità attuativa nella gestione degli interventi ordinari.

Le caratteristiche dell'edificato e dei manufatti storico-architettonici devono essere disciplinate attraverso una pianificazione oculata, soprattutto dell'appartato normativo, che si presti a:

- semplificazione attuativa;
- incentivare la promozione di iniziative ed attività volte alla valorizzazione del patrimonio storico-culturale dei nuclei di antica formazione e dei beni storici sparsi sul territorio;
- incentivare gli interventi per riqualificazione o rigenerazione delle aree sottoutilizzate, soprattutto per quanto riguarda gli edifici a carattere turistico/ricettivo.
- promuovere la qualità e la sostenibilità dal punto di vista energetico del patrimonio edilizio;

Per quanto riguarda la disciplina urbanistica si valuterà:

- la riduzione dell'onerosità delle trasformazioni urbanistiche;
- il controllo dei tempi delle procedure attuative, puntando all'unificazione dei meccanismi autorizzativi in analogia a quanto avviene nel caso dello "sportello unico per le attività produttive";
- l'introduzione di meccanismi di premialità.

5. L'operatività del sistema dei servizi e delle risorse esistenti

Al piano dei Servizi spetta il compito di valutare l'adeguatezza delle dotazioni attuali rispetto alle esigenze dei cittadini e più in generale alla qualità della vita urbana, mettendo a frutto anche gli insegnamenti sulla resilienza delle comunità appresi, da ultimo, durante la pandemia. Gli strumenti urbanistici del passato hanno garantito a Tremezzina una buona dotazione di aree per servizi e spazi pubblici ed una discreta riserva di ulteriori aree, vincolate per future necessità. D'altra parte la vetustà di taluni vincoli e la considerazione delle attuali condizioni operative impongono una

sostanziale revisione delle previsioni di piano che potrà essere sviluppata a partire dai criteri di seguito proposti:

- coordinare la pianificazione urbanistica con la programmazione generale relativa alle destinazioni e funzioni degli immobili e dei servizi pubblici;
- individuare puntualmente le aree e gli immobili la cui acquisizione risulta indispensabile per specifiche esigenze di integrazione del sistema dei servizi e degli spazi pubblici ed individuare altresì le opportunità ed utilità generale di messa a reddito/cessione di aree e/o immobili pubblici;
- garantire l'adeguatezza e l'efficienza dei servizi dei quali il Comune è direttamente responsabile, anzitutto le scuole e servizi alla persona;
- curare il rapporto e l'equilibrio, ai fini del perseguimento dell'adeguatezza e della qualità dei servizi, tra loro organizzazione unitaria e le esigenze di prossimità, attraverso la distribuzione di spazi e servizi pubblici da recuperare nei diversi municipi e nelle relative frazioni, ovvero spazi pubblici multifunzionali al sostegno della loro vitalità e di quella dell'intero Comune, oltre alle iniziative locali legate al turismo e all'escursionismo;
- incrementare gli spazi aperti e chiusi appositamente dedicati ai più giovani, promuovendo iniziative propedeutiche ad un cambio/riequilibrio generazionale.

6. La conservazione e valorizzazione del paesaggio lacustre e montano

Tutelare e preservare i caratteri del paesaggio ovvero, le scelte di Piano dovranno tener conto degli obiettivi prioritari di Regione Lombardia (disciplina del Piano Paesaggistico Regionale e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) e dei principali aspetti ed assetti del lago e della montagna, al fine di riconoscere:

- le tipologie vegetazionali dei territori ricoperti da foreste e boschi;
- la presenza di elementi detrattori, di degrado e di compromissione paesaggistica;
- la difesa del suolo, dei corsi d'acqua, e in particolare del lago di Como.

In merito alla disciplina urbanistica di livello sovralocale e locale, si dovranno valorizzare e preservare:

- la forma dei versanti montani, con il rispetto della morfologia dei terrazzi e l'attenzione alle zone di maggior pregio naturalistico (Dosso del Lavedo e Isola di Comacina);
- il sistema agricolo, con particolare attenzione alle colture di olivi;
- gli elementi che possono concorrere nel progetto di Rete Ecologica.

7. Lo sviluppo delle infrastrutture, della mobilità debole e dei sentieri

È necessario riconoscere e valorizzare le possibili opportunità di sviluppo infrastrutturale e di accessibilità al tessuto urbano, determinato dalle infrastrutture stradali di livello locale e sovracomunale. Attualmente è in corso il potenziamento della principale arteria viabilistica (SS 340) attraverso la realizzazione della Variante Tremezzina, che solca, in massima parte in galleria, il versante montano, agevolando così lo smaltimento del traffico lungo il lago.

In questa prospettiva, occorre elaborare uno scenario innovativo di trasporto pubblico di tipo urbano, su gomma e acqua, nella fascia del centro lago, connesso con un adeguato e qualificato sistema della sosta e dell'interscambio. Si può, inoltre, intervenire sulla maglia infrastrutturale storica, in termini di miglioramento di arredo e riqualificazione dello spazio stradale. D'altro canto, la distinzione e quantificazione della rete di sentieri e dei percorsi ciclopedonali è un'operazione essenziale al fine della sostenibilità di Piano, calibrando le previsioni di ampliamento degli itinerari, prevalentemente di carattere turistico, e la riqualificazione dei sentieri. In particolare, favorire l'intermodalità debole può essere incentivato attraverso:

- una maggior offerta di tracciati percorribili, compresi i sentieri boschivi esistenti, dei servizi di sharing e degli spazi pubblici di interscambio;
- mettere nelle migliori condizioni la promozione di eventi e attività di livello locale e sovralocale verificando la disponibilità di spazi per l'escursionismo e il turismo sul lago;

8. La dimensione del lavoro e del turismo come volano dell'economia locale e sovralocale

Aggiornare le attuali regole per i luoghi del lavoro al fine di garantirne l'opportuna flessibilità legata alle eventuali richieste di riuso e di nuova allocazione. Considerato che il livello occupazionale non dipende solo alla presenza di attività economiche ma è influenzato anche dalla dimensione demografica, la nuova programmazione urbanistica dovrà verificare le azioni atte alla rimozione di possibili ostacoli allo sviluppo delle attività economiche, provvedendo a:

- rimuovere gli eventuali intralci normativi, prestando particolare attenzione alla disciplina delle destinazioni d'uso e relativi cambi;
- favorire il riuso per attività economiche delle aree industriali dismesse o sottoutilizzate;
- favorire l'insediamento di nuove attività nei settori dell'innovazione, dei servizi di qualità, della cultura, dell'istruzione e della ricerca;
- evitare di caricare gli interventi edilizi generatori di occupazione di oneri aggiuntivi, anche se legati a finalità pubbliche.

Traguardare il principio dell'indifferenza funzionale, limitandosi, in coerenza con le disposizioni di legge, a indicare le destinazioni d'uso esplicitamente da escludere.

Le peculiarità paesaggistiche di Tremezzina, immerso nella splendida cornice del lago di Como, consentono la promozione di svariate offerte turistiche. Attraverso il superamento dello Zoning basato sulla funzione prevalente, garantendo la salvaguardia dei valori storici e architettonici presenti (libertà di destinazione funzionale), e la promozione di eventi e di servizi aperti a nuove pratiche d'uso (agriturismi, attività ricreative e ludiche, servizi legati allo sport d'alta quota, spa e spazi per il confort, spazi di co-working e smart working) porterebbero ad una "riscoperta del borgo";

9. Affinare gli strumenti di attuazione del Piano

L'evoluzione del quadro normativo, a livello nazionale e regionale, ha avuto una forte accelerazione. Pertanto, i seguenti temi appaiono centrali per agevolare l'attuazione delle previsioni di Piano:

- valutare il ricorso al meccanismo perequativo/compensativo, in considerazione della selezione delle aree da acquisire da parte del comune e degli obiettivi di promozione di determinate previsioni, ad esempio quelle connesse allo sviluppo di funzioni integrate o al riuso delle aree di rigenerazione;
- limitare il ricorso alla pianificazione attuativa ai casi di effettiva necessità di ridefinizione del sistema delle infrastrutture e dei servizi pubblici, sottoponendo pertanto a verifica le previsioni del vigente PGT non attuate;
- rivedere la disciplina delle destinazioni d'uso introducendo, per quanto possibile e desiderabile, il principio dell'indifferenza funzionale.

10. La redazione del Nuovo Regolamento Edilizio e dei documenti specialistici

Regione Lombardia, sulla base dell'intesa tra il governo e le regioni, ha recepito lo schema tipo del Regolamento edilizio e le definizioni tecniche uniformi e ha effettuato la ricognizione delle disposizioni normative in materia edilizia (delibera n. 695 del 24 ottobre 2018, pubblicata sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia n. 44, Serie Ordinaria, del 31 ottobre 2018).

Le definizioni tecniche uniformi che hanno incidenza sulle previsioni dimensionali urbanistiche (esplicitamente individuate nell'Allegato B alla delibera) avranno efficacia solo a partire dal primo aggiornamento complessivo di tutti gli atti del Piano di Governo del Territorio (PGT).

Oltremodo il Regolamento Edilizio dovrà, ai sensi regolamento regionale 23/11/2017 - n. 7, considerare il principio di invarianza idraulica e idrologica.

Saranno aggiornati e/o realizzati ex novo, per una necessaria integrazione con il nuovo PGT ed approfondire attuali criticità, i seguenti strumenti: l'aggiornamento dello studio geologico, idrogeologico e sismico con riferimento alla redazione della carta di sintesi, carta fattibilità geologica, carta dei vincoli, carta PAI - PGRA e le relative norme geologiche di piano; l'aggiornamento dello studio del reticolo idrico minore e del documento di polizia idraulica con la relativa cartografia oltre allo studio semplificato del rischio idraulico; l'aggiornamento e completamento del documento di analisi dell'illuminazione esterna; l'aggiornamento e completamento del piano di zonizzazione acustica e la redazione del Piano urbano generale dei servizi del sottosuolo (PUGSS).

11. La correzione di errori materiali del PGT

La redazione della variante dovrà correlarsi alle richieste espresse dai cittadini e dagli uffici in virtù di un trascorso temporale in cui sono state verificate le tavole di Piano e le relative norme al fine di rendere la gestione e le conseguenti classificazioni, derivanti dal vigente PGT, maggiormente aderenti con lo stato delle proprietà, agevolando l'attuazione e la realizzazione delle opere pubbliche connesse. Fondamentale risulta il raccordo con il reticolo idrico, la classificazione sismica e fattibilità geologica non solo per la redazione del nuovo PGT 2022 e considerare il principio di invarianza idraulica e idrologica.